



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, sancionan con fuerza de ley,

RÉGIMEN DE HIPOTECA DE BIEN FUTURO Y MODIFICACIONES A LA LEY 17.801

Capítulo I

Creación del Régimen de Hipoteca de Bien Futuro

ARTÍCULO 1°.- Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer el marco regulatorio para la hipoteca de bien futuro.

ARTÍCULO 2°.- Definición. A los fines de la presente ley se entiende por hipoteca de bien futuro a aquel derecho real de garantía que recae sobre el boleto de compraventa inscripto en el registro inmobiliario, aún en el supuesto de que el objeto de la hipoteca recaiga sobre un inmueble a construir o en construcción o sobre el certificado emitido conforme con lo previsto en el artículo 1689 bis del Código Civil y Comercial de la Nación e inscripto en el registro inmobiliario.

Capítulo II

Modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 3°.- Hipoteca sobre boleto de compraventa. Prescripción. Modifícase el artículo 1170 bis del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual queda redactado de la siguiente manera:



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

"ARTÍCULO 1170 bis. Prescripción. En el supuesto de constitución de hipoteca sobre los derechos emergentes de boletos de compraventa de inmuebles, el plazo de prescripción es de 35 años. Dicho plazo se computará desde la fecha de celebración del boleto de compraventa o desde el cumplimiento de la modalidad a que estén sujetas las obligaciones del vendedor conforme dicho instrumento."

ARTÍCULO 4°.- Plazo del fideicomiso. Modifícase el artículo 1668 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 1668. Plazo. Condición. El fideicomiso no puede durar más de cuarenta años desde la celebración del contrato, excepto que el beneficiario sea una persona incapaz o con capacidad restringida, caso en el que puede durar hasta el cese de la incapacidad o de la restricción a su , o su muerte.

Si se pacta un plazo superior, se reduce al tiempo máximo previsto.

Cumplida la condición o pasados cuarenta años desde el contrato sin haberse cumplido, cesa el fideicomiso y los bienes deben transmitirse por el fiduciario a quien se designa en el contrato. A falta de estipulación deben transmitirse al fiduciante o a sus herederos."

ARTÍCULO 5°.- Emisión del certificado individual a favor del beneficiario. Incorpórase el artículo 1689 bis al Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 1689 bis. Emisión de certificado individual a favor del beneficiario. En el supuesto que el contrato de fideicomiso se celebre con la finalidad de llevar a cabo desarrollos o emprendimientos inmobiliarios, el contrato podrá establecer que el fiduciario expida, a solicitud de cualquier beneficiario o sus cesionarios con derecho a la



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

adjudicación de unidades funcionales y/o lotes que sean producto de subdivisión de mayor superficie efectuada o proyectada, certificado del que resulte la calidad de beneficiario con derecho a adjudicación con indicación de la unidad funcional y/o el lote respectivo y los demás datos que permitan la identificación de dicha unidad funcional y/o lote. Deberá ser parte integrante del certificado, ya sea mediante su transcripción íntegra en él o como documentos anexos en copia al certificado: a) el contrato de fideicomiso y sus modificaciones a la fecha de otorgamiento del certificado, b) el instrumento mediante el cual el beneficiario se incorporó como tal al fideicomiso, y sus eventuales modificaciones y cesiones.

En el supuesto de constitución de hipoteca sobre los derechos descritos en certificados emitidos de conformidad con lo previsto en el párrafo precedente, el plazo de prescripción para que el beneficiario o sus cesionarios reclamen sus derechos emergentes del fideicomiso es el previsto en el artículo 2210 de este Código. Si como consecuencia de la fecha de emisión del certificado el plazo de prescripción vence con posterioridad al plazo previsto en el artículo 1668 de este Código, dicho plazo vencerá en la misma fecha que resulte de la aplicación de esta última norma legal."

ARTÍCULO 6°.- Creación de hipoteca de bien futuro. Modifícase el artículo 2205 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 2205. Concepto. La hipoteca es el derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente.

También pueden constituirse hipotecas sobre derechos resultantes de:



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

(1) Boleto de compraventa inscripto en el registro inmobiliario, aún en el supuesto de que el objeto de la hipoteca recaiga sobre un inmueble a construir o en construcción; y

(2) Certificado emitido conforme con lo previsto en el artículo 1689 bis de este Código e inscripto en el registro inmobiliario.

En todos los casos, otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado"

ARTÍCULO 7°.- Determinación del objeto de la hipoteca. Modifícase el artículo 2209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual queda redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 2209. Determinación del objeto. El inmueble sobre el cual se constituye la hipoteca debe estar determinado por su ubicación, medidas perimetrales, superficie, colindancias, datos de registración, nomenclatura catastral, y cuantas especificaciones sean necesarias para su debida individualización.

En el supuesto de hipotecas constituidas sobre derechos derivados de boleto de compraventa o de certificado de acuerdo con lo previsto en el artículo 2205 de este Código, deben cumplirse los mismos requisitos establecidos en el párrafo anterior.

En los supuestos en los cuales no esté efectuada la subdivisión del inmueble al momento de la constitución de la hipoteca sobre los derechos emergentes del boleto de compraventa o del certificado en los términos del artículo 2205 de este Código, deberán incluirse todas las referencias necesarias que permitan su correcta identificación"

Capítulo III



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

Modificaciones a la Ley Nacional n° 17.801

ARTÍCULO 8° - Inscripción de otros instrumentos. Incorpórase al artículo 2° de la Ley 17.801 el texto siguiente:

"d) El boleto de compraventa otorgado por escritura pública o mediante instrumento privado con firma certificada por escribano público.

e) El certificado emitido en los términos del artículo 1689 bis del Código Civil y Comercial de la Nación por escritura pública o mediante instrumento privado con firma certificada por escribano público".

CAPÍTULO III

Disposiciones finales.

ARTÍCULO 9°.- Vigencia. Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina

ARTÍCULO 10.- Reglamentación. El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente ley dentro de los 90 días de su entrada en vigencia.

ARTÍCULO 11°.- De forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

María Eugenia Vidal



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de Ley se sustenta en la necesidad de promover el acceso a la vivienda y fomentar la inversión en el sector inmobiliario argentino. Para ello, se proponen modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación y la creación de nuevos regímenes de garantía hipotecaria.

El presente proyecto establece el marco jurídico para reformar la estructura de los derechos reales de garantía que recae sobre un bien inmueble o un derecho real susceptible de hipoteca. Esta garantía permite asegurar el cumplimiento de una obligación, generalmente un préstamo o crédito, otorgando al acreedor el derecho de ejecutar el bien hipotecado en caso de incumplimiento por parte del deudor.

La hipoteca se establece mediante un contrato y debe inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble para que sea oponible frente a terceros.

La inscripción de la hipoteca confiere al acreedor una posición preferente sobre el bien hipotecado en caso de ejecución, lo que significa que tendrá prioridad para el cobro de su crédito con respecto a otros acreedores.

No obstante, el régimen actual sólo incluye a todos aquellos bienes actuales existentes en plaza, sin contemplar la posibilidad de constituir gravámenes sobre bienes inmuebles que se construirán en el futuro.



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

Esta limitación dificulta el financiamiento inicial de las obras en construcción privadas, o bien, su readecuación financiera en tiempos donde se producen cambios en el cuadro de resultados de las empresas constructoras a causa de la inestabilidad económica del país.

En consecuencia, la propuesta planteada sobre hipoteca de bien futuro abriría las puertas a un mercado hipotecario más ágil y dinámico, con el beneficio de incorporar a nuevos inversores a la plaza inmobiliaria.

En tal sentido, la incorporación del artículo cuarto del CAPÍTULO I del presente proyecto constituye una auténtica novedad para la legislación argentina puesto que implica la creación de las hipotecas sobre bienes futuros, esto es, habilita la posibilidad jurídica de constituir hipotecas sobre derechos resultantes de boletos de compraventa de bienes a construir o en construcción y de certificados emitidos por fiduciarios que se crean con la incorporación del artículo 1689 bis, conforme resulta del texto proyectado del artículo 2205 del Código Civil y Comercial de la Nación. En el mismo orden de cosas, se introduce una modificación del artículo 2209 a la determinación del objeto de las hipotecas que otorga congruencia jurídica al marco normativo.

Asimismo, la primera cláusula legislativa del presente proyecto modifica el artículo 1170 bis consolidando un plazo prescripción de treinta y cinco (35) años, para todos los derechos emergentes sobre boletos de compraventa de inmuebles, computándose desde la fecha de celebración del citado instrumento o desde el cumplimiento de la modalidad a que estén sujetas las obligaciones del vendedor.

Por iguales motivos se extiende a cuarenta años el plazo de duración del fideicomiso previsto en el artículo 1668.



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

Siguiendo con la necesidad de equilibrar el cuerpo normativo existente, es necesario crear un régimen de inscripción de boletos de compraventa incorporando dos nuevos incisos al artículo 2o de la Ley 17.801, en el CAPÍTULO II del TÍTULO I: "d) El boleto de compraventa otorgado por escritura pública o mediante instrumento privado con firma certificada por escribano público." y " e) El certificado emitido en los términos del artículo 1689 bis del Código Civil y Comercial de la Nación por escritura pública o mediante instrumento privado con firma certificada por escribano público.

De esta manera, se consolidan todas las modificaciones necesarias que hacen posible a este nuevo régimen con sus consecuentes beneficios:

Fomento a la inversión en propiedades en construcción: El nuevo régimen promueve la inversión en proyectos inmobiliarios en construcción. En muchos casos, los compradores adquieren propiedades en etapa de construcción, pero enfrentan dificultades para obtener financiamiento hipotecario debido a la falta de un inmueble físico como garantía. Permitir hipotecas sobre derechos resultantes de boletos de compraventa en construcción incentiva a los inversores y desarrolladores a llevar a cabo proyectos inmobiliarios, lo que a su vez crea empleos y estimula la economía.

- Acceso a financiamiento desde etapas tempranas del desarrollo: Los compradores que adquieren propiedades en etapa de construcción a menudo necesitan financiamiento para pagar el saldo del precio de venta cuando se complete la construcción. Este proyecto les brinda la oportunidad de obtener financiamiento hipotecario antes de la entrega de la propiedad, lo que facilita la adquisición de viviendas y reduce la carga financiera sobre los compradores.

- Seguridad jurídica en el ejercicio de derechos y obligaciones de las partes: La inclusión de esta disposición garantiza que, en caso de incumplimiento por parte del



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

deudor, el acreedor tenga las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre el producido del crédito

garantizado. Esto brinda seguridad tanto al acreedor como al comprador, ya que se establecen claramente los derechos y las obligaciones en el contrato hipotecario.

- Fortalecimiento del valor jurídico de las propiedades usadas que carecen de escritura traslativa de dominio: Las propiedades usadas que no cuentan con escritura traslativa de dominio a menudo enfrentan serias limitaciones en su capacidad de transferencia y generan

inseguridad jurídica tanto para los compradores como para los vendedores. Esta situación existente no solo dificulta la transacción de dichas propiedades, sino que también tiene un impacto negativo en la valoración de las mismas, así como en el desarrollo de los barrios y la zona circundante. Visto desde otra óptica, permitir la constitución de hipotecas sobre derechos resultantes de boletos de compraventa inscriptos brinda un respaldo jurídico que aumenta la confianza de los inversores y compradores, lo que, a su vez, podría revitalizar el mercado de propiedades usadas, además de fortalecer su valor jurídico, contribuyendo a su estabilidad en el mercado y promoviendo el desarrollo de la zona donde se emplaza.

- Promoción del empleo en la construcción: Al facilitar el acceso a financiamiento para proyectos en construcción, se impulsa el desarrollo del mercado de la construcción en Argentina. Esto contribuye al crecimiento económico a través de la generación de empleo en el sector de la construcción y la dinamización de la cadena de suministro relacionada con la industria.

- Alineación con prácticas internacionales: Esta incorporación se alinea con prácticas internacionales en cuanto a la financiación de proyectos inmobiliarios en construcción. Muchos países permiten la constitución de hipotecas sobre propiedades en desarrollo, lo que ha demostrado ser beneficioso para el acceso a la vivienda y el desarrollo económico.



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

En línea con el último punto, podemos referenciar algunas estadísticas del caso de éxito peruano como muestra de la hipoteca de bien futuro como una herramienta eficaz para promover la inversión en el sector inmobiliario y facilitar el acceso a la vivienda.

Tomaremos como primera referencia la evolución comparativa del share de hipotecas sobre compraventas totales en las ciudades capitales de Perú (Lima) y Argentina (Buenos Aires), durante los últimos dieciocho (18) años (2005-2023).

En la serie de análisis, en nuestro país, la mayor participación de hipotecas /total de compraventas se dio en el año 2018 durante el boom de los créditos hipotecarios UVA, alcanzando un 25%, mientras que el 2008 fue el peor año peruano con el 40% de share.

Las estadísticas son sobradamente elocuentes como para concluir que un mal momento para las hipotecas peruanas es aún un 60% mejor que el mejor de los años para las hipotecas argentinas.

Además, se ha observado el impacto significativo de la composición de las compraventas en la Ciudad de Lima, Perú. En este contexto, en el período de análisis, se destaca que un 26.05% del total de las hipotecas constituidas tienen como objeto bienes futuros. Este dato refleja la importancia y la prevalencia de la hipoteca de bienes futuros como una opción financiera relevante en el mercado inmobiliario.

Con esta modificación, daremos un paso adelante y contaremos con una legislación de vanguardia, que probablemente contribuirá en el futuro a estimular tanto la oferta como la demanda, permitiendo un acceso más amplio y mejorado a la vivienda en nuestro país.



2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

Actualmente, muchas personas enfrentan dificultades para obtener financiamiento para la adquisición de inmuebles. Al permitir la hipoteca sobre boletos de compraventa, se amplía la posibilidad de garantizar préstamos, lo que incentiva la inversión en proyectos inmobiliarios y, en última instancia, el acceso a la vivienda para un mayor número de argentinos. También mejora la cantidad, calidad y tiempos de rotación de la plaza. Esto nos acercará a lograr un mercado hipotecario más sólido y favorecerá el desarrollo de la economía en conjunto.

Por lo expuesto, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de Ley.

María Eugenia Vidal