



## **“PRIMER CONGRESO NACIONAL E IBEROAMERICANO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO DE LA REPÚBLICA ARGENTINA**

**ORGANIZADO POR EL**

**CONSEJO FEDERAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA REPÚBLICA ARGENTINA”**

**TEMA I: “NUEVAS TENDENCIAS EN REGISTRACIÓN INMOBILIARIA”**

Comisión redactora:

Dra. Paula Alfonso, Directora de la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la 1º, 3º y 4º Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza.

Escribana Laura Giménez, Directora de la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la 2º Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza.

Dr. Juan Carlos Mejía Coto, Director de la Academia IBEROREG de formación registral.

Dr. Bernardo Mihura de Estrada, Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dr. José Luis Scarpello, Director del Registro de la Propiedad Inmueble de Provincia de La Pampa.

Dra. María Laura Rocamora, Directora del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

Expuestas las ponencias, realizadas las preguntas de los participantes y desarrolladas las deliberaciones se concluye:

1.- “La registración de boletos sobre unidades y lotes en construcción según el DNU 1017/2024: innovación registral con respeto irrestricto de los principios rectores del derecho registral”

Ponente: Bernardo Mihura de Estrada





La posibilidad de registrar boletos de unidades en construcción, conforme al DNU 1017/2024, no debe ni puede entenderse como una ruptura con el sistema registral tradicional, sino más bien como una adaptación funcional orientada a la realidad económica del tráfico inmobiliario. La clave está en que este proceso de registración no abandone los principios registrales, ni el control estricto y responsable por parte de todos los profesionales que intervienen en el proceso de configuración del Proyecto Inmobiliario.

El régimen proyectado, si bien ha sido recibido por los operadores del derecho con razonable cautela y reserva, podría consolidar una línea evolutiva necesaria en la registración inmobiliaria, brindando más certeza jurídica a los adquirentes por boleto de emprendimientos inmobiliarios en los cuales no es posible ejercer la posesión, sin debilitar con ello la función calificadora esencial ni la centralidad de la función pública registral.

La novedosa incorporación propuesta por el DNU de habilitar el registro de boletos en entidades autorizadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV), debe ser regulada con estricta coordinación con los registros locales y subordinada a los principios estructurales del sistema registral argentino.

## 2.- “Regulación de hipotecas divisibles en la provincia de Santa Fe”

Ponente: Figueroa Escauriza, Matías

La incorporación de la hipoteca divisible a través del DNU 1017/2024 y su reglamentación en Santa Fe mediante la Disposición Técnico Registral Conjunta N° 5/2025 supone una alternativa en materia registral. Este instrumento permite que, aun cuando la hipoteca se constituya sobre un inmueble matriz, se asigna proporcionalmente el crédito a cada futura unidad o lote proyectado, garantizando la trazabilidad de los derechos reales y personales hasta su adjudicación. Habilita la anotación registral de boletos de compraventa pudiendo darle publicidad registral fundamentalmente para proteger a los compradores por boleto de compra venta contemplando en este punto el derecho del consumidor.

## 3.- “Hipotecas divisibles y anotación de boletos”

Ponente: Ortolani, Luciana

Se propicia que la inscripción de los boletos se realice en los Registros Inmobiliarios primeros garantes de la seguridad jurídica con el fin de facilitar de esta forma el acceso a la vivienda mediante financiamiento hipotecario.

La registración de las hipotecas divisibles debe garantizar la trazabilidad de la evolución del objeto y derechos inscriptos, utilizando para ello las herramientas que cada jurisdicción disponga según su legislación, entendiéndose que de esta forma se va a facilitar la correcta toma razón de los boletos de compraventa y todas sus situaciones conexas (cesión, prenda, renuncia o distracto, anotaciones cautelares, etc.). Se sugiere la utilización de herramientas o técnicas de registración que permitan organizar la pluralidad de situaciones jurídicas, distinguiendo las que afectan al inmueble general y las que refieren a los inmuebles futuros, brindado transparencia y seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.





#### 4.- “Instrumento registral inmobiliario para dar a conocer el cumplimiento de la función socioeconómica y ambiental de la propiedad”

Ponente: Barbosa, Jose de Arimateia

El proceso de ocupación de las tierras brasileñas se basó en la concesión de grandes extensiones de tierra, o latifundios, bajo el marco jurídico de los colonizadores portugueses. En este contexto, Catastro emerge como una herramienta crucial para proteger el equilibrio ecológico, funcionando como un repositorio de información ambiental accesible para la sociedad. Se subraya la importancia de divulgar estos datos para fomentar una sociedad ambientalmente consciente, lo que exige la asunción de responsabilidades tanto individuales como colectivas a través de estrategias bien definidas. Desde una perspectiva bioética, los servicios catastrales tienen un rol socioambiental fundamental. En conclusión, se han logrado avances significativos para transformar y que Catastro sea uno de los pilares fundamentales para facilitar el cumplimiento de la función socioambiental de la propiedad inmobiliaria. La bioética ambiental, con sus principios, se revela como una herramienta eficaz para abordar este propósito.

#### 5.- “Protección registrada: Abordaje integral del régimen de protección de la vivienda en la actualidad. El rol del registrador.”

Ponentes: Campodónico, María Belén y Martinelli, Gabriela Marta

La protección de la vivienda debe ser reconocida como un verdadero derecho humano fundamental, lo que implica ampliar legitimados, eliminar trabas y requisitos innecesarios, y garantizar herramientas como la subrogación real. Desde el ámbito registral debe no solo registrarse, sino asegurarse un trámite simple, accesible y gratuito, para que la protección de la vivienda se convierta en una realidad efectiva para todas las personas.

#### 6.- “Aspectos a tener en cuenta para la inscripción de dominio por abandono”

Ponentes: Carrizo Molina, Lilia M. D. y Miranda, Laura C.

Se resalta la necesidad del dictado de normativa suficiente que abarque el abandono expreso y el implícito, que permita garantizar la seguridad jurídica instrumental y registral, asegurando para el caso más conflictivo, que es el silencio del titular registral, un debido procedimiento administrativo que concluya con una acción judicial declarativa.

Se sugiere a los organismos registradores que, en caso de presentarse abandono expreso, se exijan los recaudos de actos dispositivos y en el caso de que se trate de abandono implícito, idénticos recaudos a los que cabe agregar los datos de la sentencia respectiva.

Todo ello en protección del derecho constitucional de la propiedad, acorde con el articulado de la ley civil, del dominio perpetuo y en prevención de excesos del poder del estado.

#### 7.- “La suspensión del proceso inscriptorio en el contexto del registro inmobiliario: Un enfoque estratégico para garantizar la seguridad jurídica a la comunidad”

Ponente: Ginestar, Valeria Margarita





La suspensión del proceso inscriptorio es hoy en el Derecho Argentino una medida innominada, consistente en una orden judicial dirigida al Registro Inmobiliario con el objetivo de evitar el cambio de titularidad de un inmueble. Los conflictos que plantea su aplicabilidad hace urgente su tratamiento por el Poder Legislativo, para dar certeza a la actividad registral, que tiene la gran tarea de garantizar la seguridad jurídica a toda la comunidad.

Salta, Argentina, septiembre 05 de 2025.

