



**TEMA 4. NUEVAS POSIBILIDADES DE GARANTÍA EN LA REALIZACIÓN  
DE NEGOCIOS JURÍDICOS**

**Subtema: a. Constitución de hipoteca. Divisibilidad. Hipoteca inversa. Leasing.  
Fideicomiso en garantía. Garantías mobiliarias unificadas. Caución de activos  
digitales**

**Coordinadora: Not. Zulma A. DODDA ([zdodda@doddastradiot.com.ar](mailto:zdodda@doddastradiot.com.ar))**

**Subcoordinadora: Not. Bárbara DRAKE ([barti.drake@gmail.com](mailto:barti.drake@gmail.com))**

**Título:**

**“ROL NOTARIAL Y SEGURIDAD JURÍDICA OPERATIVA EN LA HIPOTECA  
DIVISIBLE: ESPECIALIDAD, PUBLICIDAD ÚTIL Y SUPERFICIE (DNU  
1017/2024)”**

**Autor: Juan Ignacio BRESSAN GUTIÉRREZ<sup>1</sup>**

**Contacto: [juani\\_bressan@hotmail.com](mailto:juani_bressan@hotmail.com)**

**Celular: +5492604622548**

---

<sup>1</sup> Abogado (2021). Escribano (2021) en ejercicio. Titular por concurso del Registro Notarial número 47 de la Provincia de Mendoza.

## Ponencias

- 1) De lege lata: En la hipoteca divisible, la especialidad del crédito exige que la división del crédito y de la garantía se instrumente en la escritura de subdivisión/transferencia, con saldo asignado por unidad/lote/superficie y reglas de liberación, con la mayor precisión posible.
- 2) De lege lata: Cuando el fraccionamiento hipotecario recaiga sobre derecho real de superficie parcial, la especialidad del objeto exige determinación espacial suficiente y soporte cartográfico idóneo conforme normativa aplicable, evitando descripciones meramente ilustrativas que degraden la oponibilidad.
- 3) De lege lata: La regla del art. 3 del DNU (asientos posteriores no afectan la ulterior división) exige que el asiento registral sea especialmente informativo, consignando datos mínimos del proyecto y del régimen de división, como condición de tutela de terceros.
- 4) De lege ferenda: Propiciar que la anotación se articule mediante rogatoria suscripta por escribano, como piso mínimo de control de legalidad y verificabilidad documental (incluida la revisión esencial de capacidad y legitimación), sin sustituir la calificación registral, para evitar una publicidad suficiente de intensidad variable.
- 5) De lege ferenda: Propiciar un régimen federal mínimo de armonización para hipoteca divisible con salida por superficie: campos informativos mínimos del asiento, soporte técnico mínimo para determinación del objeto (especialmente en superficie parcial) y corroboración documental del proyecto, dejando a cada jurisdicción la reglamentación de detalle sin degradar la oponibilidad.

## INTRODUCCIÓN

El DNU 1017/2024 se dicta con el propósito de reimpulsar el crédito hipotecario y viabilizar proyectos inmobiliarios mediante garantías que circulen con mayor fluidez. La finalidad es atendible; el problema —y aquí comienza el eje crítico— es si el diseño normativo logra convertir ese objetivo económico en seguridad jurídica operativa, sin abrir zonas grises que terminen judicializándose y neutralizando el propósito de reactivación.

En rigor, el régimen no se agota en la “hipoteca divisible”. Combina afectación y constitución de hipoteca para un proyecto, eventual configuración de derechos reales (dominio/propiedad horizontal/superficie), posibilidad de hipoteca sobre superficie y un circuito de anotación de contratos que debe proyectarse registralmente. Este entramado obliga a abordar el tema desde un cruce: hipoteca divisible + superficie + publicidad. En ese cruce, la superficie aparece como alternativa estructural del desarrollo —a veces en combinación con figuras de práctica como el fideicomiso inmobiliario—, lo que refuerza la necesidad de especialidad y publicidad útil. En particular, la superficie concebida como vehículo del desarrollo aparece como una alternativa con potencial, todavía no suficientemente explorada por los operadores jurídicos.

El núcleo técnico del presente trabajo es uno: la especialidad del objeto y del crédito (y su correlato en aptitud de ejecución y oponibilidad). Una precisión dogmática evita errores de encuadre: el régimen no consagra hipotecas sobre bienes futuros; la garantía recae siempre sobre objetos actuales (inmueble o derecho real), y el fraccionamiento posterior presupone objetos jurídicamente configurados y publicitados en tiempo oportuno. Aun así, el riesgo práctico se mantiene: cuando la operatoria se apoya en proyectos y puede culminar en objetos complejos (en particular, supuestos de superficie parcial), la determinación y la publicidad pueden degradarse si se apoyan en anexos inconsistentes o en estándares dispares según jurisdicción, afectando la comprensión del negocio por las partes y la tutela de terceros.

A ese riesgo se suma el componente institucional de la publicidad contractual. La solución prevista por el DNU puede ser funcional cuando no hay posesión por inexistencia o insuficiencia constructiva; pero si no se asegura trazabilidad, estandarización y control de legalidad, el sistema puede derivar en una publicidad de intensidad variable, con tutela desigual y zonas grises frente a terceros, trasladando el conflicto al juez.

En este marco, el trabajo asume una premisa preventiva: la seguridad jurídica depende menos de proclamaciones generales y más de la calidad de la especialidad y de una publicidad suficiente y útil. Y allí aparece un punto que atraviesa todo el análisis: el rol del notario. En un régimen que descansa en proyecto, determinación técnica del objeto y publicidad registral, la intervención notarial no se agota en la instrumentación formal: consiste

en calificar y configurar técnicamente el acto para que sea ejecutable y oponible, dejando verificables los elementos esenciales (proyecto, soporte técnico, matriz de saldos, reglas de modificación), y evitando que los “grises” se resuelvan ex post en sede judicial.

Con ese enfoque, el análisis distingue dos planos: por un lado, el derecho vigente, para precisar criterios de instrumentación notarial-registral que aseguren aptitud de ejecución y oponibilidad; y, por otro, una propuesta de mejora institucional orientada a un estándar mínimo nacional de determinación del objeto y a un esquema de interoperabilidad condicionado a control de legalidad, de modo que el régimen sea previsible en un país federal.

## **DESARROLLO Y FUNDAMENTACIÓN**

### **1) Especialidad y no “bien futuro”: bases conceptuales para la hipoteca divisible con salida por superficie**

#### *a) La divisibilidad no es “creación” del DNU: posibilidad preexistente (art. 2191 CCCN)*

El uso del rótulo “hipoteca divisible” en el DNU puede sugerir una institución novedosa. Sin embargo, como señalan los hermanos Alterini<sup>2</sup>, “no hay novedad alguna”: la indivisibilidad es un rasgo natural de la hipoteca y, desde antes del decreto, ya era posible estructurar —por autonomía de la voluntad— la divisibilidad del objeto, del crédito o de ambos, con anclaje expreso en el art. 2191 CCCN.

En una línea convergente, Sabene<sup>3</sup> expone que la indivisibilidad no integra el núcleo esencial indisponible de los derechos reales de garantía, y reproduce el art. 2191 CCCN, destacando que “puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados”.

De este modo, si la divisibilidad era jurídicamente posible antes del DNU, la novedad operativa del decreto no está en “crear” la figura, sino en operativizarla para desarrollos inmobiliarios, condicionándola a un proyecto y a una arquitectura de publicidad capaz de hacerla eficaz frente a terceros.

#### *b) Especialidad del objeto: condición para la oponibilidad y de aptitud para la ejecución (no solo de validez formal)*

En el derecho real de hipoteca, la especialidad del objeto no es un requisito ornamental: sin determinación precisa del objeto hipotecado, el derecho real pierde inteligibilidad jurídica, y con ella se resienten su susceptibilidad de ejecución y oponibilidad.

---

<sup>2</sup> ALTERINI, Ignacio E.; ALTERINI, Francisco J., “Sistema de créditos hipotecarios del DNU 1017/2024. Lo dicho frente a lo hecho”, LA LEY, 06/12/2024, 1 (LA LEY 2024-F, 345), TR LALEY AR/DOC/3085/2024.

<sup>3</sup> SABENE, Sebastián E., “A propósito del decreto 1017/2024: hipotecas divisibles, superficie y publicidad registral”, LA LEY, 20/02/2025, 1 (LA LEY 2025-A, 405), TR LALEY AR/DOC/242/2025.

La particularidad del DNU es que introduce el proyecto como presupuesto estructural. Esa inserción desplaza el problema: la especialidad ya no se agota en identificar el inmueble matriz por matrícula u otras descripciones de estilo, sino que exige que el proyecto sea apto para producir, al tiempo de la división, objetos individualizables (unidades, lotes o superficie) sin zonas grises. En este punto, los hermanos Alterini son directos: el requisito del proyecto “atañe a la raíz misma del sistema instaurado” porque fija las bases de la divisibilidad futura; y advierten que las variaciones del proyecto, habituales en la práctica, deben analizarse con sentido estricto y, según los casos, consensuarse, pues pueden resultar inoponibles al acreedor o valorarse como disminución de la garantía.<sup>4</sup>

*c) Especialidad del crédito: cuantificación y coherencia con la matriz de asignación del saldo*

El segundo brazo de la especialidad es el crédito garantizado. En términos clásicos, si el crédito es determinado debe consignarse la cantidad cierta; y si es indeterminado (hipotecas “abiertas”), debe indicarse el monto máximo de privilegio.

En hipoteca divisible, esta exigencia se proyecta sobre un punto particularmente sensible: la matriz de asignación del saldo por unidad/lote/superficie. No se trata de un detalle financiero separado de la estructura jurídica; al contrario, el sistema requiere que, cumplida la etapa de división y transferencia, cada objeto quedará afectado en forma autónoma por el saldo que le corresponda<sup>5</sup>. Por eso, la matriz debe ser controlable y congruente con el objeto individual resultante, tanto para la calificación registral como para la ejecución y para la información de terceros.

Esta exigencia se vuelve plenamente operativa en la escritura “de cierre”: al otorgarse la subdivisión y transferirse las unidades/parcelas/subparcelas, debe instrumentarse la división del crédito y de la hipoteca con saldo, condiciones y asunción por cada adquirente, con reglas claras de liberación. Esto muestra que la especialidad del crédito, en el régimen del DNU, no se agota en el contrato inicial: se consolida cuando la matriz se traduce a título y asiento.

*d) Superficie en el DNU: objeto hipotecable, determinación y soporte técnico*

Cuando el esquema del proyecto se apoya en la superficie como vehículo del desarrollo —y, en su caso, cuando la adjudicación final al adquirente se instrumenta también mediante superficie— la primera precisión es conceptual: la redacción del art. 5 puede prestarse a confusión, porque menciona “rasante, vuelo o subsuelo” y “derecho a construir”;

---

<sup>4</sup> ALTERINI, Ignacio E.; ALTERINI, Francisco J., op. cit.

<sup>5</sup> COSSARI, Nelson G. A.; COSSARI, Leandro R. N., “Primeras aproximaciones sobre el DNU 1017/2024. Prehorizontalidad. Boletos de compraventa. Hipotecas”, LA LEY, 06/12/2024, 1, TR LALEY AR/DOC/3092/2024.

sin embargo, lo relevante —en línea con lo que señalan los hermanos Alterini<sup>6</sup>— es que la hipoteca recae sobre el derecho real de superficie y no sobre una “porción física” aislada. Dicho de otro modo: el vuelo o el subsuelo describen el ámbito material donde se ejerce la superficie, pero el objeto hipotecable es el derecho real.

La segunda precisión es la determinación del objeto-superficie bajo el prisma de la especialidad. En el acto constitutivo no alcanza con una individualización genérica: el estándar mínimo exige identificar la fuente del derecho, el titular (superficiario), el inmueble, el contenido (extensión de facultades) y la duración<sup>7</sup>.

A ello se añade el componente técnico cuando la superficie es parcial: el art. 7 exige una descripción con características propias de un documento cartográfico, remitiendo a la normativa local. Y aquí aparece el problema práctico más sensible: esa remisión abre criterios divergentes sobre el soporte gráfico exigible, con riesgo de que la determinación del objeto y la calidad de la publicidad varíen según jurisdicción.

## **2) Determinación jurídica y espacial del objeto-superficie en hipoteca divisible: estándar mínimo y agenda federal**

*a) Determinación jurídica: “superficie” no es dominio/PH/PHE; es un haz de facultades con plazo y contenido*

Cuando el esquema del proyecto se apoya en el derecho real de superficie —como vehículo del desarrollo y, eventualmente, como modalidad de adjudicación final— el objeto hipotecable deja de ser una unidad tradicional (dominio/PH/PHE) y pasa a ser un derecho real con elementos internos (plazo, modalidad, destino, extensión total/parcial, etc.) que condicionan su aptitud para la ejecución.

En clave de especialidad, esto obliga a que la determinación del objeto no se agote en “nombrar” el derecho, sino en precisar su contenido de un modo controlable. Esa preocupación aparece, con enfoque institucional, en las conclusiones de la LXV Reunión del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble<sup>8</sup>: al listar qué extremos deben ser calificables en la registración del derecho real de superficie, incluye el plazo de duración, la modalidad adoptada, el objeto o destino, si su extensión es total o parcial, e incluso la limitación o prohibición de someterlo a propiedad horizontal, entre otros.

---

<sup>6</sup> ALTERINI, Ignacio E.; ALTERINI, Francisco J., op. Cit.

<sup>7</sup> Conclusiones XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Universidad Austral, 2024), Comisión 6 (Derechos Reales).

<sup>8</sup> “Que sean aspectos calificables... el plazo de duración; la modalidad adoptada; el objeto o destino... si su extensión es total o parcial...”. LXV Reunión del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble (La Rioja, 13 y 14/03/2025), “Hipotecas divisibles”, recomendación sobre registración de superficie.

Este punto se vuelve más exigente bajo el DNU 1017/2024 porque la superficie no se utiliza aquí “en abstracto”, sino como herramienta para sostener un desarrollo inmobiliario y, eventualmente, una hipoteca divisible. En esa lógica, la determinación jurídica del derecho (qué exactamente se hipoteca y con qué alcance temporal y funcional) no solo ordena el título: también ordena su lectura por terceros.

En la práctica, esto se traduce en una idea simple: si el sistema pretende fraccionar crédito y garantía “por objeto”, no puede haber un derecho de superficie meramente nominal, sin determinación real de su contenido. En esa línea, la doctrina<sup>9</sup> ha señalado que el régimen es novedoso en su instrumentación y que requerirá consolidación reglamentaria y práctica para que sea operativo sin degradar seguridad jurídica.

Desde la técnica notarial, el punto es todavía más concreto: cuando la superficie funciona como vehículo del desarrollo, el escribano se convierte en el operador que debe cerrar esa determinación (contenido, límites, plazo, modalidad y consistencia con el proyecto), no para inventar exigencias, sino para hacer posible la especialidad y evitar que el conflicto se traslade al juez cuando el crédito circule o la obra se modifique<sup>10</sup>.

*b) Determinación espacial: en “superficie parcial” la especialidad se vuelve cartográfica*

El núcleo duro aparece cuando la superficie recae sobre una parte del inmueble: allí la especialidad deja de ser solo jurídica y se vuelve espacial. En estos casos, la hipoteca divisible queda especialmente expuesta si la determinación del objeto se apoya en descripciones que no permitan verificar con precisión “dónde” recae la superficie, porque el régimen pretende que, al momento de la división, cada “unidad/lote/superficie” quede afectada individual e independientemente por el saldo correspondiente.

Desde una perspectiva catastral, este punto suele leerse como creación de un objeto diferenciado: si el emplazamiento de la superficie se proyecta en una parcela o volumen distinto al del titular del suelo, se conforma una nueva “parcela” en términos catastrales, y ello se traduce —al menos como estándar prudencial— en la necesidad de contar con plano de mensura visado que refleje el emplazamiento presente o futuro de la superficie. Aun cuando se discuta la obligatoriedad en todos los supuestos, la razón práctica es contundente: el plano permite que el escribano refleje “con la mayor aproximación posible a la realidad” cómo se desenvolverá el ejercicio de derechos entre titular del inmueble y superficiario; y, para evitar

---

<sup>9</sup> LINARES DE URRUTIGOITY, Martha, “Comentario al DNU 1017/2024, con especial referencia a la aplicación del Derecho de Superficie como sucedáneo a la prehorizontalidad”, *LA LEY*, 06/12/2024, TR LALEY AR/DOC/3086/2024.

<sup>10</sup> BRESSAN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio, *La superficie y su proyección en los negocios inmobiliarios actuales*, TFI – Maestría en Derecho Civil (Univ. Austral), 2024.

roces o conflictos, el emplazamiento físico de sus respectivos derechos debe estar individualizado “lo mejor posible”<sup>11</sup>.

En clave institucional y federal, el Consejo Federal de Registros también ancla el problema en el principio de especialidad: para cumplirlo en hipotecas divisibles ligadas a proyectos, afirma que resulta necesaria la presentación de planimetría con intervención de la autoridad competente que determine las unidades o lotes futuros<sup>12</sup>. Ese piso técnico no es un lujo: es un requisito de inteligibilidad del objeto y, por derivación, de tutela de terceros.

Como laboratorio registral, la práctica de CABA muestra el mismo reflejo: si la superficie se constituye sobre parte determinada del inmueble, la individualización debe surgir de plano confeccionado por profesional con incumbencia en mensura, que el autorizante debe tener a la vista, y cuyos datos deben constar en el título y en la solicitud<sup>13</sup>.

*c) El punto más controvertido: ¿mensura siempre, solo en superficie parcial, o basta un croquis/proyecto?*

El art. 7 del DNU remite a la normativa local para definir el “documento cartográfico”. Esa remisión es comprensible desde el federalismo, pero deja abierto un problema operativo: en la práctica aparecen criterios divergentes sobre el soporte gráfico exigible (mensura en todo supuesto; mensura solo en superficie parcial; croquis ilustrativo; mensura con aprobación local sin inscripción catastral).

En hipoteca divisible, este debate no es solo técnico. Si el régimen pretende que el crédito y la garantía se fraccionen “por objeto” y queden afectando individualmente a cada unidad/lote/superficie, el soporte gráfico es parte del estándar de especialidad y, por derivación, de oponibilidad y de aptitud para la ejecución.

Por eso la crítica de Sabene<sup>14</sup> al criterio del “croquis” es especialmente relevante: la opción liviana puede colisionar con el sistema catastral y erosionar el piso de seguridad jurídica.

La implementación empuja hacia una solución robusta: Iturbide<sup>15</sup> muestra que, en la práctica, se exige congruencia entre proyecto, documentación técnica y asiento; y se requiere adjuntar plano de mensura y proyecto/plano con constancia de expediente y firma profesional para que la individualización sea adecuada. En otras palabras: aunque el decreto habilite

---

<sup>11</sup> BRESSAN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio, op. cit.

<sup>12</sup> LXV Reunión del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble (*La Rioja, 13 y 14 de marzo de 2025*), “Hipotecas divisibles”, considerandos/recomendaciones sobre especialidad y planimetría.

<sup>13</sup> ALTERINI, Ignacio E.; ALTERINI, Francisco J; op. cit,

<sup>14</sup> SABENE, Sebastián E.; op. cit.

<sup>15</sup> ITURBIDE, Gabriela A., “Hipotecas divisibles e inscripción de boletos de compraventa. Análisis de la resolución conjunta 2/2025 y de las disposiciones técnico-registrales 10/2025, 11/2025 y 14/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal”, ADLA 2025-10, 16. TR LALEY AR/DOC/2385/2025.

elasticidad, el sistema tiende a endurecerse donde la determinación del objeto se vuelve imprescindible para dividir el crédito y evitar litigios.

*d) Agenda federal: piso común sin invadir poder de policía local*

En un país federal, el riesgo estructural del régimen es que la determinación del objeto-superficie y la publicidad suficiente queden libradas a estándares dispares por jurisdicción, con tutela desigual. En línea con la doctrina de Martha Linares de Urrutigoity, también mendocina, más conducente que una mera invitación a las provincias, sería fijar pautas mínimas uniformes que impidan que la reglamentación local desnaturalice los institutos de fondo<sup>16</sup>.

La mirada del Consejo Federal de Registros permite traducir esa idea a un criterio técnico y razonable: propender a una aplicación integral uniforme del sistema de publicidad inmobiliaria y exigir, para cumplir especialidad en hipotecas divisibles ligadas a proyectos, planimetría con intervención de la autoridad competente que determine unidades o lotes futuros. Esto no implica centralizar el poder de policía urbanística ni uniformar el detalle catastral de cada jurisdicción: implica evitar que la diversidad técnica degrade la inteligibilidad del objeto y obligue a litigios que el régimen precisamente pretende disminuir.

*e) Superficie como vehículo del desarrollo: cierre previsible, indemnización en especie y continuidad del “estado” de propiedad horizontal <sup>17</sup>*

Desde el origen, la superficie no debe pensarse como un “resultado” inevitable del desarrollo, sino como un vehículo que permite estructurarlo y hacerlo viable. En la práctica, esa utilidad aparece cuando el propietario quiere emprender pero no cuenta con fondos o know-how o no desea desprenderse totalmente del inmueble; y también cuando el desarrollista no tiene interés en adquirir el inmueble completo sino solo un sector o un volumen determinado. En ese sentido, la superficie puede ofrecer beneficios funcionales comparables a los de figuras de amplia práctica —como el fideicomiso inmobiliario—, con la ventaja de que el gestor (superficiario) puede operar sobre un derecho real sin que el dueño pierda el dominio del suelo, y con un cierre comercial que puede alinear incentivos.

Dicho esto, es importante no confundir planos: la superficie puede ser vehículo del desarrollo sin necesidad de que la adjudicación final a los adquirentes sea también por superficie. El proyecto puede culminar en dominio o propiedad horizontal; o, si así se decide, puede culminar en derechos de superficie. Pero, cualquiera sea el formato de adjudicación, el dato estructural es el mismo: la superficie fue el instrumento que permitió desarrollar y

---

<sup>16</sup> LINARES DE URRUTIGOITY, Martha, “Comentario al DNU 1017/2024, con especial referencia a la aplicación del Derecho de Superficie como sucedáneo a la prehorizontalidad”, LA LEY, 06/12/2024, TR LALEY AR/DOC/3086/2024,

<sup>17</sup> BRESSAN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio; op. cit.

financiar sin transferir el suelo, y por eso sus reglas de determinación y de cierre importan para la seguridad del tráfico.

En ese marco, en marzo de 2024 —seis meses antes del DNU 1017/2024— trabajé en mi Trabajo Final de la Maestría en Derecho Civil (Universidad Austral)<sup>18</sup> dos puntos de cierre del instituto, que luego materializamos con mi padre, Pablo Enrique Bressan<sup>19</sup>, en ponencias presentadas ante la XXIX Jornada Nacional de Derecho Civil (2024), Comisión 6: (i) la indemnización en especie como herramienta clave de revitalización de este derecho real, aprobada por unanimidad; y (ii) la posibilidad de que el estado o la afectación al régimen de propiedad horizontal otorgada por el superficiario pueda subsistir por pacto expreso con posterioridad a la extinción del derecho real de superficie, aprobada por mayoría, con dos disidencias<sup>20</sup>.

Respecto de la indemnización en especie, su utilidad es evidente: convierte el cierre del derecho en un mecanismo negocial coherente con la inversión del superficiario, evita distorsiones monetarias cuando la compensación se fija a gran distancia temporal y alinea incentivos (el superficiario se vuelve destinatario final de parte de lo construido). Esta lógica, además, tiene proyección registral inmediata: el DNU incorpora la hipótesis en el art. 8, ordenando que, cuando el derecho de superficie prevea como indemnización la transmisión del dominio pleno, el Registro deje constancia expresa en el asiento.

Respecto del segundo punto, para reducir frentes de ataque conviene formularlo con precisión: no se trata de sostener subsistencia automática de derechos reales o personales constituidos por el superficiario (que el art. 2125 extingue), sino de distinguir entre la revocación de esos derechos (fase dos) y la continuidad de una plataforma jurídica o “estado de propiedad horizontal” (fase uno), que recategoriza el inmueble y lo deja apto para división jurídica del edificio. En esa clave, la subsistencia opera si fue expresamente convenida, y la desafectación del “estado” requiere declaración de voluntad expresa del propietario del suelo (o, si así se pactó, del superficiario).

Desde la óptica de la hipoteca divisible, el punto es simple: un régimen pensado para financiar desarrollos no puede desentenderse del modo en que esos desarrollos cierran. Si el vehículo elegido es la superficie, la previsibilidad del cierre —y su adecuada publicidad—

---

<sup>18</sup> BRESSAN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio; op. cit.

<sup>19</sup> BRESSAN, Pablo Enrique; BRESSAN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio. “La indemnización en especie como herramienta clave para la revitalización del derecho real de superficie”, XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil 2024 (Universidad Austral), Comisión N° 6 (Derechos Reales); y BRESSAN, Pablo Enrique; BRESSAN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio. “Subsistencia de la afectación al régimen de propiedad horizontal con posterioridad a la extinción del derecho real de superficie”, XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil 2024 (Universidad Austral), Comisión N° 6 (Derechos Reales).

<sup>20</sup> Conclusiones XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Universidad Austral, 2024), Comisión 6 (Derechos Reales).

integra la viabilidad jurídica del financiamiento y la tutela de terceros: reduce incertidumbre, vuelve legible el riesgo y evita que el caso termine definiéndose ex post en sede judicial.

### **3) Paquete notarial mínimo para cerrar la especialidad del objeto y del crédito (y asegurar oponibilidad suficiente)**

*a) Objeto y proyecto: cierre de especialidad por congruencia (título + anexos + publicidad)*

Si el sistema pretende que la garantía migre desde un inmueble matriz hacia unidades/lotes/superficie, el primer requisito práctico no es retórico: es la congruencia. La hipoteca divisible vive de la coherencia entre (i) el proyecto descriptivo exigido en el acto constitutivo, (ii) el soporte técnico que individualiza las futuras unidades/parcelas/subparcelas y (iii) la futura división del crédito y la garantía.

En ese sentido, Iturbide destaca que, en las escrituras que se otorguen para subdividir el inmueble y transferir unidades/parcelas/subparcelas/propiedad superficiaria, debe realizarse una “precisa descripción del proyecto de subdivisión”, cumpliendo lo previsto por el art. 2 del decreto, y además acompañarse documentación clave: plano de mensura del inmueble afectado, constancia de ocupación y copia del proyecto urbanístico o plano del proyecto de obra/subdivisión acompañado por la constancia de apertura de expediente ante autoridad competente y firma profesional, de modo que surjan número y características principales de todas las futuras unidades/parcelas/subparcelas para su adecuada individualización<sup>21</sup>.

Este paquete documental no es un “plus” burocrático: cumple una función preventiva concreta. Preserva la especialidad del objeto (lo que se hipoteca hoy y lo que quedará hipotecado mañana) y reduce el margen de conflicto por incongruencia entre proyecto, realidad física y asiento registral. En un esquema federal, esa exigencia se justifica todavía más: si no hay un mínimo técnico compartido, la operatividad del régimen queda librada a estándares dispares que degradan la oponibilidad.

*b) Matriz de saldos: especialidad del crédito y división operativa en la escritura “de cierre”*

El tramo más delicado de la hipoteca divisible no es la afectación inicial, sino el momento en que el inmueble se subdivide y se transfieren las unidades: allí el crédito y la garantía deben dividirse de manera verificable y oponible, porque es la instancia en la que el sistema pasa de una hipoteca global a hipotecas por objeto. Por eso, la matriz de saldos no puede quedar en un cálculo externo: debe quedar traducida al título.

---

<sup>21</sup> ITURBIDE, Gabriela A., op. cit.

En ese sentido, la implementación reseñada por Iturbide baja la exigencia a la escritura de subdivisión y transferencia: junto con la transmisión de la unidad/parcela/subparcela, debe instrumentarse la división del crédito y de la hipoteca, consignando el saldo de deuda vigente por cada objeto, sus condiciones de pago y la asunción de deuda por el adquirente con aceptación de su calidad de deudor hipotecario.

Asimismo, para que el sistema sea gobernable y no se convierta en una fuente de litigios, esa misma escritura debe dejar previsto el circuito de liberaciones: liberación del propietario si era deudor originario respecto del saldo asumido; aceptación del acreedor hipotecario sobre el proceso de división; liberación de la hipoteca para aquellas unidades cuyo adquirente no asuma saldo o lo cancele previamente; y constancia expresa cuando no exista saldo deudor.

*c) Oponibilidad suficiente del adquirente y control de legalidad: entidades autorizadas, límites y “rogatoria notarial”.*

La anotación de boletos o contratos equivalentes puede ser una solución funcional cuando el adquirente no puede ejercer posesión por inexistencia o insuficiencia constructiva. El problema es que, si ese mecanismo pretende operar como “publicidad suficiente”, no alcanza con la mera registración del documento: importa qué nivel de control acompaña esa publicidad y si ese control es homogéneo.

En este punto, como señalan Gallo Tagle y Márquez<sup>22</sup>, el diseño normativo describe deberes de corroboración y comunicación, pero deja una zona gris sensible: quién controla los aspectos intrínsecos del acto —capacidad y legitimación—, con el riesgo de que el conflicto termine reubicándose en el juez y no en una publicidad preventiva robusta.

Frente a ello, la implementación tiende a introducir una válvula de seguridad en concordancia con los principios registrales: exigir que la anotación se articule mediante rogatoria suscripta por escribano, con calificación previa y datos mínimos verificables (identificación del inmueble, proyecto, partes y encadenamiento cuando corresponda). Este recaudo no debe leerse como “subir cargas”, sino como la forma idónea de sostener que la publicidad sea realmente suficiente y no de intensidad variable.

En la misma dirección, la mirada institucional federal recomienda que, si se implementa la anotación, sea rogada por escribano, precisamente para evitar inconsistencias y preservar principios registrales<sup>23</sup>. Con ello, la oponibilidad del adquirente se robustece por dos vías: la

---

<sup>22</sup> GALLO TAGLE, Martín Luis; MÁRQUEZ, Fernando, “Hipotecas divisibles – El DNU 1017/2024”, RC D 8/2025, secc. VI.2 (“Deberes de las entidades”).

<sup>23</sup> LXV Reunión del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble (*La Rioja, 13 y 14/03/2025*), “Hipotecas divisibles”

publicidad se torna trazable y el control de legalidad se ancla en un operador habilitado para instrumentar y calificar.

*d) Reglas de modificación (“gatillos”) para no romper la especialidad: cambios de proyecto, aceptación y rectificación*

Los desarrollos inmobiliarios cambian; esa es la regla del mercado, no la excepción. El problema es que, en hipoteca divisible, el proyecto no es un dato ornamental: es la base sobre la cual se justifica la división futura del crédito y de la garantía. Si el proyecto se altera sin una regla de juego clara, se rompe la congruencia entre objeto, crédito y publicidad, y el conflicto termina donde nadie lo quiere: en sede judicial.

En este punto pienso igual que Gallo Tagle y Márquez<sup>24</sup>: las modificaciones relevantes del proyecto deben ser tratadas como un dato jurídicamente sensible. Si no cuentan con aceptación del acreedor hipotecario, pueden resultar inoponibles y, según el caso, ser interpretadas como disminución del valor de la garantía.

Por eso, el paquete notarial mínimo debe incorporar gatillos simples (y medibles), no como burocracia sino como técnica de seguridad: cambios en cantidad de unidades/lotés, cambios en delimitación espacial relevante, alteraciones que impacten en el saldo asignado por objeto, o modificaciones que afecten el estándar de determinación técnica del proyecto. En esos supuestos, el camino razonable es uno: actualización del soporte técnico, conformidad del acreedor, rectificación del acto y publicidad registral coherente (reinscripción/nota marginal o la técnica que corresponda según jurisdicción).

*e) Proyección federal del “paquete notarial mínimo”: armonización sin invadir poder de policía local*

En un país federal, no se debería admitir que la operatividad de un mismo instituto dependa de estándares dispares en la determinación del objeto y en la publicidad suficiente. Si el régimen pretende operar con seguridad jurídica, necesita un piso común: un lenguaje compartido entre registros, catastros y operadores. En esa línea, se ha destacado que el decreto se apoya en la idea de promover el uso uniforme de los institutos y de avanzar hacia un esquema de armonización federal, justamente para garantizar vigencia real del derecho de propiedad y acceso a la vivienda.

La mirada registral federal va en el mismo sentido: se trata de fijar pautas orientativas de base que aseguren coordinación técnica y jurídica, sin desconocer que cada jurisdicción deberá adecuarlas a su normativa especial<sup>25</sup>. Esto es lo que permite sostener una propuesta de lege ferenda razonable: no centralizar la policía urbanística ni uniformar por decreto el

---

<sup>24</sup> GALLO TAGLE, Martín Luis; MÁRQUEZ, Fernando, op. Cit.

<sup>25</sup> Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, op. cit.

detalle catastral, sino definir un mínimo operativo común que evite que la diversidad técnica degrade la especialidad del objeto y, con ello, la oponibilidad.

Sobre esa base, el paquete notarial mínimo que proponemos puede expresarse con simpleza: identificación precisa del inmueble matriz y del proyecto; documentación técnica suficiente para individualización; matriz de saldos y reglas de liberación; cláusulas de modificación (“gatillos”); conformidad de todos los interesados; y, cuando corresponda, rogatoria notarial como garantía de control de legalidad y trazabilidad.

#### **4) Publicidad registral de la hipoteca divisible: art. 3 DNU, tutela de terceros y contenido mínimo del asiento**

##### *a) Qué debe publicitarse y dónde: asiento de afectación y asiento de hipoteca divisible*

La publicidad registral del régimen no es un detalle: es el modo en que el sistema se vuelve oponible y legible para terceros. El DNU ordena que, al tomar razón de las hipotecas divisibles, el Registro deje constancia expresa de que el gravamen se encuentra afectado a la divisibilidad. En términos prácticos, esto exige decidir qué debe contener ese asiento para evitar que la afectación se transforme en asiento opaco difícil de interpretar.

La mirada institucional del Consejo Federal de Registros aporta una pauta clara: el asiento debería confeccionarse en el rubro gravámenes (columna “B” en Mendoza) y contener al menos la afectación al proyecto, identificación del autorizado a la registración, y la cantidad total de lotes/fracciones/unidades; además, debe ser objeto de calificación que el proyecto cuente con visación o aprobación previa del organismo competente. Esa misma recomendación enfatiza que la constitución de la hipoteca divisible debe ser calificada en cuanto a especialidad y determinación (según normativa local respecto de las unidades del proyecto) y al monto global del gravamen, así como la conformidad del acreedor y deudor hipotecario con la subdivisión del crédito y de la garantía.

##### *b) La regla más sensible del art. 3: asientos posteriores “no podrán afectar” la ulterior división (y qué tensión genera)*

El art. 3 contiene una regla que, por su intensidad, no puede leerse livianamente: las inscripciones o anotaciones posteriores sobre el inmueble afectado no podrán afectar la ulterior división del inmueble, del crédito ni de la garantía, salvo sentencia judicial. La finalidad es clara: evitar que un proyecto financiado con hipoteca divisible fracase porque, en el interín, ingresan gravámenes o cautelares que bloqueen la operación.

El encuadre dogmático que proponen Gallo Tagle y Márquez<sup>26</sup> es útil para comprender la norma: se trataría de una excepción al principio general de relatividad de los contratos,

---

<sup>26</sup> GALLO TAGLE, Martín Luis; MÁRQUEZ; op. Cit.

comparable —por analogía de técnica legislativa— con supuestos donde el ordenamiento refuerza derechos personales para asegurar su eficacia frente a terceros. Sin embargo, los propios autores advierten el costo práctico de esa regla: si ingresan derechos o medidas posteriores, se reabre la pregunta por su ejecución, su objeto y su oponibilidad (incluyendo el escenario de subasta antes de concluir el proyecto y el conflicto con boletos anteriores).

*c) Medidas cautelares y tutela judicial: el “puente” entre art. 3 y el proceso (deber de informar y publicidad útil)*

Si la afectación al régimen es oponible, entonces el Registro y el notariado no pueden tratarla como un dato neutro cuando ingresan medidas cautelares. La propia lógica del art. 3 exige que el juez conozca que el inmueble está afectado al régimen, porque ello condiciona los efectos prácticos de su decisión (qué puede trabarse, cómo se ejecuta y qué impacto tendrá en la ulterior división del inmueble, del crédito y de la garantía).

El Consejo Federal de Registros lo traduce en términos operativos: ante el ingreso de medidas cautelares debe informarse al juez o tribunal la existencia de la afectación registrada; y, si se presenta una escritura de disposición o constitución de derechos reales sin considerar el proyecto aprobado, el notario debe calificarlo y el adquirente reconocer tal situación, bajo pena de inscripción provisional.

*d) Publicidad de la disponibilidad financiera y trazabilidad: cesión, securitización, fideicomiso financiero y letras hipotecarias*

El sistema no se limita a la afectación y a la división: también admite la disponibilidad del crédito (cesión, securitización, fideicomiso financiero, letras hipotecarias). En un esquema así, la publicidad registral cumple un rol adicional: no solo informar que “hay hipoteca”, sino permitir comprender —en lo esencial— el circuito de circulación que puede tener ese crédito y su garantía, porque esa circulación incide en la seguridad del tráfico y en la previsibilidad del sistema.

En esta línea, el Consejo Federal de Registros sugiere que el asiento registral de la hipoteca divisible mencione expresamente el carácter de afectación al DNU y, si fue autorizado, la eventual cesión, securitización, integración a fideicomiso financiero o emisión de letras hipotecarias; y prevé, cuando lo establezca la normativa local, la conservación en soporte papel o digital de copia del proyecto constructivo.

## **5) Conclusiones**

En el cruce hipoteca divisible–superficie–publicidad, la cuestión relevante no es si la divisibilidad “existe” como noción —porque ya estaba prevista por el derecho común—, sino si el régimen logra operar con seguridad: producir objetos actuales suficientemente

determinados y publicitados, sobre los cuales el crédito y la garantía puedan fraccionarse sin ambigüedades, sin reubicar el conflicto en sede judicial.

La primera conclusión técnica es clara: cuando el esquema proyectado se apoya en objetos complejos (en especial, supuestos de superficie parcial), la especialidad del objeto exige un estándar reforzado de determinación jurídica y espacial. El soporte cartográfico deja de ser una formalidad: es condición para que el objeto sea determinable, el asiento sea legible para terceros y la ejecución no se convierta en un litigio sobre el alcance del gravamen.

La segunda conclusión es institucional: el régimen combina canales de publicidad que pueden operar con intensidades distintas. Esa arquitectura puede ser funcional, pero solo si se asegura un mínimo homogéneo de control de legalidad y de verificabilidad documental. Por eso, la rogatoria notarial y la traducción efectiva de la matriz de saldos a la escritura de cierre no son agregados opcionales: son la vía idónea para sostener una publicidad útil, comprensible y oponible, apta para terceros.

La tercera conclusión es federal (y aquí Mendoza aporta perspectiva): si el sistema pretende operar en todo el país, necesita un piso común que evite que la determinación del objeto y la publicidad suficiente dependan del azar jurisdiccional. No se trata de centralizar el poder de policía local ni de uniformar el detalle catastral, sino de establecer mínimos operativos nacionales (campos informativos, soporte técnico mínimo y reglas de publicidad útil), compatibles con la adecuación provincial.

En síntesis, el paquete mínimo que emerge del análisis se ordena alrededor de una idea: congruencia. Congruencia entre proyecto, documentación técnica y asiento; congruencia entre crédito y objeto mediante una matriz de saldos instrumentada; congruencia ante modificaciones del proyecto mediante cláusulas “gatillo” y publicidad coherente; y congruencia en la anotación contractual mediante control de legalidad y continuidad documental.

Lo anterior no pretende ser un manual de buenas prácticas ni una estrategia para incrementar cargas obligacionales del escribano. Es, sencillamente, la forma más idónea de completar —en sentido técnico— la especialidad del objeto y del crédito en esta modalidad de hipoteca, para hacerla compatible con la oponibilidad frente a terceros y con la finalidad económica del régimen.

Vale, finalmente, subrayar un eje que atraviesa el trabajo: la superficie como vehículo del desarrollo. No como un rótulo, sino como alternativa estructural que permite ordenar y financiar el emprendimiento sin transferencia del suelo. Justamente por su potencial y por las tensiones que plantea en determinación, publicidad y efectos finales, es un instrumento que

requiere mayor exploración y estabilización práctica para que su promesa no se diluya en incertidumbre.

Y cierro con una convicción personal: creo que el crédito con garantías reales es uno de los caminos más serios para el progreso y para ampliar el acceso a la vivienda. Precisamente por eso, aunque los fines del régimen sean valiosos, si subsisten grises en el objeto o el crédito, en la publicidad o en la continuidad documental, ese interés legítimo puede quedar desdibujado en la práctica. Es allí donde la intervención notarial cumple su función propia: reducir incertidumbre, hacer legible el sistema y evitar que el caso termine definiéndose ex post en sede judicial.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- ALTERINI, Ignacio E.; ALTERINI, Francisco J. “Sistema de créditos hipotecarios del DNU 1017/2024. Lo dicho frente a lo hecho”, LA LEY, 06/12/2024, p. 1 (LA LEY 2024-F, 345). Cita Online: TR LALEY AR/DOC/3085/2024.
- BRESSAN, Pablo Enrique; BRESSAN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio. “La indemnización en especie como herramienta clave para la revitalización del derecho real de superficie”, XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil 2024 (Universidad Austral), Comisión N° 6 (Derechos Reales).
- BRESSAN, Pablo Enrique; BRESSAN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio. “Subsistencia de la afectación al régimen de propiedad horizontal con posterioridad a la extinción del derecho real de superficie”, XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil 2024 (Universidad Austral), Comisión N° 6 (Derechos Reales).
- BRESSAN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio. La superficie y su proyección en los negocios inmobiliarios actuales, Trabajo Final Integrador – Magíster en Derecho Civil (Universidad Austral), Buenos Aires, 2024.
- CONSEJO FEDERAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. LXV Reunión del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble (La Rioja, 13 y 14/03/2025), “Hipotecas divisibles” (Recomendaciones), disponible en [https://consejofederalrpi.gob.ar/storage/recomendaciones/61/RECOMENDACION%20DNU%201017-24\\_250321\\_090626.pdf](https://consejofederalrpi.gob.ar/storage/recomendaciones/61/RECOMENDACION%20DNU%201017-24_250321_090626.pdf) .
- COSSARI, Nelson G. A.; COSSARI, Leandro R. N. “Primeras aproximaciones sobre el DNU 1017/2024. Prehorizontalidad. Boletos de compraventa. Hipotecas”, LA LEY, 06/12/2024, p. 1. Cita Online: TR LALEY AR/DOC/3092/2024.
- GALLO TAGLE, Martín Luis; MÁRQUEZ, Fernando. “Hipotecas divisibles – El DNU 1017/2024”, Rubinzal Online, Cita: RC D 8/2025 (PDF).
- ITURBIDE, Gabriela A. “Comentario sobre la res. 1043/2024 de la CNV. Reglamentación del dec. 1017/2024 sobre hipotecas divisibles, hipoteca sobre el derecho de superficie e inscripción de boletos de compraventa y documentos similares”, ADLA 2025-8, 56. Cita Online: TR LALEY AR/DOC/1156/2025.
- ITURBIDE, Gabriela A. “Hipotecas divisibles e inscripción de boletos de compraventa. Análisis de la resolución conjunta 2/2025 y de las disposiciones técnico-registrales 10/2025, 11/2025 y 14/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal”, ADLA 2025-10, 16. Cita Online: TR LALEY AR/DOC/2385/2025.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha. “Comentario al DNU 1017/2024, con especial referencia a la aplicación del Derecho de Superficie como sucedáneo a la prehorizontalidad”, LA LEY, 06/12/2024, p. 1. Cita Online: TR LALEY AR/DOC/3086/2024.

- SABENE, Sebastián E. “A propósito del decreto 1017/2024: hipotecas divisibles, superficie y publicidad registral”, LA LEY, 20/02/2025, p. 1 (LA LEY 2025-A, 405). Cita Online: TR LALEY AR/DOC/242/2025.