

Reglamentación de hipotecas divisibles

La resolución conjunta 2/2025 del Ministerio de Justicia y Economía, que reglamenta el DNU 1017/2024, busca facilitar el acceso a créditos hipotecarios y la construcción de viviendas -especialmente- a través de (y para) proyectos inmobiliarios y aborda aspectos claves para simplificar los procesos y fomentar la inversión privada, que exponemos a continuación:

1. Hipotecas Divisibles para Proyectos Inmobiliarios:

- **¿Qué son?** Permiten que un préstamo hipotecario, que originalmente abarca un terreno o edificio en construcción, se "divida" en hipotecas más pequeñas a medida que se escrituran las unidades individuales (departamentos, lotes, etc.). Esto significa que cada comprador de una unidad se hace responsable solo de la parte de la deuda que le corresponde.
- **¿Cuándo se pueden constituir?** a) Al otorgarse la escritura constitutiva del derecho real de hipoteca o superficie, o b) al sujetarse a división al momento en que se subdivide el inmueble y se transfiera la titularidad de las unidades funcionales y/o parcelas a favor de los adquirentes. La división del crédito y de la garantía hipotecaria se producirá simultáneamente en ese momento.
- **Requisitos:** a) El dominio del inmueble deberá constar libre de gravámenes o los existentes deben ser reconocidos por el acreedor; b) debe existir un proyecto que determine la modalidad de la subdivisión, incluyendo el número, características y destino de las futuras unidades funcionales o lotes de terreno; y c) resulta necesaria la conformidad de las partes para que, una vez concluida la división del inmueble y transferido el dominio a cada adquirente, se proceda conjuntamente con la división del crédito y de la garantía hipotecaria. En la escritura pública se deberá realizar una descripción precisa del proyecto de subdivisión y adjuntar documentación como el plano de mensura, constancia de ocupación, copia del proyecto urbanístico/plano de obra/subdivisión, informe de deuda por impuestos, certificados de dominio y un compromiso irrevocable del titular de afectar el inmueble al régimen de subdivisión.
- **Publicidad y Registro:** Al registrarse, los Registros de la Propiedad Inmueble deberán dejar constancia expresa de que **el gravamen hipotecario se encuentra afectado a la divisibilidad**. Las inscripciones o anotaciones posteriores sobre el inmueble no podrán afectar la ulterior división del inmueble, del crédito o de la garantía hipotecaria, salvo sentencia judicial.
- **Venta de unidades:** Cuando se subdivide el inmueble y se transfieren las unidades a los compradores, debe **procederse a la división del crédito** de la garantía hipotecaria, por lo que en esa escritura se consignará el saldo de la deuda vigente para cada unidad y sus condiciones de pago, y la asunción de deuda por parte del adquirente. Debe constatarse la **liberación del propietario original** de la deuda asumida por cada adquirente, la aceptación del acreedor hipotecario, y la liberación de la hipoteca sobre aquellas unidades cuyo adquirente no asuma saldo de deuda o la cancele previamente.

2. Anotación de Boletos de Compraventa:

- **Novedad:** Dado que existía una limitación de acceso al financiamiento, atento al imposibilidad de registro de respecto a la venta de unidades que aún no existían porque estaban en construcción, se dispone que la **Comisión Nacional de Valores (CNV)** estará facultada para autorizar a entidades privadas a anotar los boletos de compraventa y otros contratos sobre unidades construidas o proyectadas que prometan la entrega de un derecho real sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión por su inexistencia actual. Esto les da **publicidad y seguridad jurídica**.
- **Opciones de registro:** Los Registros de la Propiedad Inmueble y las entidades autorizadas por la CNV tendrán a su cargo la anotación de los boletos, a opción del titular del inmueble.
- **Requisitos para la anotación:** Las entidades autorizadas deberán corroborar que el instrumento a anotar contemple la identificación del inmueble y la incorporación del proyecto con las unidades individualizadas. La norma describe los requisitos que debe contener la rogatoria de inscripción.
- **Seguimiento de la información:** Una vez otorgada el acta notarial, los registros y entidades autorizadas anotarán las transmisiones de derechos sobre las unidades proyectadas, los derechos de garantía, las certificaciones expedidas, el estado jurídico de los boletos de compraventa (cesiones, prendas, medidas cautelares) y la extinción de las anotaciones.
- **Extinción de la inscripción del boleto:** se produce cuando: a) se otorgue la escritura, b) solicitud de parte, c) orden judicial o d) a los 5 años si antes no se hubiera renovado la inscripción.

3. Seguro Obligatorio en Prehorizontalidad:

- Este seguro, que antes era obligatorio y generaba altos costos y dificultades por falta de oferta adecuada, ahora es **facultativo**; es decir, las partes pueden decidir si lo contratan o no.

En resumen, esta resolución busca modernizar y agilizar los trámites para el desarrollo inmobiliario y la financiación, haciendo más flexibles las hipotecas y brindando mayor seguridad a los compradores de propiedades futuras, al tiempo que elimina una barrera económica para el sector.

Mariano Gimenez Riili - Francisco Panelli - Carolina Ramiro
Derecho Inmobiliario GRB LEGAL