PODER EJECUTIVO

Decreto 1017/2024

DNU-2024-1017-APN-PTE - Hipotecas. Disposiciones.

Ciudad de Buenos Aires, 12/11/2024

VISTO el Expediente N° EX-2024-118519568-APN-SDTHYV#MEC, la Ley de Ministerios N° 22.520 (texto ordenado por Decreto N° 438 del 12 de marzo de 1992) y sus modificatorias, el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, las Leyes Nros. 17.801, 24. 464 y 27.440, el “REGLAMENTO DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PARA LA CAPITAL FEDERAL – DECRETO Nº 2080/80 – T.O. 1999”, y sus respectivas modificatorias, y

CONSIDERANDO:

Que el crédito hipotecario constituye un instrumento fundamental para el acceso a la vivienda, para el desarrollo de la inversión privada y para impulsar la reactivación económica y productiva en el territorio nacional.

Que, en virtud de ello, resulta necesario impulsar y consolidar un mercado de créditos hipotecarios robusto y sostenible en el tiempo.

Que esas acciones presentan varios desafíos pero, sin perjuicio de ello, existen justificaciones claras para avanzar en su desarrollo.

Que ese instrumento de crédito no solo es clave e imprescindible para mejorar el acceso a la vivienda de muchas familias, sino al mismo tiempo, para ayudar a estabilizar sectores económicos, impulsar el empleo en la construcción y los sectores ligados a la misma.

Que para avanzar con este mercado, una de las condiciones ineludibles era mejorar la estabilidad macroeconómica, incluyendo la reducción de la inflación, la estabilización del tipo de cambio y una mejora en los salarios reales de forma sostenida.

Que, en este sentido, las medidas económicas anunciadas por el Gobierno Nacional desde el mes de diciembre de 2023 han permitido que los indicadores económicos de los últimos meses presenten resultados positivos, lo que ha configurado un escenario propicio y adecuado para impulsar la reactivación económica y productiva, el crecimiento del empleo registrado, el acceso al crédito hipotecario y la inversión privada.

Que con un ajuste importante en las cuentas públicas en los primeros NUEVE (9) meses del año, el gasto primario se redujo en aproximadamente un TREINTA POR CIENTO (30 %) interanual en términos reales, lo que dio lugar a NUEVE (9) meses consecutivos de superávit primario, período en el cual el Sector Público Nacional acumuló un superávit primario de aproximadamente 1,7 % del PIB y un superávit financiero de 0,4 % del PIB.

Que, en este sentido, la inflación minorista de septiembre se ubicó en el 3,5 % -continuando su descenso en el mes de octubre-, y la mayorista se estabilizó en torno al 2 %, ambas con una tendencia descendente, lo que permitió que los salarios crecieran más que el nivel generalizado de precios según los datos del INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INDEC).

Que en agosto, el índice salarial aumentó 5,7 %, por encima del 4,2 % del índice de Precios al Consumidor (IPC); el crecimiento mensual se debió a subas de 5 % en el sector privado registrado, 4,7 % en el sector público y 10,6 % en el sector privado no registrado, lo que representa CINCO (5) meses consecutivos de mejora de los salarios en términos reales, los cuales crecieron 7,4% en lo que va del año, o 12 % desde marzo.

Que, por otro lado, la mejora en las exportaciones, que crecieron entre enero y septiembre de este año un 23,8 % con respecto al mismo período del 2023, impulsó el superávit comercial y el incremento sostenido de las reservas internacionales, e hizo que el tipo de cambio se estabilice, con una brecha respecto de los dólares financieros de menos del QUINCE POR CIENTO (15 %).

Que, en ese marco, se entiende que se encuentran dadas las condiciones económicas y financieras que permiten estimular un mercado de créditos hipotecarios, resultando indispensable avanzar con las medidas para garantizar de inmediato las condiciones que sienten las bases para fomentar los mismos e impulsar el sector inmobiliario y urbanístico, con el objetivo de reducir el déficit habitacional y reactivar la economía.

Que así deviene indispensable en esta instancia, momento del inicio del crecimiento económico, tomar de manera urgente todas las medidas conducentes que, además de los beneficios arriba detallados, tiendan a impulsar la reactivación económica y productiva, el crecimiento del empleo registrado, el acceso al crédito hipotecario y la inversión privada.

Que en el artículo 2° de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias se establece que los documentos allí consignados, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esa ley, deberán ser inscriptos en los Registros de la Propiedad Inmueble de las Provincias y de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

Que por el artículo 1° del Decreto N° 962 del 26 de octubre de 2018 se sustituyó el artículo 2° del REGLAMENTO DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PARA LA CAPITAL FEDERAL – Decreto N° 2080/80 - T.O. 1999, disponiéndose que el Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de los documentos indicados en el artículo 2° de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, siempre que se refieran a inmuebles ubicados en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES; estableciendo, asimismo, que con relación a los boletos de compraventa, en los términos de lo previsto en el artículo 1170 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, tomará nota de los referidos a futuras unidades funcionales o complementarias, respecto de las cuales no se pueda ejercer la posesión en razón de su inexistencia actual.

Que en el artículo 1170 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, se establece que el derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si: a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; b) el comprador pagó como mínimo el

VEINTICINCO POR CIENTO (25 %) del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; c) el boleto tiene fecha cierta; y d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

Que, conforme el artículo 2191 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, los derechos reales de garantía son indivisibles, lo que significa que cada uno de los bienes afectados a una deuda y cada parte de ellos, están afectados al pago de toda la deuda y de cada una de sus partes.

Que, sin perjuicio de ello, el citado precepto legal establece que puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados y, asimismo, que puede disponerla el juez fundadamente, a solicitud del titular del bien, siempre que no se ocasione perjuicio al acreedor, o a petición de este último si hace a su propio interés.

Que, entre aquellos derechos reales de garantía, se encuentra la denominada hipoteca divisible, instrumento idóneo para garantizar el otorgamiento de créditos destinados al desarrollo de emprendimientos privados que contemplen la conformación de unidades funcionales afectadas a la aludida garantía, en forma autónoma e individual.

Que en el artículo 2114 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION se define al derecho de superficie, como "…un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales."

Que, asimismo, por el artículo 2120 del mencionado cuerpo normativo, entre las facultades del superficiario, se determina la posibilidad de que el titular del derecho de superficie grave con hipoteca el derecho de construir, plantar o forestar o sobre la propiedad superficiaria, limitados, en ambos casos, al plazo de duración del derecho de superficie, permitiendo de esta manera que los titulares de ese derecho real puedan también acceder al mercado hipotecario para la construcción de su vivienda.

Que si bien se le ha reconocido a este derecho una utilidad fundamental para impulsar la actividad de la construcción, resulta imprescindible su promoción y difusión a fin de que sea lo suficientemente ejercido en el tráfico mercantil.

Que los desarrollos inmobiliarios contribuyen al crecimiento económico y a la generación de empleo y se llevan a cabo, principalmente, a través del aporte económico de sus promotores, mediando el crédito otorgado por entidades financieras a las preventas realizadas celebradas por adquirentes de unidades futuras mediante la suscripción de boletos de compraventa.

Que en la Ley de Ministerios N° 22.520 (texto ordenado por Decreto N° 438 del 12 de marzo de 1992) y sus modificatorias se estableció que compete al MINISTERIO DE ECONOMÍA asistir al Presidente de la Nación en todo lo inherente a la política de desarrollo de viviendas, hábitat e integración urbana.

Que en concordancia con los objetivos del gobierno nacional resulta imprescindible implementar medidas concretas mediante la aplicación de institutos contemplados en el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN a fin de brindar herramientas tendientes a fortalecer los créditos hipotecarios como instrumentos fundamentales para el acceso a la vivienda y el desarrollo de la inversión privada.

Que esos instrumentos proponen a los distintos actores del mercado aquellas condiciones que permiten fortalecer principalmente su oponibilidad a terceros y, de tal forma, coadyuvar a la seguridad jurídica necesaria para dinamizar el tráfico mercantil en el sector.

Que uno de los principales obstáculos para el otorgamiento de créditos con garantías reales es la dificultad que existe en los procesos de aprobación, subdivisión y registración de los proyectos inmobiliarios por parte de las distintas jurisdicciones.

Que dicha situación reduce considerablemente la oferta de viviendas pasibles de ser hipotecadas, encontrándonos con que a nivel nacional existen más de UN MILLÓN TRESCIENTAS MIL (1.300.000) viviendas terminadas sin escritura y más de QUINIENTAS MIL (500.000) en la PROVINCIA DE BUENOS AIRES, según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 efectuado por el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INDEC).

Que ello limita el acceso al financiamiento de futuras obras a ejecutarse por el sector privado y restringe la afectación de las unidades funcionales o lotes de terreno.

Que, sin perjuicio de la deseable iniciativa de las diferentes jurisdicciones locales de impulsar la desburocratización y la eficiencia de los sistemas de subdivisión de inmuebles, el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN contiene instrumentos que permiten subsanar dicha problemática.

Que en consecuencia resulta apropiado contemplar las previsiones del artículo 1170 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN para supuestos en los que, en razón de la inexistencia o estado de situación constructiva actual de la unidad inmueble objeto del boleto de compraventa, no resulte posible la posesión por parte del comprador.

Que, por otra parte, debido a que no todos los registros públicos de la propiedad inmueble de las jurisdicciones locales contemplan la registración de boletos de compraventa, corresponde facultar a entidades de derecho privado a llevar la anotación de los aludidos negocios jurídicos, en las condiciones previstas en el artículo 1170 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

Que teniendo en cuenta la aplicación diversa de los institutos de derechos reales establecidos en el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN por parte del Gobierno Nacional, de los Gobiernos Provinciales, del Gobierno de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y de los municipios, es que resulta necesario impulsar el dictado de pautas generales para garantizar el ejercicio pleno de los derechos reales previstos en el referido Código, tendiente a asegurar la vigencia y aplicación efectiva del derecho de propiedad, promoviendo el uso uniforme de los institutos de derechos reales y el desarrollo de un esquema de armonización federal en la materia.

Que en tal sentido se entiende pertinente que el MINISTERIO DE ECONOMÍA establezca las medidas complementarias necesarias para la anotación de los boletos de compraventa, con el objeto de promover la agilidad en su depósito, negociación y transmisibilidad, asegurando la vigencia y resguardo del derecho de propiedad y acceso a la vivienda.

Que además resulta conveniente invitar a las provincias y a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES a adoptar, por sí o a través de la autoridad local que resulte competente, las medidas que fueren necesarias para implementar la registración de los boletos de compraventa o cualquier otro contrato equivalente e incentivar la utilización del derecho de superficie como derecho susceptible de hipoteca.

Que la dificultad de concretar desarrollos inmobiliarios con financiamiento bancario ha sido, en gran medida, resultado de la interferencia indebida del Estado en el mercado, manifestada principalmente en la exigencia de un seguro obligatorio en los contratos de prehorizontalidad.

Que, sin perjuicio de los nobles objetivos que el legislador persiguió al crear dicha normativa, el diseño y estructura de sus disposiciones han demostrado ser de imposible cumplimiento en el mercado, debido a la falta de oferta adecuada y a los altos costos del producto. Esto ha impedido la concreción de inversiones necesarias y, en consecuencia, ha limitado el acceso a una vivienda para amplios sectores de la sociedad.

Que la no interferencia del Estado en esta materia permitirá que las partes acuerden la contratación de seguros u otras garantías bajo las condiciones que determinen, ejerciendo la autonomía de la voluntad y siempre respetando las normas de protección al adquirente de buena fe.

Que esta medida tendrá un efecto positivo en la ciudadanía en su conjunto, favoreciendo no solo la generación de una mayor oferta de propiedades nuevas para compra o alquiler, sino también la reducción de los precios de las unidades.

Que, en consecuencia, deviene necesario establecer que el seguro previsto en el artículo 2071 de CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, en el marco de la autonomía de la voluntad, sea facultativo para las partes.

Que por el artículo 10 de la Ley N° 24.464 se creó el Consejo Nacional de la Vivienda como órgano asesor del Estado Nacional, las Provincias y los municipios en toda cuestión vinculada a la temática de vivienda, y por el artículo 11 de dicha ley se dispuso que el mismo está integrado por el PODER EJECUTIVO NACIONAL, los estados provinciales que adhieran a dicha ley y la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Que el Consejo tiene entre sus finalidades la de coordinar la planificación del Sistema Federal de Vivienda y proponer anteproyectos de normas legales técnicas y administrativas, por lo que resulta necesario facultar al MINISTERIO DE ECONOMÍA para que, en el ámbito de dicho Consejo, fomente políticas públicas y acuerdos de cooperación a nivel federal y regional orientados, tal como se ha reseñado supra, a propiciar y garantizar un ejercicio efectivo y homogéneo de los derechos reales previstos en el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, asegurando la vigencia y resguardo del derecho de propiedad y el acceso a la vivienda.

Que, asimismo, corresponde encomendar a la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN la promoción del desarrollo de coberturas de riesgos provenientes de operaciones de crédito hipotecario en el marco de lo establecido en el inciso 2 del artículo 24 de la Ley N° 20.091 y sus modificatorias.

Que resulta necesario encomendar a la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES promover la estandarización de las hipotecas que aquí se prevén, a fin de facilitar la titulación en letras hipotecarias y su colocación en el mercado de capitales.

Que desarrollar un mercado de créditos hipotecarios en la REPÚBLICA ARGENTINA es urgente, considerando en primer lugar que el país atraviesa un déficit de vivienda, con gran parte de la población sin acceso a la casa propia ya que por décadas los gobiernos anteriores no impulsaron medidas reales y efectivas para el acceso a los créditos hipotecarios.

Que en tal sentido, el hecho de que la reactivación económica se encuentre en una fase temprana exige necesariamente una respuesta urgente en la implementación de políticas que promuevan la estabilidad y confianza en el mercado.

Que las herramientas legales que respaldan el financiamiento de proyectos nuevos se convierten, por tanto, en elementos indispensables para asegurar que el sector inmobiliario pueda responder a la demanda de viviendas de manera sostenida.

Que el impacto positivo de estas herramientas en el mercado inmobiliario se extiende a otros sectores económicos, generando un efecto multiplicador en la creación de empleo, la movilidad de capitales y el crecimiento del consumo.

Que atento las razones expuestas en los considerandos precedentes y en base a la situación de los sectores que tienen dificultad para acceder a una vivienda, se requiere celeridad en la aplicación de nuevas soluciones jurídicas que coadyuven a dar respuesta a las demandas de la sociedad.

Que se encuentran cumplidos todos los requisitos formales y sustanciales exigidos por el artículo 99, inciso 3 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL, tornando imposible seguir los trámites ordinarios previstos por en la misma para la sanción de las leyes.

Que la Ley Nº 26.122 regula el trámite y los alcances de la intervención del H. CONGRESO DE LA NACIÓN respecto de los Decretos de Necesidad y Urgencia dictados por el PODER EJECUTIVO NACIONAL, en virtud de lo dispuesto por el artículo 99, inciso 3 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Que la citada ley determina que la COMISIÓN BICAMERAL PERMANENTE tiene competencia para pronunciarse respecto de la validez o invalidez de los Decretos de Necesidad y Urgencia, así como para elevar el dictamen al plenario de cada Cámara para su expreso tratamiento, en el plazo de DIEZ (10) días hábiles.

Que el servicio de asesoramiento jurídico pertinente ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 99, incisos 1 y 3 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS

DECRETA:

TÍTULO I.

DE LAS HIPOTECAS DIVISIBLES PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 1°.- HIPOTECAS DIVISIBLES. Podrán constituirse hipotecas divisibles sobre inmuebles sujetos a proyectos inmobiliarios para la posterior división y afectación al régimen de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, o para subdivisiones originantes de parcelas del dominio común, de acuerdo a los términos y condiciones indicados en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 2°.- REQUISITOS DEL ACTO CONSTITUTIVO. El acto constitutivo de la hipoteca divisible deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1) El dominio del inmueble deberá constar libre de gravámenes o los existentes deben ser reconocidos por el acreedor;

2) Deberá contar con un proyecto que determine la modalidad de la subdivisión, en el que deberá constar el número, características y destino de las futuras unidades funcionales o lotes de terreno, que describa el proyecto urbanístico; y

3) Deberá contener la conformidad de las partes a fin que, una vez concluida la división del inmueble y transferido el dominio o constituido el derecho real de superficie a favor de cada adquirente, se proceda conjuntamente con la división del crédito y de la garantía hipotecaria que, desde ese momento, afectarán individual e independientemente a cada unidad o lote o superficie por el saldo que le pudiere corresponder a estos últimos.

En la oportunidad de dividirse el inmueble objeto del desarrollo inmobiliario, el crédito y la hipoteca, podrá también transferirse a los respectivos adquirentes el dominio correspondiente o el derecho de superficie de las distintas unidades o lotes resultantes de la aludida división. Cada uno de los adquirentes asumirá el saldo de deuda correspondiente a su propia unidad funcional o lote, conforme a las condiciones convenidas con el acreedor hipotecario. Si el saldo de deuda se hubiera cancelado con anterioridad a la transferencia correspondiente, el dominio y el derecho real de superficie de la unidad funcional o lote respectivo quedarán libres de toda deuda y del gravamen hipotecario oportunamente constituido.

ARTÍCULO 3°.- PUBLICIDAD REGISTRAL. Al tomar razón de las hipotecas divisibles los Registros de la Propiedad Inmueble u organismo con competencia para registrar los documentos de constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles ubicados en cada jurisdicción, deberán dejar constancia expresa en el asiento respectivo que el gravamen hipotecario se encuentra afectado a la divisibilidad en los términos del presente decreto.

Las inscripciones o anotaciones posteriores sobre el inmueble objeto del desarrollo inmobiliario no podrán afectar la ulterior división del inmueble ni del crédito ni de la garantía hipotecaria, salvo sentencia judicial.

ARTÍCULO 4°.- DISPONIBILIDAD DE LAS HIPOTECAS DIVISIBLES. Al constituirse las hipotecas divisibles para proyectos inmobiliarios, las partes podrán autorizar su cesión, securitización, integración a fideicomisos financieros y emisión de letras hipotecarias conforme la legislación en la materia y su reglamentación, pudiendo pactarse el sistema de ejecución de hipotecas establecido en la Ley N° 24.441 y sus modificatorias.

TÍTULO II.

DE LA HIPOTECA SOBRE DERECHO REAL DE SUPERFICIE PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 5°.- HIPOTECAS SOBRE DERECHO REAL DE SUPERFICIE. El titular del derecho de superficie podrá constituir hipoteca sobre el derecho real de superficie, es decir sobre la rasante, vuelo o subsuelo, o sobre el derecho a construir en el inmueble, dentro del plazo de duración del derecho de superficie, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2120 y 2206 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 6°.- REQUISITOS DEL ACTO CONSTITUTIVO. El acto constitutivo de la hipoteca sobre el derecho real de superficie deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 2208 y ccdtes. del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 7°.- EMPLAZAMIENTO DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE SOBRE PARTE DETERMINADA DEL INMUEBLE. Cuando el objeto del derecho real de superficie recaiga sobre una parte del inmueble, en los términos del artículo 2116 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, deberá ser descripto con las precisiones y características propias de un documento cartográfico, en las condiciones que la normativa aplicable en la materia lo determine según la jurisdicción en que se encuentre.

ARTÍCULO 8°.- PUBLICIDAD REGISTRAL. Al tomar razón de los derechos de superficie que prevean como indemnización la transmisión del dominio pleno, los Registros de la Propiedad Inmueble u organismo con competencia para registrar los documentos de constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles ubicados en cada jurisdicción deberán dejar constancia expresa en el asiento respectivo.

ARTÍCULO 9°.- DISPONIBILIDAD DE LAS HIPOTECAS SOBRE DERECHO REAL DE SUPERFICIE. Al constituirse las hipotecas sobre el derecho real de superficie para proyectos inmobiliarios las partes podrán autorizar su cesión, securitización, integración a fideicomisos financieros y emisión de letras hipotecarias conforme la legislación en la materia y la normativa que al efecto deberá dictar la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (CNV).

TÍTULO III

ANOTACIÓN

ARTÍCULO 10.- Facúltase a la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES a autorizar a las entidades que cumplan con los requisitos que establezca la normativa que dicte al efecto, a anotar los boletos de compraventa, y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva suficiente.

Se considerará que los boletos de compraventa o documentos similares anotados en los términos de este decreto contarán con la publicidad establecida en el inciso d) del artículo 1170 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 11.- DEBERES DE LAS ENTIDADES AUTORIZADAS. A los efectos indicados en el artículo 10 del presente, las entidades autorizadas deberán corroborar que el instrumento a anotar contemple:

a. La identificación del inmueble que será objeto de la futura afectación;

b. La incorporación del proyecto en el que consten individualizadas cada una de las unidades o lotes que serán objeto de los boletos de compraventa a anotar.

Las entidades autorizadas podrán emitir certificados de titularidad y de gravámenes de los boletos de compraventa anotados, en caso de corresponder.

ARTÍCULO 12.- NOTIFICACIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. Las entidades autorizadas deberán notificar, de manera fehaciente, al Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción que corresponda, la afectación al presente régimen formalizada por el titular de dominio conforme el artículo 10, el cual deberá tomar razón de dicha comunicación según la forma y plazos procesales previstos en la Ley N° 17.801.

El Registro de la jurisdicción que corresponda podrá anotar, dentro de los DIEZ (10) días corridos de que el inmueble sea afectado al presente régimen, en el rubro “Gravámenes, Restricciones y Afectaciones al Dominio” de la matrícula correspondiente, anoticiando la existencia de una anotación de boletos de compraventa o cualquier otro contrato equivalente, con indicación y datos de la entidad que lleva dicha anotación identificando la referencia a esta norma.

Esta registración se mantendrá vigente hasta que el inmueble sea subdividido o adjudicado a los adquirentes o a sus cesionarios, o bien hasta que se peticione su desafectación del régimen con la conformidad del titular de dominio conjuntamente con los adquirentes o sus cesionarios, o bien hasta que se emita sentencia judicial al respecto.

ARTÍCULO 13.- Invítase a las provincias a adoptar, por sí o a través de la autoridad local o dependencia que resulte competente, las medidas que fueren necesarias para la implementación de la anotación de los boletos de compraventa o cualquier otro contrato equivalente, tal como se encuentra previsto en el presente Título.

ARTÍCULO 14.- Sustitúyese el artículo 2071 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, por el siguiente:

“ARTICULO 2071.- Seguro. Al celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble podrá constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por las partes.”

TÍTULO IV

MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 15.- El MINISTERIO DE ECONOMÍA dictará las medidas complementarias necesarias para la mejor implementación de este decreto, asegurando la vigencia y resguardo del derecho de propiedad y acceso a la vivienda.

ARTÍCULO 16.- El MINISTERIO DE ECONOMÍA desarrollará e implementará mecanismos de armonización federal en materia de reconocimiento y aplicación administrativa uniforme de los derechos reales.

Los mecanismos referidos incluirán un dispositivo de comunicación adecuado para recopilar la información local necesaria, el diseño de acciones concretas de armonización, la evaluación periódica del grado de avance de las mismas y la implementación de beneficios de política habitacional destinados a las jurisdicciones locales que demuestren avances en tal sentido.

ARTÍCULO 17.- El MINISTERIO DE ECONOMÍA, en el ámbito del Consejo Nacional de Vivienda, debe fomentar políticas públicas y acuerdos de cooperación a nivel federal y regional. Dichos acuerdos deberán orientarse a la armonización de conformidad con la normativa referida en el artículo 15, así como con las políticas públicas impulsadas tanto por el Gobierno Nacional como por los gobiernos provinciales y de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y los municipios, promoviendo la aplicación uniforme de los institutos de derechos reales establecidos en el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

TÍTULO V

AUTORIDADES.

ARTÍCULO 18.- La Autoridad de Aplicación del presente será el MINISTERIO DE ECONOMÍA, quien podrá dictar las normas operativas y complementarias que resulten pertinentes.

ARTÍCULO 19.- Encomiéndase a la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, promover la estandarización de las hipotecas en su generación a fin de facilitar la titulación en letras hipotecarias y su colocación en el mercado de capitales.

ARTÍCULO 20.- Encomiéndase al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA generar las comunicaciones que correspondan con el objetivo de promocionar, ante las entidades financieras, los nuevos alcances del instituto de hipoteca sobre el derecho real de superficie como herramienta de garantía válida para fortalecer el sistema de créditos hipotecarios.

ARTÍCULO 21.- Encomiéndase a la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN promover el desarrollo de coberturas de riesgos provenientes de operaciones de crédito hipotecario en el marco de lo establecido por el inciso 2 del artículo 24 de la Ley N° 20.091 y sus modificatorias.

Asimismo, deberá impulsar coberturas en el contexto del financiamiento de los proyectos inmobiliarios establecidos en los Títulos I, II y III del presente, a fin de complementar los mecanismos aquí previstos.

ARTÍCULO 22.- La presente medida entrará en vigencia el día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.

ARTÍCULO 23.- Dese cuenta a la COMISIÓN BICAMERAL PERMANENTE del H. CONGRESO DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 24.- Comuníquese, publíquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

MILEI - Guillermo Francos - Gerardo Werthein - Luis Petri - Luis Andres Caputo - Mariano Cúneo Libarona - Patricia Bullrich - Mario Iván Lugones - Sandra Pettovello - Federico Adolfo Sturzenegger

e. 13/11/2024 N° 81428/24 v. 13/11/2024

Fecha de publicación 08/05/2025