

## SESIONES ORDINARIAS

1994

## ORDEN DEL DIA N° 666

COMISIONES DE VIVIENDA, DE FINANZAS,  
DE PRESUPUESTO Y HACIENDA  
Y DE LEGISLACION GENERAL

Impreso el día 4 de octubre de 1994

Término del artículo 95: 14 de octubre de 1994

SUMARIO: Ley de financiamiento de la vivienda y la  
construcción. Implementación. (13-P.E.-1994.)

## I

## Dictamen de mayoría

*Honorable Cámara:*

Las comisiones de Vivienda, de Finanzas, de Presupuesto y Hacienda y de Legislación General, han considerado el mensaje 1.067 y proyecto de ley de financiamiento de la vivienda y la construcción; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, etc.*

## TÍTULO I

## Del fideicomiso

## CAPÍTULO I

Artículo 1º — Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o a un tercero (fideicomisario).

Art. 2º — El contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica, que puede o no existir al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deberán constar los datos que permitan su individualización futura.

Podrá designarse más de un beneficiario, los que salvo disposición en contrario se beneficiarán por igual;

también podrán designarse beneficiarios sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte.

Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciarán o no llegaren a existir, se entenderá que el beneficiario es el fideicomisario. Si tampoco el fideicomisario llegara a existir, renunciare o no aceptare, el beneficiario será el fiduciante.

El derecho del beneficiario puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, salvo disposición en contrario del fiduciante.

Art. 3º — El fideicomiso también podrá constituirse por testamento, extendido en alguna de las formas previstas por el Código Civil, el que contendrá al menos las enunciaciones requeridas por el artículo 4º. En caso de que el fiduciario designado por testamento no aceptare se aplicará lo dispuesto en el artículo 10 de la presente ley.

## CAPÍTULO II

*El fiduciario*

Art. 4º — El contrato también deberá contener:

- a) La individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, constará la descripción de los requisitos y características que deberán reunir los bienes;
- b) La determinación del modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso;

- c) El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta (30) años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuere un incapaz, caso en el que podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad;
- d) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso;
- e) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.

Art. 5º — El fiduciario podrá ser cualquier persona física o jurídica. Sólo podrán ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autorice el Poder Ejecutivo quien establecerá los requisitos que deban cumplir.

Art. 6º — El fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

Art. 7º — El contrato no podrá dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, la que podrá ser solicitada por el beneficiario conforme las previsiones contractuales ni de la culpa o dolo en que pudiesen incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitados.

En todos los casos los fiduciarios deberán rendir cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un (1) año.

Art. 8º — Salvo estipulación en contrario, el fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos y a una retribución. Si ésta no hubiese sido fijada en el contrato, la fijará el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda y la importancia de los deberes a cumplir.

Art. 9º — El fiduciario cesará como tal por:

- a) Remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario con citación del fiduciante;
- b) Por muerte o incapacidad judicialmente declarada si fuera una persona física;
- c) Por disolución si fuere una persona jurídica;
- d) Por quiebra o liquidación;
- e) Por renuncia si en el contrato se hubiese autorizado expresamente esta causa. La renuncia tendrá efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto.

Art. 10. — Producida una causa de cesación del fiduciario, será reemplazado por el sustituto designado en el contrato o de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hubiere o no aceptare, el juez designará como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 19. Los bienes fideicomitados serán transmitidos al nuevo fiduciario.

### CAPÍTULO III

#### Efectos del fideicomiso

Art. 11. — Sobre los bienes fideicomitados se constituye una propiedad fiduciaria que se rige por lo dispuesto en el título VII del libro III del Código Civil y las disposiciones de la presente ley cuando se trate de cosas, o las que correspondieren a la naturaleza de los bienes cuando éstos no sean cosas.

Art. 12. — El carácter fiduciario del dominio tendrá efecto frente a terceros desde el momento en que se cumplan las formalidades exigibles de acuerdo a la naturaleza de los bienes respectivos.

Art. 13. — Cuando se trate de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario. Cuando así resulte del contrato, el fiduciario adquirirá la propiedad fiduciaria de otros bienes que adquiera con los frutos de los bienes fideicomitados o con el producto de actos de disposición sobre los mismos, dejándose constancia de ello en el acto de adquisición y en los registros pertinentes.

Art. 14. — Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. La responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del artículo 1.113 del Código Civil se limita al valor de la cosa fideicomitada cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado.

Art. 15. — Los bienes fideicomitados quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Tampoco podrán agredir los bienes fideicomitados los acreedores del fiduciante, quedando a salvo la acción de fraude. Los acreedores del beneficiario podrán ejercer sus derechos sobre los frutos de los bienes fideicomitados y subrogarse en sus derechos.

Art. 16. — Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitados. La insuficiencia de los bienes fideicomitados para atender a estas obligaciones, no dará lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procederá a su liquidación, la que estará a cargo del fiduciario, quien deberá enajenar los bienes que lo integren y entregará el producido a los acreedores conforme al orden de privilegios previsto para la quiebra; si se tratase de fideicomiso financiero registrarán en el pertinente las normas del artículo 24.

Art. 17. — El fiduciario podrá disponer o gravar los bienes fideicomitados cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, a menos que se hubiere pactado lo contrario.

Art. 18. — El fiduciario se halla legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto contra terceros como contra el beneficiario.

El juez podrá autorizar al fiduciante o al beneficiario a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando éste no lo hiciere sin motivo suficiente.

### CAPÍTULO IV

#### Del fideicomiso financiero

Art. 19. — Fideicomiso financiero es aquel contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por el Poder Ejecutivo para actuar como fiduciario financiero, y beneficiario son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos.

Dichos certificados de participación y títulos de deuda serán considerados títulos valores y podrán ser objeto de oferta pública.

La Comisión Nacional de Valores será autoridad de aplicación respecto de los fideicomisos financieros, pudiendo dictar normas reglamentarias.

Art. 20. — El contrato de fideicomiso deberá contener las previsiones del artículo 4º y las condiciones de emisión de los certificados de participación o títulos representativos de deuda.

### CAPÍTULO V

#### De los certificados de participación y títulos de deuda

Art. 21. — Los certificados de participación serán emitidos por el fiduciario. Los títulos representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitados podrán ser emitidos por el fiduciario o por terceros, según fuere el caso. Los certificados de participación y los títulos representativos de deuda podrán ser al portador o nominativos, endosables o no, o escriturales conforme al artículo 8º y concordantes de la ley 23.576 (con las modificaciones de la ley 23.982). Los certificados serán emitidos en base a un prospecto en el que constarán las condiciones de la emisión, y contendrá las enunciacines necesarias para identificar el fideicomiso al que pertenecen, con somera descripción de los derechos que confieren.

Podrán emitirse certificados globales de los certificados de participación, para su inscripción en regímenes de depósito colectivo. A tal fin se considerarán definitivos, negociables y divisibles.

Art. 22. — Pueden emitirse diversas clases de certificados de participación con derechos diferentes. Dentro de cada clase se otorgarán los mismos derechos. La emisión puede dividirse en series.

### CAPÍTULO VI

#### De la insuficiencia del patrimonio fideicomitado en el fideicomiso financiero

Art. 23. — En el fideicomiso financiero del capítulo IV, en caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitado, si no hubiere previsión contractual, el fiduciario citará a asamblea de tenedores de títulos de deuda, lo que se notificará mediante la publicación de avisos en el Boletín Oficial y un diario de gran circulación del domicilio del fiduciario, la que se celebrará dentro

del plazo de sesenta días contados a partir de la última publicación, a fin de que la asamblea resuelva sobre las normas de administración y liquidación del patrimonio.

Art. 24. — Las normas a que se refiere el artículo precedente podrán prever:

- a) La transferencia del patrimonio fideicomitado como unidad a otra sociedad de igual giro;
- b) Las modificaciones del contrato de emisión, las que podrán comprender la remisión de parte de las deudas o la modificación de los plazos, modos o condiciones iniciales;
- c) La continuación de la administración de los bienes fideicomitados hasta la extinción del fideicomiso;
- d) La forma de enajenación de los activos del patrimonio fideicomitado;
- e) La designación de aquel que tendrá a su cargo la enajenación del patrimonio como unidad o de los activos que lo conforman;
- f) Cualquier otra materia que determine la asamblea relativa a la administración o liquidación del patrimonio separado.

La asamblea se considerará válidamente constituida cuando estuviesen presentes tenedores de títulos que representen como mínimo dos terceras partes del capital emitido y en circulación; podrá actuarse por representación con carta poder certificada por escribano público, autoridad judicial o banco; no es necesaria legalización.

Los acuerdos deberán adoptarse por el voto favorable de tenedores de títulos que representen, a lo menos, la mayoría absoluta del capital emitido y en circulación, salvo en el caso de las materias indicadas en el inciso b) en que la mayoría será de dos terceras partes (2/3) de los títulos emitidos y en circulación.

Si no hubiese quórum en la primera citación se deberá citar a una nueva asamblea la cual deberá celebrarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha fijada para la asamblea no efectuada; ésta se considerará válida con los tenedores que se encuentren presentes. Los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de títulos que representen a lo menos la mayoría absoluta del capital emitido y en circulación.

### CAPÍTULO VII

#### De la extinción del fideicomiso

Art. 25. — El fideicomiso se extinguirá por:

- a) El cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal;
- b) La revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esa facultad; la revocación no tendrá efecto retroactivo;
- c) Cualquier otra causal prevista en el contrato.

Art. 26. — Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

## TITULO II

### Contrato de "leasing"

Art. 27. — Existirá contrato de *leasing* cuando al contrato de locación de cosas se agregue una opción de compra a ejercer por el tomador y se satisfagan los siguientes requisitos:

- Que el dador sea una entidad financiera, o una sociedad que tenga por objeto la realización de este tipo de contratos;
- Que tenga por objeto cosas muebles individualizadas o inmuebles comprados especialmente por el dador a un tercero con la finalidad de locarlas al tomador;
- Que el canon se fije teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa, conforme a criterios de contabilidad generalmente aceptados, en el plazo de duración del contrato. No rigen en esta materia las disposiciones relativas a plazos máximos y mínimos de la locación de cosas;
- Que el tomador tenga la facultad de comprar la cosa, mediante el pago de un precio fijado en el contrato que responda al valor residual presumible de aquélla. Esa facultad podrá ser ejercida a partir de que el tomador haya pagado la mitad de los periodos de alquiler estipulados, o antes, si así lo convinieron las partes.

Art. 28. — También podrán celebrar contrato de *leasing* los fabricantes e importadores de cosas muebles destinadas al equipamiento de industrias, comercios, empresas agropecuarias o actividades profesionales que el tomador utilice exclusivamente con esa finalidad. Serán aplicables a este contrato las disposiciones de los incisos b), c) y d) del artículo anterior y, en lo pertinente, las demás disposiciones de este título.

En este contrato no serán válidas las renunciaciones a las garantías de evicción y vicios redhibitorios.

Art. 29. — Las partes podrán convenir junto con la opción de compra la posibilidad de que el tomador opte por renovar el contrato sustituyéndose las cosas que constituyen su objeto por otras nuevas en las condiciones que se hubiesen pactado.

Art. 30. — A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato deberá inscribirse en el registro que corresponda a las cosas que constituyen su objeto. Si se tratare de cosas muebles no registrables, deberá inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde se encuentren y, de tratarse de inmuebles en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda.

Art. 31. — Serán oponibles a los acreedores de las partes los efectos del contrato debidamente inscrito, por lo que sólo podrán ejercer las facultades que le son propias pero que no obstaculicen el cumplimiento

de la finalidad del contrato. Los acreedores del tomador podrán subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra.

En caso de quiebra del dador, el contrato continuará por el plazo convenido, pudiendo el tomador ejercer la opción de compra en el tiempo previsto.

En caso de quiebra del tomador, dentro de los sesenta (60) días de decretada, el síndico podrá optar entre continuar el contrato en las condiciones pactadas o resolverlo. Pasado ese plazo sin que haya ejercido la opción, el contrato se considerará resuelto.

Art. 32. — La transmisión del dominio se produce por el ejercicio de la opción de compra, el pago del valor residual en las condiciones fijadas en el contrato y el cumplimiento de los recaudos legales pertinentes de acuerdo a la naturaleza de la cosa de que se trate, a cuyo efecto las partes deberán otorgar la documentación necesaria.

Art. 33. — A este contrato se aplicarán subsidiariamente las disposiciones relativas a la locación de cosas en cuanto sean compatibles con su naturaleza y finalidad; y las del contrato de compraventa después de ejercida la opción de compra.

Art. 34. — Cuando el objeto del *leasing* fuesen cosas inmuebles, el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon dará lugar a los siguientes efectos:

- Si el deudor hubiera pagado menos de un cuarto (1/4) de la cantidad de periodos de alquiler convenidos, la mora será automática y el dador podrá demandar judicialmente el desalojo; se dará vista por cinco (5) días al tomador, quien podrá probar documentadamente que están pagados; los periodos que se le reclaman o paralizar el trámite, por una única vez, mediante el pago de los alquileres adeudados con más sus intereses. Caso contrario el juez dispondrá el lanzamiento sin más trámite;
- Si el tomador hubiese pagado más de un cuarto (1/4) pero menos del cincuenta por ciento (50 %) de los periodos de alquiler convenidos, el dador deberá intimarlo al pago del o los periodos adeudados para lo cual el tomador tendrá un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la recepción de la notificación. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado, el dador podrá demandar el desalojo, de lo cual se dará vista por cinco (5) días al tomador, quien podrá demostrar el pago de los periodos reclamados; o paralizar el procedimiento mediante el pago de los alquileres adeudados con más sus intereses, si antes no hubiese recurrido a este procedimiento. Caso contrario, el juez dispondrá el lanzamiento sin más trámite;
- Si el incumplimiento se produjese después del momento en que el tomador está habilitado para ejercer la opción de compra o cuando hubiese pagado más de dos terceras partes (2/3) de la cantidad de periodos de alquiler estipulados en el contrato, el dador deberá intimarlo al pago y el tomador tendrá la opción de pagar en el plazo de noventa (90) días los alquileres adeu-

dados con más sus intereses o el valor residual que resulte de la aplicación del contrato a la fecha de la mora. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado el dador podrá demandar el desalojo, de lo cual se dará vista al tomador por cinco (5) días, quien sólo podrá paralizarlo ejerciendo alguna de las opciones previstas en este inciso;

- Producido el desalojo el dador podrá reclamar el pago de los alquileres adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y los daños y perjuicios que resultasen del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador.

## TITULO III

### De las letras hipotecarias

Art. 35. — Las letras hipotecarias son títulos valores con garantía hipotecaria.

Art. 36. — La emisión de letras hipotecarias sólo puede corresponder a hipotecas de primer grado y estar consentida expresamente en el acto de constitución de la hipoteca.

Art. 37. — La emisión de letras hipotecarias extingue por novación la obligación que era garantizada por la hipoteca.

Art. 38. — La emisión de letras hipotecarias no impide al deudor transmitir el dominio del inmueble; el nuevo propietario tendrá los derechos y obligaciones del tercer poseedor de cosa hipotecada. La locación convenida con posterioridad a la constitución de la hipoteca será inoponible a quienes adquieran derechos sobre la letra o sus cupones. El deudor o el tercero poseedor tienen la obligación de mantener la cosa asegurada contra incendio en las condiciones usuales de plaza; el incumplimiento causa la caducidad de los plazos previstos en la letra.

Art. 39. — Las letras hipotecarias son emitidas por el deudor, e intervenidas por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción donde se encuentre el inmueble hipotecado, en papel que asegure su inalterabilidad, bajo la firma del deudor, el escribano y un funcionario autorizado del Registro, dejándose constancia de su emisión en el mismo asiento de la hipoteca. Las letras hipotecarias deberán contener las siguientes enunciaciões:

- Nombre del deudor y, en su caso, del propietario del inmueble hipotecado;
- Nombre del acreedor;
- Monto de la obligación incorporada a la letra, expresado en una cantidad determinada en moneda nacional o extranjera;
- Plazos y demás estipulaciones respecto del pago, con los respectivos cupones, salvo lo previsto en el artículo 41 para las letras susceptibles de amortizaciones variables;
- El lugar en el cual debe hacerse el pago;
- Tasa de interés compensatorio y punitivo;
- Ubicación del inmueble hipotecado y sus datos registrales y catastrales;

h) Deberá prever la anotación de pagos de servicios de capital o renta o pagos parciales;

i) La indicación expresa de que la tenencia de los cupones de capital e intereses acredita su pago, y que el acreedor se halla obligado a entregarlos y el deudor a requerirlos;

j) Los demás que fijen las reglamentaciones que se dicten.

También se dejará constancia en las letras de las modificaciones que se convengan respecto del crédito, como las relativas a plazos de pago, tasas de interés, etcétera, las letras hipotecarias también podrán ser escriturales.

Art. 40. — Las letras hipotecarias se transmiten por endoso nominativo que se hará en el lugar habilitado para ello en el título, o en su prolongación; deberá constar el nombre del endosatario, quien podrá volver a transmitir el título bajo las mismas formas, y la fecha del endoso. No es necesaria notificación al deudor, y éste no podrá oponer al portador o endosatario las defensas que tuviere contra anteriores endosatarios o portadores del título salvo lo dispuesto en el artículo 42, *in fine*. El endoso de la letra hipotecaria es sin responsabilidad del endosante.

Art. 41. — Las letras hipotecarias tendrán cupones para instrumentar las cuotas de capital o servicios de intereses. Quien haga el pago tendrá derecho a que se le entregue el cupón correspondiente como único instrumento válido acreditativo. Si la letra fuera susceptible de amortización en cuotas variables podrá omitirse la emisión de cupones; en ese caso el deudor tendrá derecho a que los pagos parciales se anoten en el cuerpo de la letra, sin perjuicio de lo cual serán oponibles aun al tenedor de buena fe los pagos documentados que no se hubieren inscrito de esta manera.

Art. 42. — El pago se hará en el lugar indicado en la letra. El lugar de pago podrá ser cambiado dentro de la misma ciudad, y sólo tendrá efecto a partir de su notificación al deudor.

Art. 43. — Verificados los recaudos previstos en el artículo precedente, la mora se producirá en forma automática al solo vencimiento, sin necesidad de interpelación alguna.

Art. 44. — El derecho real de hipoteca incorporado al título se rige por las disposiciones del Código Civil en materia de hipoteca.

Art. 45. — El portador de la letra hipotecaria o de alguno de los cupones puede ejecutar el título por el procedimiento de ejecución especial previsto en el título IV de esta ley cuando así se hubiere convenido en el acto de constitución de la hipoteca. De ello deberá dejarse constancia en la letra y en los cupones.

Art. 46. — Al título valor son subsidiariamente aplicables, en cuanto resulten compatibles, las reglas previstas por el decreto ley 5.965/63 para la letra de cambio.

Art. 47. — Las acciones emanadas de las letras hipotecarias prescriben a los tres (3) años contados desde la fecha del vencimiento de cada cuota de capital o interés.

Art. 48. — La cancelación de la inscripción de la emisión de las letras, y por ende de la hipoteca, se podrá hacer a pedido del deudor mediante la presentación de las letras y cupones en su caso con constancia de haberse efectuado todos los pagos de capital e intereses. El certificado extendido por el juez tendrá el mismo valor que las letras y/o cupones a los efectos de su presentación para la cancelación de la hipoteca.

Art. 49. — Las personas autorizadas a hacer oferta pública como fiduciarios o a administrar fondos comunes de inversión, podrán emitir títulos de participación que tengan como garantía letras hipotecarias o constituir fondos comunes con ellos, conforme las disposiciones reglamentarias que se dicten.

#### TITULO IV

##### De los créditos hipotecarios para la vivienda

Art. 50. — En los créditos hipotecarios para la vivienda otorgados de conformidad con las disposiciones de esta ley, los gastos de escrituración por la traslación de dominio e hipoteca a cargo del cliente por todo concepto, excluidos los impuestos, e incluido el honorario profesional, no podrán superar el dos por ciento (2 %) del precio de venta o la valuación del inmueble; cuando sólo deba otorgarse hipoteca, el porcentaje establecido será calculado sobre el monto hipotecado.

Art. 51. — En los créditos hipotecarios para la vivienda el plazo se presume establecido en beneficio del deudor, salvo estipulación en contrario. Es inderogable por pacto en contrario la facultad del deudor de cancelar el crédito antes de su vencimiento cuando el pago fuere de la totalidad del capital adeudado; el contrato podrá prever una compensación razonable para el acreedor cuando la cancelación anticipada se hiciera antes de que hubiere cumplido la cuarta parte del plazo total estipulado.

#### TITULO V

##### Régimen especial de ejecución extrajudicial de hipotecas

Art. 52. — Las hipotecas en las cuales se hayan emitido letras hipotecarias con la constancia prevista en el artículo 45, y todas aquellas en que se hubiere convenido expresamente someterse a las disposiciones de este título, podrán ejecutarse conforme las reglas siguientes.

Art. 53. — En caso de mora en el pago del servicio de amortización o intereses de deuda garantizada por un plazo de sesenta (60) días, el acreedor intimará por medio fehaciente para que se pague en un plazo no menor de quince (15) días, advirtiéndolo al deudor que, de no mediar pago íntegro de la suma intimada, el inmueble será rematado por la vía extrajudicial. En el mismo acto, se le intimará a denunciar el nombre y domicilio de los acreedores privilegiados, embargantes y ocupantes del inmueble hipotecado.

Art. 54. — Vencido el plazo de la intimación, el acreedor podrá presentarse ante el juez competente con la letra hipotecaria o los cupones exigibles si éstos hubiesen circulado, y un certificado de dominio del

bien gravado, a efectos de verificar el estado de ocupación del inmueble y obtener el acreedor, si así lo solicita, la tenencia del mismo. El juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designando a tal fin al escribano que proponga el acreedor. Si de esa diligencia resulta que el inmueble se encuentra ocupado, en el mismo acto se intimará a su desocupación en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública. El lanzamiento no podrá suspenderse, salvo lo dispuesto en el artículo 64.

No verificada en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia al acreedor, hasta la oportunidad prevista en el artículo 63. A estos fines, el escribano actuante podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y violentar cerraduras y poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor. Todo este procedimiento tramitará *in audita* parte, y será de aplicación supletoria lo establecido en los códigos de forma.

Art. 55. — El acreedor estará facultado para solicitar directamente al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado del dominio y gravámenes que afectaren el inmueble hipotecado, con indicación del importe de los créditos, sus titulares y domicilios.

Art. 56. — Asimismo el acreedor podrá:

- Solicitar directamente en el registro correspondiente la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble, con la sola acreditación de ese carácter y a costa del ejecutado;
- Requerir la liquidación de las deudas que existan en concepto de expensas de la propiedad horizontal, impuestos, tasas y contribuciones que pesen sobre el inmueble, bajo apercibimiento que de no contarse con dichas liquidaciones en el plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de su solicitud, se podrá subastar el bien como si estuviera libre de deudas. Los reclamos que se dedujeran por aplicación de lo dispuesto anteriormente no afectarán el trámite de remate del bien gravado.

Art. 57. — Verificado el estado del inmueble, el acreedor ordenará por sí, sin intervención judicial, la venta en remate público del inmueble afectado a la garantía, por intermedio del martillero que designe y con las condiciones usuales de plaza. Se deberán publicar avisos durante tres (3) días en el diario oficial y en dos (2) diarios de gran circulación, uno al menos en el lugar de ubicación del inmueble. El último aviso deberá realizarse con una anticipación no mayor de dos (2) días a la fecha fijada para el remate. En el remate estará presente el escribano quien levantará acta.

Art. 58. — La base de la subasta será el monto de la deuda a la fecha de procederse a la venta y los

avisos deberán —como mínimo— informar sobre la superficie cubierta, ubicación del inmueble, horario de vistas, estado de la deuda por tasas, impuestos, contribuciones y expensas, día, hora y lugar preciso de realización de la subasta.

Art. 59. — El deudor, el propietario y los demás titulares de derechos reales sobre la cosa hipotecada deberán ser notificados de la fecha de la subasta por medio fehaciente con siete (7) días hábiles de anticipación, excluido el día de la subasta.

Art. 60. — Realizada la subasta, el acreedor practicará liquidación de lo adeudado según el respectivo contrato y las pautas anteriormente dispuestas, más los gastos correspondientes a la ejecución, los que por todo concepto no podrán superar el tres por ciento (3 %) del crédito. Procederá a depositar el remanente del precio a la orden del juez competente junto con la correspondiente rendición de cuentas documentada dentro de los cinco (5) días siguientes. De no mediar embargos, inhibiciones u otros créditos, y existiendo conformidad entre deudor y acreedor con respecto al remanente, éste podrá entregar directamente a aquél dicho remanente.

Art. 61. — Si fracasare el remate por falta de postores, se dispondrá otro reduciendo la base en un veinticinco por ciento (25 %). Si tampoco existieren postores se ordenará la venta sin limitación de precio y al mejor postor. No se procederá al cobro de suma alguna en concepto de honorarios por los remates fracasados. Si resultare adquirente el acreedor hipotecario procederá a compensar su crédito.

Art. 62. — Cuando el comprador no abonare la totalidad del precio en tiempo, se efectuará nuevo remate. Aquél será responsable de la disminución real del precio que se obtuviere en la nueva subasta, de los intereses acrecidos y de los gastos ocasionados.

Art. 63. — La venta quedará perfeccionada, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 66, una vez pagado el precio en el plazo que se haya estipulado y hecha la tradición a favor del comprador, y será oponible a terceros realizada que fuere la inscripción registral correspondiente. El pago se realizará directamente al acreedor, el que deberá depositar el remanente dentro del quinto día de realizado el cobro. Si el acreedor ostenta la tenencia del inmueble subastado, podrá transmitirla directamente al comprador; caso contrario y no habiendo mediado desposesión anticipada deberá ser realizada con intervención del juez, aplicándose en lo pertinente el artículo 54. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por el acreedor, sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado, y deberá contener constancias de:

- La intimación al deudor en los términos del artículo 53;
- La notificación del artículo 59;
- La publicidad efectuada;
- El acta de la subasta.

Los documentos correspondientes serán agregados al protocolo.

Los embargos e inhibiciones se levantarán por el juez interviniente con citación de los jueces que han trabado las medidas cautelares, conforme a las normas de procedimiento de la jurisdicción.

Art. 64. — El ejecutado no podrá interponer defensa, incidente o recurso alguno tendiente a interrumpir el lanzamiento previsto por el artículo 54 ni la subasta, salvo que acreditare verosimilmente alguno de los siguientes supuestos:

- Que no está en mora;
- Que no ha sido intimado de pago;
- Que no se hubiera pactado la vía elegida; o
- Que existieran vicios graves en la publicidad.

En tales casos el juez competente ordenará la suspensión cautelar del lanzamiento o de la subasta.

Si el acreedor controvierte las afirmaciones del ejecutado, la cuestión se sustanciará por el procedimiento más abreviado que consienta la ley local. Si por el contrario reconociese la existencia de los supuestos invocados por el ejecutado, el juez, dejará sin efecto lo actuado por el acreedor y dispondrá el archivo de las actuaciones salvo en el caso del inciso d), hipótesis en la cual determinará la publicidad que habrá que llevarse a cabo antes de la subasta.

Art. 65. — Una vez realizada la subasta y cancelado el crédito ejecutado, el deudor podrá impugnar por la vía judicial:

- La no concurrencia de los hechos que habilitan la venta;
- La liquidación practicada por el acreedor;
- El incumplimiento de los recaudos establecidos en el presente título por parte del ejecutante.

En todos los casos el acreedor deberá indemnizar los daños causados, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas a que se hiciera pasible.

Art. 66. — Dentro de los treinta (30) días corridos de efectuada la ejecución extrajudicial, el deudor podrá recuperar la propiedad del inmueble si pagara al adquirente el precio obtenido en la subasta, más el tres por ciento (3 %) previsto en el artículo 60.

Art. 67. — Si el precio obtenido en la subasta no cubriera la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca, el acreedor practicará liquidación ante el juez competente por el proceso de conocimiento más breve que prevé la legislación local. La liquidación se sustanciará con el deudor, quien podrá pedir la reducción equitativa del saldo que permaneciere insatisfecho después de la subasta, cuando el precio obtenido en ella fuera sustancialmente inferior al de plaza, teniendo en cuenta las condiciones de ocupación y mantenimiento del inmueble.

## TITULO V

## Reformas al Código Civil

Art. 68. — Incorpórase como párrafo final del artículo 980 del Código Civil el siguiente:

Los instrumentos públicos extendidos de acuerdo a lo que establece este código gozan de entera fe y producen idénticos efectos en todo el territorio de la República Argentina, cualquiera sea la jurisdicción donde se hubieren otorgado.

Art. 69. — Incorpórase como párrafo final del artículo 997 del Código Civil el siguiente:

Cuando por el tipo de acto o por la naturaleza de los bienes se requiera la inscripción en un registro, el escribano o funcionario autorizante será competente en todo el territorio de la Nación para peticionar la toma de razón y cumplimentar los requisitos que establezcan las leyes y reglamentaciones locales.

Cuando un acto fuere otorgado en un territorio para producir efectos en otro, las leyes locales no podrán imponer cargas tributarias ni tasas retributivas que establezcan diferencias de tratamiento, fundadas en el domicilio de las partes, en el lugar del cumplimiento de las obligaciones o en el funcionario interviniente.

Art. 70. — Se aplicarán las normas de este artículo y las de los artículos 71 y 72, cuando se cedan derechos como componentes de una cartera de créditos, para:

- Garantizar la emisión de títulos valores mediante oferta pública;
- Constituir el activo de una sociedad, con el objeto de que ésta emita títulos valores ofertables públicamente y cuyos servicios de amortización e intereses estén garantizados con dicho activo;
- Constituir el patrimonio de un fondo común de créditos.

Art. 71. — La cesión prevista en el artículo anterior podrá efectuarse por un único acto, individualizándose cada crédito con expresión de su monto, plazos, intereses y garantías. En su caso, se inscribirá en los registros pertinentes.

Los documentos probatorios del derecho cedido se entregarán al cesionario o fiduciario o, en su caso, a un depositario o al depositario del fondo común de créditos.

Art. 72. — En los casos previstos por el artículo 70:

- No es necesaria la notificación al deudor cedido siempre que exista previsión contractual en el sentido. La cesión será válida desde su fecha.
- Sólo subsistirán contra el cesionario la excepción fundada en la invalidez de la relación crediticia o el pago documentado anterior a la fecha de cesión;

- Cuando se trate de una entidad financiera que emita títulos garantizados por una cartera de valores mobiliarios que permanezcan depositados en ella, la entidad será el propietario fiduciario de los activos. Sin embargo los créditos en ningún caso integrarán su patrimonio.

Art. 73. — Incorpórase como párrafo final del artículo 1.628 del Código Civil el siguiente:

Quedando a salvo lo dispuesto en el artículo 980, los profesionales pueden ejercer su profesión en todo el territorio de la República Argentina sin otra condición que la habilitación en alguna jurisdicción, cuando legalmente corresponda. Las leyes locales no pueden condicionar ni restringir esta facultad.

Art. 74. — Sustitúyese el artículo 2.662 del Código Civil por el siguiente:

Artículo 2.662: Dominio fiduciario es el que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley.

Art. 75. — Agrégase, como segundo párrafo del artículo 2.670 del Código Civil, el siguiente:

Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en la legislación especial.

Art. 76. — Las legislaciones locales dispondrán el régimen procesal de la ejecución judicial de la garantía hipotecaria, conforme a las siguientes pautas:

- El procedimiento será el del juicio ejecutivo;
- El trámite informativo sobre las condiciones de dominio y sobre impuestos, tasas, contribuciones y expensas podrá tramitarse de manera extrajudicial, y el estado de ocupación podrá constatare por acta notarial;
- No procederá la compra en comisión;
- En ningún caso podrá declararse la indisponibilidad de los fondos producidos en el remate, si bien el juez podrá exigir caución suficiente al acreedor;
- Si fuera solicitado por el acreedor, el juez decretará el desalojo del inmueble antes del remate.

Art. 77. — Agrégase como último párrafo del artículo 3.876 del Código Civil el siguiente:

Puede convenirse la postergación de los derechos del acreedor hasta el pago total o parcial de otras deudas presentes o futuras del deudor.

## TITULO VI

## Modificaciones al régimen de corretaje

Art. 78. — Para la matriculación y el desempeño del corredor no será exigible el hallarse domiciliado en el lugar donde se pretende ejercer.

En los casos de corretaje inmobiliario sólo se recibirá comisión del comitente.

## TITULO VII

## Modificaciones a la Ley de Fondos Comunes de Inversión

Art. 79. — Modifícase la ley 24.083, de la siguiente forma:

a) Incorpóranse dos párrafos finales al artículo 1º, el que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 1º: Se considera fondo común de inversión al patrimonio integrado por valores mobiliarios con oferta pública, metales preciosos, divisas, derechos y obligaciones derivados de operaciones de futuro y opciones, instrumentos emitidos por entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, y dinero, perteneciente a diversas personas a las cuales se les reconocen derechos de copropiedad representados por cuotapartes cartulares o escriturales. Estos fondos no constituyen sociedades y carecen de personería jurídica.

Los fondos comunes que se constituyan con una cantidad máxima de cuotapartes de acuerdo con el artículo 21 de esta ley, podrán tener objetos especiales de inversión e integrar su patrimonio con conjuntos homogéneos o análogos de bienes, reales o personales, o derechos crediticios con garantías reales o sin ellas de acuerdo con lo que disponga la reglamentación del órgano de fiscalización previsto en el artículo 32 de esta ley.

Los fondos comunes de inversión podrán emitir distintas clases de cuotapartes con diferentes derechos. Las cuotapartes podrán dar derechos de copropiedad de acuerdo con lo previsto en el primer párrafo de este artículo y también podrán emitirse cuotapartes de renta con valor nominal determinado y una renta calculada sobre dicho valor cuyo pago estará sujeto al rendimiento de los bienes que integran el haber del fondo.

b) Sustitúyese el artículo 2º por el siguiente:

Artículo 2º: La denominación fondo común de inversión así como las análogas que determine la reglamentación podrán utilizarse únicamente para los que se organicen conforme a las prescripciones de la presente ley, debiendo agregar la designación que les permita diferenciarse entre sí. La denominación fondo común de inversión inmobiliario así como las análogas que determine la reglamentación sólo podrá ser utilizada por aquellos fondos comunes de inversión con una cantidad máxima de cuota-

partes cuyo patrimonio se hallare integrado, además de por los bienes previstos en el párrafo primero del artículo 1º de esta ley, por derechos sobre inmuebles, créditos hipotecarios en primero o ulterior grado y derechos de anticresis constituidos sobre inmuebles en las proporciones que establece en la reglamentación.

c) Modifícase el inciso a) del artículo 13, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 13: El Reglamento de Gestión debe especificar:

a) Planes que se adoptan para la inversión del patrimonio del fondo, especificando los objetivos a alcanzar, las limitaciones a las inversiones por tipo de activo y, de incluir créditos, la naturaleza de los mismos y la existencia o no de coberturas contra el riesgo de incumplimiento.

d) Modifícase el inciso c) del artículo 14, el que queda redactado de la siguiente forma:

c) La guardia y el depósito de valores y demás instrumentos representativos de las inversiones, pago y cobro de los beneficios devengados, así como el producto de la compraventa de valores y cualquiera otra operación inherente a estas actividades. Los valores podrán ser depositados en una caja constituida según lo dispone la ley 20.643.

e) Incorpórase como inciso e) del artículo 14 el siguiente:

e) En los casos de fondos comunes de inversión inmobiliaria:

I. Actuar como fiduciario, en los términos del artículo 2.662 del Código Civil respecto de los inmuebles, derechos de anticresis y créditos hipotecarios, en beneficio de las cuotapartistas y conforme a las instrucciones de la sociedad gerente. Esta última deberá prestar su asentimiento expreso en todo acto de adquisición o disposición de los bienes antes indicados.

II. Realizar respecto de los bienes inmuebles todos los actos de administración que sean necesarios para su conservación, venta, hipoteca o constitución de otros derechos reales, arrendamiento o *leasing* conforme a las instrucciones que imparta la sociedad gerente. El reglamento de gestión podrá asignar esas tareas directamente a la sociedad gerente, sin necesidad de ningún otro instrumento.

III. Custodiar los demás bienes que integran el fondo común.

IV. Llevar por sí o a través de una caja constituida según la ley 20.643, el registro de cuotapartes escriturales o nominativas y expedir las constancias que soliciten los cuotapartistas.

f) Sustitúyese el artículo 17 el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 17: El dinero en efectivo no invertido perteneciente al fondo, debe depositarse en entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, o para el caso de los depósitos y otras transacciones en moneda extranjera que fueren necesarias para las operaciones de los fondos comunes en mercados del exterior en las entidades financieras internacionales que reúnan las condiciones que determine la reglamentación.

g) Incorpórase un párrafo final al artículo 18, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 18: Las cuotapartes emitidas por el fondo común de inversiones estarán representadas por certificados de copropiedad nominativos o al portador, en los cuales se dejará constancia de los derechos del titular de la copropiedad y deberán ser firmados por los representantes de ambos órganos del fondo. Las firmas podrán ser estampadas por medios mecánicos copiadore. Podrán emitirse cuotapartes escriturales, estando a cargo de la depositaria el registro de cuotapartistas. Un mismo certificado podrá representar una o más cuotapartes. La emisión de cuotapartes debe expedirse contra el pago total del precio de suscripción, no admitiéndose pagos parciales.

Los fondos cerrados podrán emitir certificados globales para su depósito en regímenes de depósito colectivo.

h) Agrégase como último párrafo del artículo 21 los siguientes:

El reglamento de gestión puede prever que al menos un (1) año antes de la expiración del plazo por el que se constituyó el fondo, una asamblea de cuotapartistas resuelva su prórroga. Los cuotapartistas disconformes con lo resuelto por la asamblea, podrán solicitar el rescate de sus cuotapartes, a las que se les reintegrará el valor de su participación en el término máximo de un (1) año.

A la asamblea de cuotapartistas se aplicarán las disposiciones de la ley 19.550 de sociedades comerciales relativas a la asamblea extraordinaria.

i) Agréganse como segundo, tercero y cuarto párrafo del artículo 25 de la ley 24.083, los siguientes:

Las cuotapartes y cuotapartes de renta de los fondos comunes de inversión, serán objeto del siguiente tratamiento impositivo:

a) Quedan exentas del impuesto al valor agregado las prestaciones financieras que puedan resultar involucradas en su emisión, suscripción, colocación, transferencia y renta;

b) Los resultados provenientes de su compra-venta, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas, quedan exentos del impuesto a las ganancias, excepto para los sujetos comprendidos en título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 1986 y sus modificaciones). Cuando se trate de beneficiarios del exterior comprendidos en el título y de ocupación, designando a tal fin al supuesto en su artículo 21 y en el artículo 104 de la ley 11.683 (texto ordenado 1978 y sus modificaciones).

El tratamiento impositivo establecido en el párrafo anterior será de aplicación cuando los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

Asimismo, a los efectos del impuesto al valor agregado, las incorporaciones de créditos a un fondo común de inversión, no constituirán prestaciones o colocaciones financieras agravadas. Cuando el crédito incorporado incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el cedente, saldo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quienes indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que sumirá la calidad de sujeto pasivo.

#### TITULO VIII

##### Modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación

Art. 80. — Modifícase el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación de la siguiente forma:

Artículo 598: Dic'ada la sentencia de trance y remate se procederá de la siguiente forma:

1. El juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designando a tal fin al escribano que proponga el acreedor. Si de esa diligencia resulta que el inmueble se encuentra ocupado, en el mismo acto se intimará a su desocupación en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.

No verificada en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia al acreedor, hasta la aprobación del remate, con intervención del notario al que se refiere el párrafo anterior. A esos fines, el escribano actuante puede requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y violentar cerraduras y poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor.

2. El acreedor estará facultado para solicitar directamente al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado y gravámenes que afectaren el inmueble hipotecado, con indicación del importe de los créditos, sus titulares y domicilios.

3. Asimismo, el acreedor puede:

a) Solicitar directamente en el registro correspondiente la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble, con la sola acreditación de ese carácter y a costa del ejecutado;

b) Requerir la liquidación de las deudas que existan en concepto de expensas de la propiedad horizontal, impuestos, tasas y contribuciones que pesen sobre el inmueble, bajo apercibimiento que de no contarse con dichas liquidaciones en el plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de su solicitud, se podrá subastar el bien como si estuviera libre de deudas. Los reclamos que se dedujeran por aplicación de lo dispuesto en éste inciso no afectarán el trámite de remate del bien gravado.

4. La venta quedará perfeccionada una vez pagado el precio en el plazo que se haya estipulado y realizada la tradición a favor del comprador. El pago se podrá realizar directamente al acreedor, quien deberá depositar el remanente dentro del quinto día de verificado el cobro. Si el acreedor ostenta la tenencia del inmueble subastado, podrá transmitirla directamente al comprador; caso contrario y no habiendo mediado desposesión como lo prevé el inciso 1 deberá ser entregado con intervención del juez. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por el comprador, sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado.

5. El deudor ni el tercero, poseedor del inmueble hipotecado, pueden interponer incidente ni recurso alguno, sin perjuicio de que el deudor pueda ejercitar, en juicio sumarisimo posterior, los derechos que tenga que reclamar al acreedor. Si existiera peligro de desprotección de alguno de los interesados, se notificará al defensor oficial para que asuma el control del proceso de ejecución de la garantía.

6. Una vez realizada la subasta y cancelado el crédito ejecutado, el deudor podrá impugnar por la vía judicial:

a) La liquidación practicada por el acreedor, y

b) El incumplimiento de los recaudos establecidos en el presente artículo por parte del ejecutante.

En todos los casos el acreedor deberá indemnizar los perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas de que se hiciera pasible.

7. En los casos previstos en el presente artículo, no procederá la compra en comisión ni la indisponibilidad de los fondos de la subasta. No obstante el juez podrá pedir caución suficiente al acreedor.

#### TITULO IX

##### Modificaciones al Régimen Registral

Art. 81. — Cuando la ley lo autorice pueden ser inscritos los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público.

Los registros de la propiedad deben inscribir los instrumentos cualquiera que sea la jurisdicción donde se hubieren otorgado. No podrán establecerse condiciones o restricciones diferenciales para la inscripción de los instrumentos otorgados en distinta jurisdicción que la del registro que corresponda.

Art. 82. — La situación registral sólo variará a petición de:

- a) El autorizante del documento que se pretende inscribir, o su reemplazante legal;
- b) Quien tuviere interés para asegurar el derecho que se ha de registrar.

#### TITULO X

##### Modificaciones al Código Penal

Art. 83. — Agrégase al artículo 173 del Código Penal, los siguientes incisos:

- 12. El titular fiduciario, el administrador de fondos comunes de inversión o el dador de un contrato de *leasing*, que en beneficio propio o de un tercero dispusiere, gravare o perjudicare los bienes y de esta manera defraudare los derechos de los cocontratantes.
- 13. El que encontrándose autorizado para ejecutar extrajudicialmente un inmueble lo ejecutara en perjuicio del deudor, a sabiendas de que el mismo no se encuentra en mora, o maliciosamente omitiera cumplimentar los recaudos establecidos para la subasta mediante dicho procedimiento especial.
- 14. El tenedor de letras hipotecarias que en perjuicio del deudor o de terceros omitiera consignar en el título los pagos recibidos.

#### TITULO XI

##### Modificaciones a las leyes impositivas

#### CAPITULO I

Art. 84. — Los títulos valores representativos de deuda, emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos



que se constituyan para la titulización de activos, serán objeto del siguiente tratamiento impositivo:

- a) Quedan exentas del impuesto al valor agregado las operaciones financieras y prestaciones relativas a su emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelación, como así también las correspondientes a sus garantías;
- b) Los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, como así también sus intereses, actualizaciones y ajustes de capital, quedan exentos del impuesto a las ganancias, excepto para los sujetos comprendidos en el título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado 1986) y sus modificaciones. Cuando se trate de beneficiarios del exterior comprendidos en el título V de la citada norma legal, no regirá lo dispuesto en su artículo 21 y en el artículo 104 de la ley 11.683 (texto ordenado 1978) y sus modificaciones.

El tratamiento impositivo establecido en este artículo será de aplicación cuando los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

Art. 85. — A los efectos del impuesto al valor agregado, cuando los bienes fideicomitidos fuesen créditos, las transmisiones a favor del fideicomiso no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas.

Cuando el crédito cedido incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el fideicomitente, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quien éste indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.

Art. 86. — Las disposiciones del presente capítulo entrarán en vigencia el primer día del mes subsiguiente al de la publicación de la presente ley.

## TITULO XII

**Desregulación de aspectos vinculados a la construcción en el ámbito de la Capital Federal y de la Nación**

Art. 87. — Agrégase al artículo 2.1.3.7 del Código de la Edificación (ordenanza 33.387 oficializada por ordenanza 33.515 de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires) el siguiente párrafo:

Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de obras que requieran permiso, se expedirán inmediatamente y en un mismo acto, el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa siguiente de fiscalización, basada en la responsabilidad profesional.

Art. 88. — Agrégase al inciso a) del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387 ofi-

cializada por la 33.515 de la Municipalidad de Buenos Aires), como último párrafo el siguiente:

Quando la entrega de los certificados exigidos para el permiso de obra demorase más de cuarenta y ocho (48) horas, el interesado quedará autorizado para suplirlos con la presentación de la solitud correspondiente en la que constará el incumplimiento del plazo antes mencionado.

Art. 89. — Derógase la exigencia de autorización de gestores por parte de los profesionales, prevista por el artículo 2.5.9.6. del Código de Edificación (ordenanza 33.387 oficializada por ordenanza 33.515).

Art. 90. — Redúcese el costo del derecho de ocupación y uso de la vía pública con obradores de empresas privadas por cuenta de terceros, previsto por el artículo 26 de la Ordenanza Tarifaria para el año 1994 (47.548), a la suma de cinco centavos (\$0,05).

Art. 91. — Redúcese la contribución por publicidad prevista por el artículo 65 de la Ordenanza Tarifaria para el año 1994 (47.548), al cinco por ciento (5 %) del valor anual de la mayor tarifa para un aviso frontal simple conforme el artículo 13.4.14 del Código de la Publicidad (ordenanza 41.115), con un importe único para toda la Capital.

Art. 92. — Derógase el artículo 2º y la obligación de percibir honorarios por etapas prevista en los capítulos II, III y IV del arancel aprobado por decreto ley 7.887/55.

Art. 93. — Derógase el artículo 2.1.1.4. del libro segundo del Código de Ética para la Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería, aprobado por decreto 1.099/84.

Art. 94. — Derógase la intervención del Consejo Profesional respectivo en la extensión del certificado de encomienda de tareas profesionales, previsto en el apartado 4º, inciso a), del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515).

Art. 95. — Prohíbese a los colegios profesionales de agrimensura, arquitectura e ingeniería exigir a sus matriculados, en forma previa a la realización de actividades en que éstos asuman responsabilidad profesional, cualquier clase de certificado de habilitación y registro de encomienda.

Art. 96. — Suprímese el Registro Municipal de Profesionales al que se refiere el artículo 2.5.9.1. y concordantes del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515) y créase, en su reemplazo un Registro de Profesionales Sancionados, donde figurarán exclusivamente aquellos profesionales que hayan sido suspendidos o inhabilitados para ejercer en el ámbito municipal.

Podrán ejercer libremente su profesión en el ámbito de la Capital Federal, de conformidad con lo establecido por el decreto 2.293 del 2 de diciembre de 1992, quienes no se encuentren incluidos en el Registro de Profesionales Sancionados mencionado en el párrafo anterior.

Art. 97. — Derógase el visado del consejo profesional respectivo del letrado reglamentario de obra, previsto

en el apartado 5, inciso a), del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515).

### Modificaciones al proyecto de reformas al Código Civil sancionado por la Cámara de Diputados el 3 de noviembre de 1993

(Expediente 2.004-D-1993, O/D N° 1.322)

Art. 98. — Modifícase el Código Civil de la siguiente manera:

Artículo 1.366: Los efectos del contrato en virtud del cual una parte otorga a la otra el uso y goce de una cosa y conviene una opción de compra a favor de ella, se producirán con respecto a terceros interesados de buena fe:

1. Si se trata de cosas muebles registrables, por su inscripción en el registro respectivo. Si se trata de cosas muebles no sujetas a un régimen especial de registración, por su inscripción en el Registro de Créditos Prendarios del lugar de ubicación de la cosa.  
En ambos supuestos se observará, en su caso, lo previsto en el artículo 1.143.
2. Si se trata de cosas inmuebles, por su inscripción en el registro correspondiente.

Artículo 2.018: Queda redactado de la siguiente manera: El corredor tiene derecho a retribución si el negocio se celebra como resultado de su intervención.

Quando en la negociación sólo interviniera un corredor, tendrá derecho a percibir la comisión de cada uno de los contratantes, excepto en los casos de corretaje inmobiliario, en que sólo se recibirá comisión del comitente.

Artículo 2.662: Dominio fiduciario es el que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley.

En caso de edificación, el fideicomitente podrá utilizar el régimen del fideicomiso, aunque coincidan parcialmente su titularidad con la del fiduciario o la del fideicomisario.

Artículo 3.187: Si para la deuda garantizada con hipoteca, se emiten letras, éstas deben ser libradas por el deudor e intervenidas por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción donde se encuentre el inmueble hipotecado, en papel que asegure su inalterabilidad, bajo la firma del deudor, del escribano y un funcionario autorizado del Registro, dejándose constancia de su emisión en el mismo asiento de la hipoteca.

Artículo 3.211: Las situaciones jurídicas registrables deben constar en instrumento público.

Quando la ley así lo autorice podrán ser inscritos los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público.

Los registros de propiedad deben inscribir los instrumentos cualquiera que sea la jurisdicción donde se hubieren otorgado. No pueden establecerse condiciones o restricciones diferenciales para la inscripción de los instrumentos otorgados en distinta jurisdicción que la del registro que corresponda.

Artículo 3.212: La situación registral sólo variará a petición de:

- a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o su reemplazante legal;
- b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

Art. 99. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sal'a de las comisiones, 27 de septiembre de 1994.

Juan C. Crostelli. — Miguel A. Balestrini. — Oscar S. Lambert. — César Arias. — Marcela A. Bianchi Silvestre. — Carlos J. Scelzi. — Norma A. Miralles de Romero. — Néstor J. Muriel. — Carlos H. Golpe. — Carlos F. Dellepiane. — Carlos F. Gómez Centurión. — Carlos A. Alvarez. — Alberto G. Albamonte. — José S. Arcechea. — Susana B. Ayala. — Daniel Baum. — Osvaldo A. Bracchi. — Patricia Bullrich. — Eduardo O. Camaño. — Carlos J. Castro. — Rogelio R. Cerdara. — Miguel H. D'Alessandro. — Delfor A. Giménez. — Ramón F. Giménez. — José L. Gioja. — Gustavo A. Green. — Ernesto R. Kaehler. — Ana R. Kessler. — Marcelo E. López Arias. — Horacio A. Macedo. — Carlos Manfredotti. — Marco A. Michelli. — Salomón A. Michitte. — Marcelo J. Muniagurria. — Gioconda E. Perrini. — Humberto J. Roggero. — Carlos E. Sorla. — Carlos A. Sueiro. — Carlos F. Tenev. — Juan M. Valcarcel. — Néstor A. Varela. — Eduardo Varela Cid. — Gualberto E. Venesia.

En disidencia:

Maria C. Guzmán. — Aníbal Callaba. — José M. Ibarbia. — Julio C. Ibarreche. — Arturo P. Lafalla.

## INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Vivienda, de Finanzas, de Presupuesto y Hacienda y de Legislación General, al considerar el proyecto de ley sobre financiamiento de la vivienda y de la construcción, consideran innecesario abordar en más detalles que los expresados en el mensaje 1.067 del Poder Ejecutivo, aconsejando su sanción.

Juan C. Crostelli.

## II

## Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Vivienda, de Finanzas, de Presupuesto y Hacienda y de Legislación General, han considerado el proyecto de ley de financiamiento de la vivienda y la construcción, mensaje 1.067 y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente:

## PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

## FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

## TITULO I

De los institutos jurídicos aplicables al financiamiento y construcción de viviendas

## CAPÍTULO I

## Del derecho real de fideicomiso

Artículo 1º.—Habrà fideicomiso cuando una persona —fiduciante— transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra persona —fiduciario—, quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato —fideicomisario—, y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición resolutoria al fideicomisario o al fiduciante.

Art. 2º.—El fideicomitente es el instituyente del fideicomiso y podrán ser una o más personas, físicas o jurídicas, las que deberán ser titulares de los bienes objeto del fideicomiso, al tiempo de su constitución.

Art. 3º.—El fiduciario puede ser persona física o jurídica, única, y tendrá la titularidad de los bienes fideicomitados.

El fiduciario cesará como tal por:

- Remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones, a instancia del fiduciante, o a pedido del fideicomisario con citación del fiduciante;
- Por muerte o incapacidad judicialmente declarada si fuere una persona física;
- Por disolución si fuere una persona jurídica;
- Por cesación de pago decretada judicialmente;
- Por renuncia si en el contrato se hubiese autorizado expresamente esta causa. La renuncia tendrá efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto.

Producida una causa de cesación del fiduciario, será reemplazado por el sustituto designado en el contrato o de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no

lo hubiere o no aceptare, el juez designará como fiduciario a una de las entidades financieras autorizadas. Los bienes fideicomitados serán transmitidos al nuevo fiduciario.

Art. 4º.—El fideicomisario puede ser una o más personas, físicas o jurídicas, beneficiarias del fideicomiso, determinadas o determinables que recibirán la titularidad de los bienes fideicomitados y sus frutos, al cumplimiento del plazo o condición resolutorios, sin perjuicio de recibir frutos en todo tiempo por parte del fiduciario, si así consta en el contrato de fideicomiso.

Art. 5º.—Sólo podrá designarse fideicomisarios simultáneamente en el acto constitutivo, con asignación de cuotas, pero no podrán hacerse designaciones sucesivas ni sustitutivas de fideicomisarios, ni cesiones de derechos que impliquen una transgresión a los preceptos del Código Civil.

Art. 6º.—Dominio fiduciario es el que se adquiere en un fideicomiso singular, subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutoria, o hasta el vencimiento de un plazo resolutorio, para el efecto de restituir la cosa a un tercero.

Se constituye por contrato y tradición, disposición de última voluntad o prescripción. Si es sobre cosas registrables, se requiere su inscripción a los efectos previstos en los respectivos ordenamientos.

El titular fiduciario tiene las mismas facultades inherentes al derecho de dominio, sujetas a la causa de extinción de su derecho. La transmisión del derecho comprende las obligaciones impuestas al fiduciario.

El fideicomisario toma la cosa libre de los derechos reales constituidos por el fiduciario, salvo los establecidos con su conformidad expresa. La ejecución de medidas precautorias que afecten al dominio fiduciario no alteran su naturaleza.

Al cumplirse el plazo o la condición resolutoria, el fiduciario queda constituido en poseedor a nombre del fideicomisario, si éste hubiera expresado aceptación. Los instrumentos en que consten actos de adquisición o extinción del derecho del fideicomisario, deben ser inscritos.

El derecho del fideicomisario a adquirir el dominio caduca transcurridos veinte años desde la constitución del fideicomiso, consolidándose en tal supuesto el dominio pleno del fiduciario, supletoriamente a lo previsto.

En el caso de construcción de vivienda, el fideicomitente podrá someter el fideicomiso al régimen de estas normas, aunque coincida parcialmente su titularidad con la del fiduciario o la del fideicomisario.

Art. 7º.—El fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia de quien actúa sobre la base de la confianza y la buena fe.

Art. 8º.—Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. Dichos bienes quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario.

Art. 9º.—Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fi-

deicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitados. La insuficiencia de éstos para atender las obligaciones, dará lugar a la aplicación del procedimiento del artículo 25.

Art. 10.—El fiduciario podrá disponer o gravar los bienes fideicomitados cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del fideicomisario, a menos que se hubiese pactado lo contrario.

Art. 11.—El fiduciario podrá ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados tanto contra terceros como contra los fideicomisarios.

El juez podrá autorizar al fiduciante o al fideicomisario a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando éste no lo hiciere sin motivo suficiente.

Art. 12.—El contrato de fideicomiso será siempre oneroso y se instrumentará sólo por escrito bajo pena de nulidad. Los sujetos otorgantes deberán reunir y cumplir los preceptos del Código Civil en punto a capacidad. El contrato deberá cumplir el régimen del Código Civil en cuanto al objeto, forma, prueba, validez, publicidad; sin perjuicio de las modificaciones y salvedades que impone esta ley.

Art. 13.—Cualquiera sea la calidad de los bienes fideicomitados, deberán determinarse específicamente al tiempo del contrato, con sus correspondientes gravámenes si los hubiere.

Art. 14.—La constitución del fideicomiso se realizará en un único acto, entre el fideicomitente y el fiduciario, pudiendo constar en acto separado, la aceptación o renuncia del fideicomisario.

Art. 15.—El acto constitutivo del fideicomiso deberá expresar:

- La individualización del fideicomitente, del fiduciario y del fideicomisario, con indicación de sus datos o, en el caso de este último, los que permitan su individualización futura;
- La determinación de los bienes fideicomitados;
- La naturaleza y finalidad de la relación fiduciaria;
- El empleo y destino que debe darse a los bienes;
- El plazo o la condición resolutorios a que se sujeta la propiedad fiduciaria;
- Las obligaciones y derechos del fideicomitente y del fiduciario;
- Los derechos del fideicomisario.

Art. 16.—De los derechos del fideicomitente:

- Vigilar la conducta del fiduciario y el cumplimiento de las obligaciones contractuales en tiempo y forma;
- Demandar la resolución del contrato por incumplimiento del fiduciario y la restitución, por éste, de los bienes fideicomitados;

c) Demandar la restitución de los bienes por la renuncia del fideicomisario, o la inexistencia de éste, al cumplirse el plazo o condición resolutorios.

Art. 17.—Derechos del fiduciario:

- Tomar las medidas conservatorias en resguardo de los bienes fideicomitados;
- Reivindicar la propiedad fiduciaria contra los terceros;
- Exigir al fideicomitente el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, en tiempo y forma oportunos;
- Demandar la resolución del contrato por incumplimiento del fideicomitente.

Art. 18.—Derechos del fideicomisario:

- Aceptación o renuncia incondicional a los bienes fideicomitados y sus frutos;
- Exigir al fiduciario la rendición de cuentas y el cumplimiento de sus deberes, así como las indemnizaciones a que tuviere derecho;
- Demandar al fiduciario por cumplimiento de sus obligaciones, o pedir la sustitución del mismo con justa causa, cuando hubiere aceptado el fideicomiso, con la necesaria citación de tercer a al fideicomitente;
- Exigir al fiduciario la entrega de los bienes y sus frutos, en tiempo y forma oportunos, conforme a las disposiciones del contrato de fideicomiso.

Art. 19.—Obligaciones del fideicomitente:

- Transmitir, en tiempo y forma oportunos, los bienes fideicomitados al fiduciario;
- Cumplir con la prestación onerosa debida al fiduciario por su gestión, conforme los términos del contrato;
- Concurrir a citación judicial de tercer a para resguardar los derechos del fiduciario y del fideicomisario por los bienes fideicomitados;
- Concurrir a citación judicial de tercer a para el caso que el fideicomisario solicite, después de su aceptación, la sustitución del fiduciario por las causas legales.

Art. 20.—Obligaciones del fiduciario:

- Notificar al fideicomisario, la existencia y contenido del fideicomiso, para su aceptación o renuncia;
- Proceder a las inscripciones que demande la publicidad de los bienes fideicomitados;
- Llevar cuenta al día del cumplimiento contractual y rendir detalle de la misma al fideicomisario;
- Restituir los bienes fideicomitados al fideicomitente para el caso de resolución del contrato.



## Art. 21. — Obligaciones del fideicomisario:

- Acceptar o renunciar al contrato del fideicomiso cuando se notifique fehacientemente de los términos del mismo;
- Recibir los bienes fideicomitidos y sus frutos; y aprobar, si corresponde, la rendición de cuentas que presente el fiduciario.

## Art. 22. — El fideicomiso se extingue por las siguientes causas:

- Cumplimiento de las prestaciones prometidas, por el fiduciario, y la transferencia por éste, de los bienes y frutos fideicomitidos al fideicomisario, al término del plazo o condición resolutoria;
- Resolución por incumplimiento de las obligaciones a cargo del fiduciario;
- Imposibilidad sobreviniente, jurídica o fáctica, de cumplimiento contractual respecto al objeto o a los sujetos de la relación jurídica negocial;
- Inexistencia del fideicomiso al tiempo del cumplimiento del plazo o condición resolutoria;
- No aceptación o renuncia posterior del fideicomisario.

Art. 23. — Para las cosas registrables, la existencia y el cumplimiento de las condiciones y plazos resolutorios debe inscribirse a los efectos previstos en los respectivos ordenamientos.

## CAPÍTULO II

## Del fideicomiso financiero

Art. 24. — Fideicomiso financiero es aquel contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera, y beneficiario son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes fideicomitidos.

Dichos certificados de participación y títulos valores de deuda podrán ser objeto de oferta pública.

La Comisión Nacional de Valores será autoridad de aplicación respecto de los fideicomisos financieros, pudiendo dictar normas reglamentarias.

Art. 25. — La cesación de pago del fiduciario financiero declarada judicialmente impondrá la enajenación de los patrimonios separados que hubiese tenido a la fecha de la misma.

El síndico de la quiebra citará a junta de tenedores de títulos de deuda de cada fideicomiso, para que se celebre dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha del auto de apertura del concurso o quiebra, a fin de que resuelva sobre las normas de administración y liquidación del patrimonio.

Dichas normas podrán prever:

- La transferencia del patrimonio separado como unidad a otra sociedad de igual giro;
- Las modificaciones al contrato de emisión, las que podrán comprender la remisión de parte de

las deudas o la modificación de los plazos, modos o condiciones iniciales;

- La continuación de la administración de los bienes fideicomitidos hasta la extinción del fideicomiso;
- La forma de enajenación de los activos del patrimonio separado;
- La designación de aquel que tendrá a su cargo la enajenación del patrimonio separado como unidad o de los activos que lo conforman;
- Cualquier otra materia que determine la junta relativa a la administración o liquidación del patrimonio separado.

Los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de tenedores de títulos que representen, a lo menos, la mayoría absoluta de los títulos emitidos y en circulación, salvo en el caso de las materias indicadas en el apartado b) en que el quórum de acuerdos será, a lo menos, las dos terceras partes de los títulos emitidos y en circulación.

Si no hubiere quórum para adoptar acuerdos en primera citación, se deberá citar a una nueva junta, la cual deberá celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha fijada para la junta no efectuada, y los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de tenedores de títulos que representen, a lo menos, la mayoría absoluta de los títulos emitidos y en circulación, salvo en el caso de las materias indicadas en los apartados a) y b) en que el quórum de acuerdos será la mayoría absoluta de los títulos presentes en la junta, y el apartado b) en que el quórum de acuerdos será, a lo menos, las dos terceras partes de los títulos emitidos y en circulación.

## CAPÍTULO III

## De los certificados de participación

Art. 26. — Los certificados de participación en el dominio fiduciario de los bienes objeto del fideicomiso serán emitidos por el fiduciario. Los títulos valores representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitidos podrán ser emitidos por el fiduciario o por terceros, según fuere el caso. Los certificados de participación y los títulos valores representativos de deuda podrán ser al portador o nominativos, endosables o no, o escriturales conforme al artículo 8° concordante de la ley 23.576 (con las modificaciones de la ley 23.962).

Si se emitiesen títulos, serán de aplicación los recaudos previstos en el artículo 7° y concordantes de la ley 23.576 (con las modificaciones de la ley 23.962).

Podrán emitirse certificados globales de los certificados de participación para su inscripción en regímenes de depósito colectivo. A tal fin se considerarán definitivos, negociables y divisibles.

Pueden emitirse diversas clases de certificados de participación con derechos diferentes. Dentro de cada clase se otorgarán los mismos derechos. La emisión puede dividirse en series.

## CAPÍTULO IV

## Contrato de leasing

Art. 27. — El leasing es el derecho real por el cual se adquiere el uso y goce de una cosa ajena, mueble o inmueble pagando un canon periódico, por un plazo determinado, al fin del cual el titular del derecho podrá ejercer la opción de compra por un valor residual, inicialmente pactado, adquiriendo así la nuda propiedad. El contrato deberá satisfacer los siguientes requisitos:

- Que el dador sea una entidad financiera o una sociedad que tenga por objeto la realización de este tipo de contratos;
- Que tenga por objeto cosas muebles individualizadas, o inmuebles, de propiedad del dador con la finalidad de entregarlas en uso y goce al tomador;
- Que el canon se fije teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa conforme a criterios de contabilidad generalmente aceptados, en el plazo de duración del contrato;
- Que el tomador tenga la facultad de comprar la cosa mediante el pago de un precio fijado en el contrato que responda al valor residual presumible de aquélla. Esa facultad podrá ser ejercida a partir de que el tomador haya pagado la mitad de los periodos de canon estipulados, o antes, si así lo convinieron las partes.

Art. 28. — También podrán celebrar contrato de leasing los fabricantes e importadores de cosas muebles destinadas al equipamiento de industrias, comercios, empresas agropecuarias o actividades profesionales que el tomador utilice exclusivamente con esa finalidad. Serán aplicables a este contrato las disposiciones de los incisos b), c) y d) del artículo anterior y, en lo pertinente, las demás disposiciones de este capítulo.

En este contrato no serán válidas las renunciaciones a las garantías de evicción y vicios rehditorios.

Art. 29. — Las partes podrán convenir, junto con la opción de compra, la posibilidad de que el tomador opte por renovar el contrato sustituyéndose las cosas que constituyen su objeto por otras nuevas en las condiciones que se hubiesen pactado.

Art. 30. — A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato deberá inscribirse en el registro que corresponda a las cosas que constituyen su objeto. Si se tratare de cosas muebles no registrables, deberá inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde se encuentren.

Art. 31. — Serán oponibles a los acreedores de las partes los efectos del contrato debidamente inscrito, por lo que sólo podrán ejercer las facultades que les son propias pero que no obstaculicen el cumplimiento de la finalidad del contrato. Los acreedores del tomador podrán subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra.

En caso de quiebra del dador, el contrato continuará por el plazo convenido, pudiendo el tomador ejercer la opción de compra en el tiempo previsto.

En caso de quiebra del tomador, dentro de los sesenta días de decretada, el síndico podrá optar entre continuar el contrato en las condiciones pactadas o resolverlo.

Art. 32. — La transmisión del dominio se produce por el ejercicio de la opción de compra, el pago del valor residual en las condiciones fijadas en el contrato y el cumplimiento de los recaudos legales pertinentes, de acuerdo a la naturaleza de la cosa de que se trate, a cuyo efecto las partes deberán otorgar la documentación necesaria.

Art. 33. — Cuando el objeto del contrato de leasing fuesen cosas inmuebles, el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon dará lugar a los siguientes efectos:

- Si el tomador hubiere pagado menos de un cuarto de la cantidad de periodos de canon convenidos, la mora será automática y el dador podrá demandar judicialmente la resolución del contrato; se dará vista por cinco días al tomador, quien podrá probar documentalmente que están pagados los periodos que se le reclaman o paralizar el trámite, por única vez, mediante el pago de los cánones adeudados con más sus intereses. Caso contrario el juez dispondrá la resolución del contrato sin más trámite;

- Si el tomador hubiese pagado más de un cuarto pero menos del cincuenta por ciento de los periodos de canon convenidos, el dador deberá intimarlo al pago de los periodos adeudados, para lo cual el tomador tendrá un plazo de sesenta días contados a partir de la recepción de la notificación. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado, el dador podrá demandar la resolución del contrato, de lo cual se dará vista por cinco días al tomador, quien podrá demostrar el pago de los periodos reclamados o paralizar el procedimiento mediante el pago de los cánones adeudados con más sus intereses, si antes no hubiese recurrido a este procedimiento. Caso contrario, el juez dispondrá la resolución del contrato sin más trámite;

- Si el incumplimiento se produjese después del momento en que el tomador está habilitado para ejercer la opción de compra o cuando hubiese pagado más de dos terceras partes de la cantidad de periodos de canon estipulados en el contrato, el dador deberá intimarlo al pago y el tomador tendrá la opción de pagar en el plazo de noventa días los cánones adeudados con más sus intereses o el valor residual que resulte de la aplicación del contrato a la fecha de la mora. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado, el dador podrá demandar la resolución del contrato, de lo cual se dará vista al tomador por cinco días, quien sólo podrá paralizarlo ejerciendo alguna de las opciones previstas en este inciso;

- A este contrato se aplicarán subsidiariamente las disposiciones relativas a la locación de

cosas en cuanto sean compatibles con su naturaleza y finalidad, y las del contrato de compra-venta después de ejercida la opción de compra.

## CAPÍTULO V

### De los derechos reales de garantía

Art. 34.— Los derechos reales de garantía son aquellos que sólo pueden constituirse por convención formal, en seguridad de todo tipo de crédito, por quienes tengan legitimación para disponer de bienes individualizados.

Son naturalmente indivisibles y con publicidad suficiente, otorgan los derechos de persecución, preferencia, realizar los bienes y percibir los créditos sobre su producido. Se extinguen con el crédito al que acceden y son intransmisibles con independencia de aquél.

Art. 35.— La convención debe formalizarse por escritura pública o por instrumento privado de fecha cierta en los casos previstos en el Código Civil.

Art. 36.— Se constituyen en garantía de cualquier crédito determinado, puro o modal. La garantía, cuyo monto necesariamente debe ser expresado en dinero, coincidente o no con el crédito, puede ser pura o modal.

Art. 37.— En la garantía están comprendidos los intereses, daños y costas que tengan nexo adecuado de causalidad con el incumplimiento de la obligación principal.

Art. 38.— Pueden constituirse, según los casos, por el titular de los derechos de dominio, condominio, propiedad horizontal o superficie, aunque no sea el deudor de la obligación principal.

La falta de legitimación puede ser invocada por cualquier interesado salvo que sea de mala fe.

Art. 39.— Toda cosa mueble o inmueble y los derechos, en los casos previstos en el Código Civil, pueden ser objeto de los derechos reales de garantía, si son actuales, y están especialmente determinados.

Art. 40.— En la garantía quedan comprendidos todos los accesorios físicamente unidos a la cosa, las mejoras y rentas debidas. Será válido el pacto que incremente la garantía.

Hay subrogación real sobre los materiales subsistentes si continúan en poder del dueño de la cosa gravada, o sobre el monto de la indemnización, según los casos, en los supuestos de expropiación y destrucción, sean totales o parciales.

Art. 41.— La indivisibilidad consiste en que cada uno de los bienes y cada parte de ellos, están afectados al pago de todo el crédito y de cada una de sus partes.

El acreedor cuya garantía comprenda varios bienes, podrá perseguirlos a todos conjuntamente, o sólo a uno de ellos, con independencia de a quién pertenece o de la existencia de otras garantías.

Puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados. También puede disponerla el juez a solicitud de aquel a quien pertenece el bien, siempre que no se ocasione perjuicio al acreedor.

Art. 42.— Se considera publicidad suficiente para su oponibilidad, incluso a terceros interesados de buena fe, la inscripción registral, y la posesión y la inscripción registral en los casos que correspondiere.

No podrán prevalecer de la falta de la publicidad indicada las partes y quienes conocían o debían conocer la existencia de los derechos reales de garantía.

Art. 43.— Podrá perseguirse el bien gravado contra la persona en cuyo poder se encuentre, con los límites previstos en el Código Civil.

Art. 44.— El orden temporal de la publicidad de los derechos reales de garantía determina entre sí la preferencia de los créditos a los que acceden, sobre el producido de la ejecución, salvo que las partes convinieren otro orden, sin perjuicio de terceros interesados de buena fe.

Art. 45.— La realización del bien por un tercero, antes del vencimiento del plazo o pendiente la condición del crédito garantizado, no altera la prelación de la garantía constituida y el acreedor puede solicitar el pago.

Si el crédito está sujeto a condición deberá dar garantía suficiente de la restitución de lo percibido para el caso de cumplimiento de la condición resolutoria o de frustración de la suspensiva.

Art. 46.— El propietario conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes a su derecho, pero no puede ejercer ningún acto que disminuya el valor de la garantía.

Todo acreedor garantizado con derecho real puede solicitar medidas tendientes a asegurar su crédito cualquiera fuese el titular del bien gravado. Si se operó la disminución de la garantía, puede requerir la privación del plazo de la obligación, o estimar la pérdida del valor, exigiendo su depósito o que se otorgue otra garantía suficiente.

La enajenación de un accesorio del bien gravado no autoriza a perseguirlo en manos del tercero de buena fe.

Art. 47.— Ningún titular de derecho real de garantía podrá hacer suyo el bien gravado, salvo que lo adquiera por las vías de ejecución correspondientes.

Es nula toda cláusula que implique renuncia a las defensas previstas en este capítulo.

Los derechos reales de garantía se extinguen por renuncia del acreedor con la misma forma exigida para su constitución o por la extinción de la obligación principal.

Art. 48.— Las normas contenidas en este capítulo no obstan a lo dispuesto por leyes especiales.

Los derechos reales de garantía comprenden a la hipoteca, la prenda y la anticresis.

## CAPÍTULO VI

### De la hipoteca

Art. 49.— La hipoteca es el derecho real de garantía que recae sobre cosas muebles registrables o inmuebles individualizadas que quedan en poder del dueño y que sólo puede constituirse en escritura pública.

El condómino puede hipotecar su alícuota, la que será ejecutable por el acreedor sin esperar el resultado de la partición que siempre le será inoponible.

También puede hipotecarse el derecho real de superficie.

Art. 50.— Es oponible a terceros interesados de buena fe desde su inscripción en el registro correspondiente y adquiere su rango desde la fecha del asiento de presentación.

Art. 51.— La constitución de la hipoteca será válida aunque falte alguna de las especificaciones del bien o del crédito, siempre que se la pueda integrar recurriendo al conjunto de las enunciaciones del acto constitutivo.

Cuando el defecto de la especialidad no pueda subsanarse, puede ser invocable por cualquier tercero interesado, salvo que sea de mala fe.

Art. 52.— Son oponibles las locaciones de bienes hipotecados que no estén expresamente prohibidas. Son inoponibles si su fecha cierta o la entrega de la tenencia fue posterior a la intimación de pago.

Art. 53.— El adquirente del bien hipotecado que asume la obligación garantizada se encuentra en igual situación que el deudor originario.

Si no la asume soportará las consecuencias de la carga real sin que se encuentren alcanzados sus otros bienes. Su situación se registrará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

Art. 54.— Dictada la sentencia que condene al pago al deudor, se intimará al adquirente para que pague o abandone el bien para excluirse de la ejecución, u oponga excepciones.

Art. 55.— En caso de pago, abandono o ejecución del bien hipotecado, tendrá las acciones por responsabilidad que pudieren corresponder en razón de la conducta del deudor en el incumplimiento de la obligación.

Art. 56.— En caso de abandono, el titular del bien hipotecado conserva su derecho hasta la adjudicación por sentencia judicial, y le pertenece el excedente del precio de la subasta.

El juez adoptará las medidas conservatorias que correspondan.

Art. 57.— Lo previsto en los artículos 54 a 56 que anteceden también alcanza al constituyente no deudor.

Art. 58.— La hipoteca se extingue respecto del adquirente en subasta pública, siempre que los restantes acreedores hipotecarios estuvieran debidamente citados.

Art. 59.— La cancelación y caducidad de la inscripción de la hipoteca se registrarán por lo dispuesto en las normas registrales.

Art. 60.— En los créditos hipotecarios para la vivienda el plazo se presume establecido en beneficio del deudor, salvo estipulación en contrario. Es derogable por pacto contrario la facultad del deudor de cancelar el crédito antes de su vencimiento cuando el pago fuere de la totalidad del capital adeudado; el contrato podrá prever una compensación razonable para el acreedor cuando la cancelación anticipada se hiciera antes de que hubiere cumplido la cuarta parte del plazo total estipulado.

## TÍTULO II

### De los títulos valores

## CAPÍTULO I

### De las letras y pagarés hipotecarios

Art. 61.— Si para la deuda garantizada con hipoteca se emiten letras o pagarés deben ser individualizados en la escritura pública de constitución, y solamente serán considerados hipotecarios si luego de la inscripción de la escritura el escribano autorizante les pone nota que los relacione con la escritura hipotecaria y su inscripción.

El endoso de las letras o pagarés hipotecarios transmite la titularidad del crédito y de sus accesorios, sin requerirse ninguna inscripción registral.

## CAPÍTULO II

### De las letras hipotecarias

Art. 62.— La emisión de letras hipotecarias con posterioridad a la constitución de la hipoteca sólo puede corresponder a hipotecas de primer grado y estar consentida expresamente en el acto de constitución de la hipoteca.

Art. 63.— La emisión de letras hipotecarias extingue por novación la obligación que era garantizada por la hipoteca.

Art. 64.— La emisión de letras hipotecarias no impide al deudor transmitir el dominio del inmueble; el nuevo propietario tendrá los derechos y obligaciones del tercer poseedor de cosa hipotecada. La locación convenida con posterioridad a la constitución de la hipoteca será inoponible a quienes adquieran derechos sobre la letra o sus cupones. El deudor o el tercero poseedor tienen la obligación de mantener la cosa asegurada contra incendio en las condiciones usuales de plaza; el incumplimiento causa la caducidad de los plazos previstos en la letra.

Art. 65.— Las letras hipotecarias son emitidas por el deudor, y anotadas por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción donde se encuentre el inmueble hipotecado, en papel que asegure su inalterabilidad, bajo la firma del deudor, el escribano y un funcionario autorizado del Registro, dejándose constancia de su emisión en el mismo asiento de la hipoteca. Las letras hipotecarias deberán contener las siguientes enunciaciones:

- a) Nombre del deudor y, en su caso, del propietario del inmueble hipotecado;
- b) Nombre del acreedor;
- c) Monto de la obligación incorporada a la letra, expresado en una cantidad determinada en moneda nacional o extranjera;
- d) Plazos y demás estipulaciones respecto del pago, con los respectivos cupones, salvo lo previsto en el artículo 64 para las letras susceptibles de amortizaciones variables;
- e) El lugar en el cual debe hacerse el pago;
- f) Tasa de interés compensatorio y punitivo;

- g) Ubicación del inmueble hipotecado y sus datos registrales y catastrales;
- h) Deberá prever la anotación de pagos de servicios de capital o renta o pagos parciales;
- i) La indicación expresa de que la tenencia de los cupones de capital e intereses acredita su pago, y que el acreedor se halla obligado a entregarlos y el deudor a requerirlos;
- f) Los demás que fijen las reglamentaciones que se dicten. También se dejará constancia en las letras de las modificaciones que se convengan respecto del crédito, como las relativas a plazos de pago, tasas de interés, etcétera.

Art. 66. — Las letras hipotecarias tendrán cuponer para instrumentar las cuotas de capital o servicios de intereses. Quien haga el pago tendrá derecho a que se le entregue el cupón correspondiente como único instrumento válido acreditativo. Si la letra fuera susceptible de amortización en cuotas variables podrá omitirse la emisión de cupones; en ese caso el deudor tendrá derecho a que los pagos parciales se anoten en el cuerpo de la letra, sin perjuicio de lo cual serán oponible aún al tenedor de buena fe los pagos documentados que no se hubieren inscrito de esta manera.

Art. 67. — El pago se hará en el lugar indicado en la letra. El lugar de pago podrá ser cambiado dentro de la misma ciudad, y sólo tendrá efecto a partir de su notificación al deudor.

Art. 68. — Verificados los recaudos previstos en el artículo precedente, la mora se producirá en forma automática al solo vencimiento, sin necesidad de interpretación alguna.

Art. 69. — El portador de la letra hipotecaria o de algunos de los cupones puede ejecutar el título por el procedimiento de ejecución especial previsto en esta ley cuando así se hubiere convenido en el acto de constitución de la hipoteca. De ello deberá dejarse constancia en la letra y los cupones.

Art. 70. — Al título valor son subsidiariamente aplicables en cuanto resulten compatibles, las reglas previstas por el decreto ley 5.965/63 para la letra de cambio.

Art. 71. — La cancelación de la inscripción de la emisión de las letras, y por ende de la hipoteca, se podrá hacer a pedido del deudor mediante la presentación de las letras y cupones en su caso con constancia de haberse efectuado todos los pagos de capital e intereses. El certificado extendido por el juez tendrá el mismo valor que las letras y/o cupones a los efectos de su presentación para la cancelación de la hipoteca.

Art. 72. — Las personas autorizadas a hacer oferta pública como fiduciarios o a administrar fondos comunes de inversión, podrán emitir títulos de participación que tengan como garantía letras hipotecarias o constituir fondos comunes con ellos, conforme las disposiciones reglamentarias que se dicten por la Comisión Nacional de Valores que será la autoridad de aplicación al respecto.

## CAPÍTULO III

*De la cesión de derechos para la emisión de títulos valores mediante oferta pública*

Art. 73. — Se aplicarán las normas de este capítulo cuando se cedan derechos como componentes de una cartera de créditos, para:

- a) Garantizar la emisión de títulos valores mediante oferta pública;
- b) Constituir el activo de una sociedad, con el objeto de que ésta emita títulos valores amortizables públicamente y cuyos servicios de amortización e intereses estén garantizados con dicho activo;
- c) Constituir el patrimonio de un fondo común de créditos.

Art. 74. — La cesión prevista en el artículo anterior podrá efectuarse por un único acto, individualizándose cada crédito con expresión de su monto, plazos, intereses y garantías. En su caso se inscribirá en los registros pertinentes.

Los documentos probatorios del derecho cedido se entregarán al cesionario o fiduciario o, en su caso, a un depositario o al depositario del fondo común de créditos.

Art. 75. — En los casos previstos por el artículo 73:

- a) No es necesaria la notificación al deudor cedido siempre que exista previsión contractual en tal sentido. La cesión será válida desde su fecha;
- b) Sólo subsistirán contra el cesionario la excepción fundada en la invalidez de la relación crediticia o el pago documentado anterior a la fecha de la cesión;
- c) Cuando se trate de una entidad financiera que emita títulos garantizados por una cartera de valores mobiliarios que permanezcan depositados en ella, la entidad será del propietario fiduciario de los activos. Sin embargo, los créditos en ningún caso integrarán su patrimonio.

## TÍTULO III

## Régimen especial de ejecución de hipotecas

## CAPÍTULO ÚNICO

Art. 76. — Las hipotecas en las cuales se hayan emitido letras podrán ejecutarse conforme las reglas del presente título. Solamente podrán hacerlo las entidades financieras que especialmente hayan sido autorizadas por el Banco Central, quien ejercerá el control del debido procedimiento de la ejecución de dichas garantías a través de la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias, la que inspeccionará el cumplimiento de todas las normas de esta ley, cualquiera que sea la entidad u operación a que se refiere su aplicación.

La inspección comprobará especialmente:

- a) La constitución, funcionamiento y cumplimiento de los requisitos legales, por parte de las entidades que otorguen créditos hipotecarios, para su actuación en el mercado hipotecario;
- b) La adecuación de las condiciones y finalidad de las operaciones activas a lo establecido en la ley;
- c) La existencia de las garantías afectadas a las operaciones activas, así como la idoneidad de los bienes afectados y su adecuación a las normas legales reglamentarias;
- d) La vigilancia de la concurrencia de los requisitos documentales y registrales de los préstamos y títulos hipotecarios;
- e) El correcto funcionamiento de los mercados secundarios de letras, bonos o participaciones hipotecarias;
- f) El cumplimiento, por parte de las entidades financieras, de todos los requisitos legales que regulan el mercado financiero.

La Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias podrá solicitar de las entidades que operen y participen en el mercado hipotecario cuanta información, con trascendencia económica o financiera, sea precisa para verificar el exacto cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, y comprobar que en su funcionamiento y operaciones se ajustan a lo dispuesto en aquéllas.

Art. 77. — En caso de mora en el pago del servicio de amortización o intereses de deuda garantizada por un plazo de sesenta días, la entidad financiera acreedora intimará por medio fehaciente para que se pague en un plazo no menor de quince días, advirtiendo al deudor que, de no mediar pago íntegro de la suma intimada, el inmueble será rematado por el procedimiento que disponen los artículos siguientes. En el mismo acto, se le intimará a denunciar el nombre y domicilio de los acreedores privilegiados, embargantes y ocupantes del inmueble hipotecado.

La intimación deberá ser practicada en el domicilio correspondiente al inmueble hipotecado y en el que el deudor haya constituido en el mutuo hipotecario. Deberá contener una relación de los intereses y gastos en que la acreedora estime incurrir con motivo de la reclamación del crédito.

Art. 78. — Vencido el plazo de la intimación, la entidad financiera deberá presentarse ante el juez competente con la letra hipotecaria o los cupones exigibles, si éstos hubiesen circulado, y un certificado de dominio del bien gravado a efectos de que se lo autorice a verificar el estado de ocupación del inmueble y obtener, si así lo solicita, la tenencia del mismo. El juez dará traslado de la solicitud por cinco días al deudor a los efectos de lo dispuesto en el artículo 79. Ordenará también verificar el estado físico y de ocupación del inmueble gravado designando a tal fin el escribano que proponga la acreedora.

Art. 79. — El ejecutado no podrá interponer defensa, incidente o recurso alguno tendiente a interrumpir el lanzamiento o la subasta salvo que acredite verosimilmente alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que no esté en mora;
- b) Que no ha sido intimado el pago;
- c) Que no se hubiere pactado la vía elegida;
- d) Que existieran vicios graves en la publicidad.

Si la entidad financiera acreedora controvierte las afirmaciones del ejecutado, la cuestión se sustanciará por el procedimiento más abreviado que consienta la ley local.

Si por el contrario reconociese la existencia de los supuestos invocados, el juez, dejará sin efecto lo actuado por la acreedora y dispondrá el archivo de las actuaciones, salvo en el caso del inciso d), hipótesis en la cual determinará la publicidad que habrá de llevarse a cabo antes de la subasta.

Art. 80. — Vencido el término del traslado del artículo 78, se hayan o no interpuesto defensas, el juez convocará a la acreedora y al deudor en un plazo no inferior a los cinco días ni superior a quince días a una audiencia de conciliación, con la advertencia de que en ella se procederá a dictar sentencia en base a las defensas que hasta allí se hayan invocado. La comparecencia de la acreedora a la audiencia es requisito ineludible y la misma sólo podrá prorrogarse en una ocasión por idéntico plazo, en caso de mediar circunstancia que a criterio del juez lo justifique. Cumplida la audiencia el juez dictará sentencia.

Art. 81. — Si de la verificación efectuada resultare que el inmueble se encuentra ocupado el juez intimará en el mismo acto su desocupación en un plazo de treinta días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.

No verificada en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia a la acreedora hasta la oportunidad prevista en el artículo 85.

A estos fines el escribano actuante podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio, y poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor.

Art. 82. — La sentencia ordenará el remate público del inmueble afectado a la garantía, por intermedio del martillero que designe la acreedora y con las condiciones usuales de plaza. Se deberá publicar avisos durante tres días en el diario oficial y en dos diarios de gran circulación, uno al menos en el lugar de ubicación del inmueble. El último aviso deberá realizarse con una anticipación no mayor de dos días a la fecha fijada para el remate. En el remate estará presente el escribano quien levantará acta.

Con el pedido de remate público se deberá acreditar la intimación del artículo 79 y presentar la liquidación provisoria conforme lo señala el mismo artículo.

Art. 83. — La base de la subasta será el monto de la liquidación provisoria presentada de conformidad al ar-

tículo 77 a la fecha de procederse a la venta, y los avisos deberán —como mínimo— informar sobre la superficie cubierta, ubicación del inmueble, horario de visitas, estado de la deuda por tasas, impuestos, contribuciones y expensas, día, hora y lugar preciso de realización de la subasta.

Art. 84. — El deudor, el propietario y los demás titulares de derechos reales sobre la cosa hipotecada deberán ser notificados de la fecha de la subasta por medio fehaciente con siete días hábiles de anticipación, excluido el día de la subasta.

Art. 85. — Realizada la subasta, la entidad financiera acreedora practicará liquidación de lo adeudado según el respectivo contrato y las pautas anteriormente dispuestas, más los gastos correspondientes a la ejecución, los que por todo concepto no podrán superar el tres por ciento del crédito.

Procederá a depositar el remanente del precio a la orden del juez interviniente junto con la correspondiente rendición de cuenta documentada dentro de los cinco días siguientes a la subasta. El juez dará traslado al deudor de la citada presentación de la acreedora por el término de cinco días a los efectos de la impugnación o aceptación de la liquidación.

De no mediar embargos, inhibiciones u otros créditos, y existiendo conformidad entre deudor y acreedora con respecto al remanente, ésta podrá entregar directamente a aquel dicho remanente.

Art. 86. — Si fracasare el remate por falta de postores, se dispondrá otro reduciendo la base en un veinticinco por ciento. Si tampoco existieren oferentes se ordenará la venta sin limitación de precio y a mejor postor. No se procederá al cobro de suma alguna en concepto de honorarios por los remates fracasados. Si resultare adquirente la entidad financiera acreedora, procederá a compensar su crédito.

Art. 87. — Cuando el comprador no abonare la totalidad del precio en tiempo, se efectuará nuevo remate. Aquel será responsable de la disminución real del precio que se obtuviere en la nueva subasta, de los intereses acrecidos y de los gastos ocasionados.

Art. 88. — La venta quedará perfeccionada, una vez pagada la totalidad del precio en el plazo que se haya estipulado y hecha la tradición a favor del comprador, y será oponible a terceros realizada que fuere la inscripción a que hace referencia el artículo 2.505 del Código Civil. El pago se realizará directamente a la acreedora, la que deberá depositar el remanente dentro del quinto día de realizado el cobro. Si la acreedora ostenta la tenencia del inmueble subastado, podrá transmitirla directamente al comprador; caso contrario, y no habiendo mediado desposesión anticipada, deberá ser realizada con intervención del juez, aplicándose en lo pertinente el artículo 79. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por la acreedora, sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado, y deberá contener constancia de:

- a) La intimación al deudor en los términos del artículo 77;
- b) La notificación del artículo 84;

- c) La publicidad efectuada;
- d) El acta de la subasta;
- e) Las demás constancias del trámite judicial de ejecución.

La documentación extrajudicial correspondiente será agregada al protocolo notarial.

Los embargos e inhibiciones se levantarán por el juez interviniente con citación de los jueces que hayan trabado medidas cautelares, conforme a las normas de procedimiento de la jurisdicción.

Art. 89. — Una vez realizada la subasta y cancelado el crédito ejecutado, el deudor podrá impugnar por la vía judicial:

- a) La no concurrencia de los hechos que habilitan la venta;
- b) El incumplimiento, por parte del ejecutante, de los recaudos establecidos en el presente título.

En todos los casos la acreedora deberá indemnizar los daños causados, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas a que se hiciere pasible.

Art. 90. — Dentro de los treinta días corridos de efectuada la ejecución el deudor podrá recuperar la propiedad del inmueble si pagara al adquirente el precio obtenido en la subasta más el tres por ciento previsto en el artículo 82.

Art. 91. — Si el precio obtenido en la subasta no cubriera la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca, la acreedora practicará liquidación ante el juez interviniente.

La liquidación se sustanciará con el deudor, quien podrá pedir la reducción equitativa del saldo que permaneciere insatisfecho después de la subasta, cuando el precio obtenido en ella fuera sustancialmente inferior al de plaza, teniendo en cuenta las condiciones de ocupación y mantenimiento del inmueble.

#### TÍTULO IV

##### Modificaciones a la Ley de Fondos Comunes de Inversión

Art. 92. — Modificase la ley 24.083, de la siguiente forma:

- a) Incorpóranse dos párrafos finales al artículo 19, el que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 19: Se considera fondo común de inversión al patrimonio integrado con valores mobiliarios como oferta pública, metales preciosos, divisas, derechos y obligaciones derivados de operaciones de futuro y opciones, instrumentos emitidos por entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, y dinero pertenecientes a diversas personas a las cuales se les reconocen derechos de copropiedad representados por cuotapartes cartulares o escriturales. Estos fondos no constituyen sociedades y carecen de personería jurídica.

Los fondos comunes que se constituyan con una cantidad máxima de cuotapartes de acuerdo con el artículo 21 de esta ley, podrán tener objetos especiales de inversión e integrar su patrimonio con conjuntos homogéneos o análogos de bienes, reales o personales, o derechos creditorios con garantías reales o sin ellas de acuerdo con lo que disponga la reglamentación del órgano de fiscalización previsto en el artículo 32 de esta ley.

Los fondos comunes de inversión podrán emitir distintas clases de cuotapartes con diferentes derechos. Las cuotapartes podrán dar derechos de copropiedad de acuerdo con lo previsto en el primer párrafo de este artículo y también podrán emitirse cuotapartes de renta con valor nominal determinado y una renta calculada sobre dicho valor cuyo pago estará sujeto al rendimiento de los bienes que integren el haber del fondo.

- b) Sustitúyese el artículo 29 por el siguiente:

Artículo 29: La denominación "fondo común de inversión" así como las análogas que determinen la reglamentación podrán utilizarse únicamente para los que se organicen conforme a las prescripciones de la presente ley, debiendo agregar la designación que les permita diferenciarse entre sí. La denominación "fondo común de inversión inmobiliaria" sólo podrá ser utilizada por aquellos fondos de inversión cuyo patrimonio se hallare integrado por derechos sobre inmuebles, créditos hipotecarios en primer y segundo grado y derechos de anticresis constituidos sobre inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la reglamentación.

- c) Modificase el inciso b) del artículo 39, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 39:

- b) Tener, para ejercer su actividad, un patrimonio de doscientos mil pesos. Este patrimonio nunca podrá ser inferior al equivalente de doscientos mil dólares estadounidenses. La reglamentación podrá establecer un capital mínimo superior para los fondos comunes de inversión inmobiliaria.

- d) Modificase el inciso a) del artículo 13, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 13: El reglamento de gestión debe especificar:

- a) Planes que se adoptan para la inversión del patrimonio del fondo, especificando los objetivos a alcanzar, las limitaciones a las inversiones por tipo de activo y, de incluir créditos, la naturaleza de los mismos y la existencia o no de coberturas contra el riesgo de incumplimientos.

- e) Modificase el inciso c) del artículo 14, el que queda redactado de la siguiente forma:

- c) La guarda y el depósito de valores y demás instrumentos representativos de las inversiones, pago y cobro de los beneficios devengados, así como el producto de la compra-venta de valores y cualquiera otra operación inherente a estas actividades. Los valores podrán ser depositados en una caja constituida según lo dispone la ley 20.643.

- f) Incorpórase como inciso e) del artículo 14 el siguiente:

- e) En los casos de fondos comunes de inversión inmobiliaria:

- I. Actuar como fiduciario, respecto de los inmuebles, derechos de anticresis y créditos hipotecarios, en beneficio de los cuotapartistas y conforme a las instrucciones de la sociedad gerente. Esta última deberá prestar su asentimiento expreso en todo acto de adquisición o disposición de los bienes antes indicados.

- II. Las sociedades que actúen en este carácter, deben revestir la forma jurídica de sociedad anónima, tener un patrimonio neto mínimo de trescientos mil pesos, el que debe mantenerse actualizado al equivalente de trescientos mil dólares estadounidenses. Y tendrán como objeto exclusivo la actuación como depositarias de fondos comunes de inversión. La reglamentación podrá establecer un capital mínimo superior para las depositarias de fondos comunes de inversión inmobiliaria.

- III. Realizar respecto de los bienes inmuebles todos los actos de administración que sean necesarios para su conservación, venta, hipoteca o constitución de otros derechos reales, arrendamiento o *leasing* conforme a las instrucciones que imparta la sociedad gerente. El reglamento de gestión podrá asignar esas tareas directamente a la sociedad gerente, sin necesidad de ningún otro instrumento.

- IV. Custodiar los demás bienes que integren el fondo común.

- V. Llevar por sí o a través de una caja constituida según la ley 20.643, el registro de cuotapartes escriturales o nominativas y expedir las constancias que soliciten los cuotapartistas.

- g) Sustitúyese el artículo 17 el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 17: El dinero en efectivo no invertido perteneciente al fondo, debe depositarse en entidades financieras autorizadas por el Banco Central de

la República Argentina o, para el caso de los depósitos y otras transacciones en moneda extranjera que fueren necesarias para las operaciones de los fondos comunes en mercados del exterior, en las entidades financieras internacionales que reúnan las condiciones que determine la reglamentación.

h) Incorpórase un párrafo final al artículo 18, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 18: Las cuotapartes emitidas por el fondo común de inversiones estarán representadas por certificados de copropiedad nominativos o al portador, en los cuales se dejará constancia de los derechos de propiedad de la copropiedad y deberán ser firmados por los representantes de ambos órganos del fondo. Las firmas podrán ser estampadas por medios mecánicos copiadoreas. Podrán emitirse cuotapartes escriturales, estando a cargo de la depositaria el registro de cuotapartistas. Un mismo certificado podrá representar una o más cuotapartes. La emisión de cuotapartes debe expedirse contra el pago total del precio de suscripción, no admitiéndose pagos parciales.

Los fondos cerrados podrán emitir certificados globales para su depósito en regímenes de depósito colectivo.

Agrégase como último párrafo del artículo 21 los siguientes:

El reglamento de gestión puede prever que, al menos un (1) año antes de la expiración del plazo por el que se constituyó el fondo, una asamblea de cuotapartistas resuelva su prórroga. Los cuotapartistas disconformes con lo resuelto por la asamblea, podrán solicitar el rescate de sus cuotapartes, a las que se les reintegrará el valor de su participación en el término máximo de un (1) año.

A la asamblea de cuotapartistas se aplicarán las disposiciones de la ley 19.550 de sociedades comerciales relativas a la asamblea extraordinaria.

i) Agréganse como segundo, tercero y cuarto párrafos del artículo 25 de la ley 24.083, los siguientes:

Las cuotapartes y cuotapartes de renta de los fondos comunes de inversión, serán objeto del siguiente tratamiento impositivo:

- Quedan exentas del impuesto al valor agregado las prestaciones financieras que puedan resultar involucradas en su emisión, suscripción, colocación, transferencia y renta;
- Los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas quedan exentas del impuesto a las ganancias, excepto para los sujetos comprendidos en el título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. en 1986 y sus modificaciones). Cuando se trate de beneficiarios del exterior comprendidos en el título V de la citada norma legal, no re-

girá lo dispuesto en su artículo 21 y en el artículo 104 de la ley 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

El tratamiento impositivo establecido en el párrafo anterior será de aplicación cuando los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

Asimismo, a los efectos del impuesto al valor agregado, las incorporaciones de créditos a un fondo común de inversión, no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas. Cuando el crédito incorporado incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el cedente, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quien éste indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.

## TÍTULO V

### Modificaciones a las leyes impositivas

#### CAPÍTULO ÚNICO

Art. 93. — Las empresas que vendan bienes vinculados a la construcción de viviendas con destino a adquirentes que las habiten durante más de cinco años, estarán liberadas del débito fiscal del impuesto al valor agregado.

Esta liberación está condicionada a la efectiva reducción de los precios por el importe del gravamen liberado. Para cumplimentar este requisito deberán facturar el monto del impuesto liberado y asentar en la factura o documento respectivo la leyenda "a responsable IVA con impuesto liberado", dejando constancia expresa del monto de liberación que corresponda.

Dicho importe no tendrá carácter de impuesto tributario ni concederá crédito fiscal en la etapa posterior.

Los vendedores deberán conservar en su poder un duplicado de la factura conformada por el adquirente en las condiciones que al efecto dicte la Dirección General Impositiva.

Si los adquirentes no habitaren el inmueble por más de cinco años, nacerá para los mismos la obligación de ingresar la suma que surge de aplicar sobre el importe de la compra —sin deducción alguna— la alícuota a la que la operación hubiese estado sujeta en su oportunidad de no haber existido el incentivo de esta ley, con más los intereses, accesorios y sanciones previstas en la ley 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

Art. 94. — Las disposiciones de este capítulo entrarán en vigencia desde el día de su publicación en el Boletín Oficial. Sin perjuicio de la aplicación automática de los beneficios de esta ley con efecto a su fecha de vigencia, se faculta a la Dirección General Impositiva a establecer las modalidades de aplicación y control para la óptima utilización de los incentivos.

## TÍTULO TRANSITORIO

Art. 95. — Esta ley entrará en vigencia simultáneamente con la sanción de la Unificación de la Legislación Civil y Comercial aprobada por la Honorable Cá-

mara de Diputados de la Nación el 3 de noviembre de 1993, en tratamiento en el Senado de la Nación desde el 12 de noviembre de 1993.

Art. 96. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 27 de septiembre de 1994.

José G. Dumón. — José M. Parajón. — Enrique J. Olivera. — Oscar A. Machado. — José M. D. Antelo. — Carlos A. Berra. — Walter A. Ceballos. — Héctor H. Di Tulio. — Francisco U. Frago. — Pedro R. J. Calante. — Carlos A. Lynch. — Javier R. Meneghini. — Sergio A. Montiel. — Leopoldo R. G. Moreau. — Marcelo B. Muñoz. — Leopoldo M. Orquín. — Horacio F. Pernasetti. — Eduardo Santín. — Augusto J. Spinosa. — Federico T. M. Storani. — Raúl A. Trettel Meyer. — Horacio D. Usandizaga. — Atilio O. Viglione.

## INFORME

Honorable Cámara:

Señor presidente, la Honorable Cámara de Diputados ha aprobado por unanimidad el proyecto de unificación de la legislación civil y comercial que deroga el Código de Comercio y trata, entre otros institutos jurídicos, el fideicomiso, el leasing, la securitización en la negociación de letras o títulos valores, modifica los pagarés hipotecarios, los privilegios y las leyes registrales.

El anteproyecto fue un trabajo realizado por 18 juristas de primer nivel que representaban a las diversas casas de altos estudios del país y propuestos por los distintos partidos políticos que integran la Cámara, lo que implica representatividad de las diversas provincias y, en consecuencia, dicha comisión fue denominada Comisión Federal, y así consta en el Orden del Día N° 1.322/93.

Su trabajo fue discutido y aprobado en duras y extenuantes jornadas de análisis y modificaciones de la normativa proyectada, fundamentada en la doctrina y la jurisprudencia nacional y legislación comparada, agregándose las diversas conclusiones de los simposios jurídicos de cada especialidad.

Todos los señores diputados y todos los bloques partidarios tuvieron acceso a la información a través de los sucesivos borradores que circularon, habiendo concurrido y participado la gran mayoría de los legisladores, receptándose así las diversas opiniones y correcciones que propusieron.

En agosto de 1992 la Honorable Cámara de Diputados había aprobado por unanimidad el Orden del Día N° 1.503/92 por el que se designaba la citada comisión que concluyó con la publicación del Orden del Día N° 1.322/93 y su informe con los antecedentes

jurídicos pormenorizados. La aprobación consta en la Gaceta Legislativa N° 6/93 y el Diario de Asuntos Entrados del Senado N° 152/93, puesto que desde dicha fecha (12-11-93) se halla a consideración de la Comisión de Legislación General de dicho cuerpo legislativo.

Destacamos del mismo el tratamiento que han tenido algunos de los institutos que se utilizan en el dictamen que acompañamos:

"Leasing", tratado en el título III "Del contrato de compraventa", en el artículo 1.366, del que surge el derecho real de uso y goce que tiene el tomador y la consolidación del dominio cuando ejerce la opción de compra. Tanto en las cosas muebles como en las inmuebles y en ambos casos sometidas a registración para su oponibilidad. (Ver informe del Orden del Día N° 1.322/93, página 7765.)

"Fideicomiso", tratado en el libro tercero "De los derechos reales", en el artículo 2.662 in extenso el "Dominio fiduciario", destacándose su último párrafo "en el caso de edificación: el fideicomitente podrá someter el fideicomiso al régimen de estas normas, aunque coincida parcialmente su titularidad con la del fideicomisario o el fiduciario". (Ver Orden del Día N° 1.322/93, página 7770.)

"Pagarés hipotecarios", tratado en el título XVII del libro tercero "De los derechos reales de garantía" en el capítulo II "De la hipoteca", artículo 3.187, destacándose su último párrafo: "Las letras o pagarés hipotecarios pueden ser objeto de oferta pública con sujeción a la legislación respectiva". (Ver Orden del Día N° 1.322/93, informe página 7772.)

"Securitización", tratado en el título IV "De la cesión de derechos" en capítulo V "De la cesión de derechos para la emisión de títulos valores mediante oferta pública" artículos 1.454 al 1.456 en los que se expresa acerca de "cartera de créditos" y de "patrimonio de un fondo común de créditos", tratando además de la inscripción registral, destacándose el inciso o) del artículo 1.456 para el caso que una entidad financiera emita títulos garantizados por una cartera de valores mobiliarios.

"Derechos reales de garantía", tratados en el título XVII del libro tercero con "Disposiciones comunes" en el capítulo I (artículos 3.161 a 3.175) y en el capítulo II "De la hipoteca" (artículos 3.176 a 3.187) destacándose la importante recepción de la "hipoteca mobiliaria". (Ver Orden del Día N° 1.322/93, informe página 7772.)

Todos estos institutos han sido aprobados por unanimidad por la Honorable Cámara de Diputados el día 3 de noviembre de 1993, por lo que, de aprobarse por la Cámara otras variantes que no concuerden, con ello habría una doble media sanción de dos proyectos diferentes a consideración del Senado.

El dictamen se ha llevado adelante utilizando los institutos ya aprobados por la Honorable Cámara de Diputados en la unificación, lo que implica una ratificación de los mismos incluyéndolos. No perjudicará en absoluto el proyecto de financiación; muy por el con-

trario, lo beneficiará en sus objetivos otorgando mayor seguridad jurídica a todos los sujetos intervinientes.

La unificación de la legislación civil y comercial aprobada, en sus artículos 3º, 4º y 5º de la ley, deroga al Código de Comercio. Por eso el dictamen no consideró su normativa.

Todo ello, sin perjuicio del aporte circunstanciado de numerosos proyectos, que desde 1984 hasta la fecha, han estado en consideración de la Honorable Cámara de Diputados como producto de la preocupación de los señores diputados sobre *leasing* inmobiliario y fideicomiso, inmobiliario que daban soluciones parciales al problema de la vivienda.

Proyectos de los diputados Terrile, Carlos Silva, Allergone de Fonte, Conrado Storani (h), Juan Carlos Pugliese y Rodolfo Parente, entre otros.

En consecuencia, el dictamen no proyecta reformas al Código Civil, las que serían improcedentes ante la unificación de la legislación civil y comercial aprobada.

Por otra parte, nuestro dictamen no propicia reformas al Código Penal, pues los "fraudes" que pudieran producirse en la aplicación de la Ley de Financiamiento, son contemplados, en sus diversas hipótesis, por los pertinentes artículos de la actual legislación penal.

En cuanto a la registración, que se trata en el dictamen para la oponibilidad de derechos a terceros, en cada uno de los institutos se ha tenido en cuenta que la unificación ha derogado la ley 17.801 expresamente en el anexo II entre las "Reformas a la legislación complementaria" y por ello se ha tenido en cuenta, en los aspectos registrales, el título XVIII del libro tercero del Código Unificado denominado "De la publicidad registral" con un capítulo I de "Principios generales" y un capítulo II "De la publicidad inmobiliaria" (artículos 3.209 a 3.227 y 3.228 a 3.258). (Ver informe Orden del Día Nº 1.322/93, páginas 7772/3.)

Es de destacar, que en nuestro dictamen, no se trata modificación alguna a las incumbencias profesionales y su ejercicio en la normativa vigente, por cuanto ello es privativo del "poder de policía" de cada provincia por las actividades ejercidas en sus respectivas jurisdicciones. Y por otra parte, si fuere procedente, ello no llevaría al abaratamiento de costos significativos en la construcción de viviendas.

La población de medianos y bajos ingresos no puede acceder a la compra de una vivienda, debido a dos factores: costo y financiación. Ambos están distorsionados por altos intereses y una gran voracidad fiscal que gravan diversos rubros y etapas de la construcción y venta de viviendas.

Nuestro dictamen trata de dar solución, sobre todo en el título V "De la modificación de las leyes impositivas." El déficit habitacional en nuestro país comenzó a agravarse a partir de la década de 1940 y se aceleró a partir de 1945, no por el aumento de habitantes sino que, luego de la Segunda Guerra Mundial, comenzaron a llegar inmigrantes que escapaban a la miseria europea; a ello se agregó una incipiente industria en el conurbano bonaerense, que sumada a especulaciones políticas de modificación del espectro electoral, generaron las constantes migraciones internas con la con-

trapartida del abandono de las zonas rurales de nuestro país. Hacia 1947 se favoreció oficialmente una inmigración europea que no fue conducida al interior, sino que se radicó en la Capital y el Gran Buenos Aires.

Los planes oficiales para solucionar la falta de viviendas nunca alcanzaron a disminuir los tres millones de unidades habitacionales faltantes.

A las circunstancias arriba citadas, con el correr de los años se agregaron otras causas que agravaron la situación:

1º — Erradicación por el gobierno de facto de turno, desde 1976 en adelante, de las "villas miserias" de la Capital al Gran Buenos Aires sin proporcionar a los desalojados vivienda alguna.

2º — Desalojos masivos en Capital Federal por la construcción acelerada de "autopistas" sin haber facilitado tampoco vivienda de reemplazo.

3º — Frente a esta migración masiva, en ambos casos, de numerosa población de la Capital al Gran Buenos Aires, se dicta, por el gobierno de facto, la llamada Ley de Tratamiento del Suelo, 8.912, del año 1977 en la provincia de Buenos Aires, la que paralizó la subdivisión de la tierra en lotes para vivienda y por consecuencia no favoreció el asentamiento regular y pacífico de las familias provenientes de la Capital Federal, agravándose el problema en el conurbano bonaerense.

En general, en nuestro dictamen se ha tratado de seguir la estructura legislativa del proyecto enviado por el Poder Ejecutivo a esta Cámara, a pesar de no ser la más aconsejable, puesto que la financiación propuesta, debió referirse expresamente a la creación de un mercado financiero secundario como en la legislación comparada y no al mismo tiempo a proyectar institutos jurídicos que ya habían recibido una especial y calificada sanción de esta Cámara el 3 de noviembre de 1993 por unanimidad.

En primer lugar hemos modificado la denominación de la ley para significar el verdadero fin propuesto: Ley de Financiamiento de la Construcción de Viviendas. El título I trata de los diversos institutos jurídicos aplicables al financiamiento y construcción de viviendas: derecho real de fideicomiso —fideicomiso financiero—, certificados de participación —contrato de *leasing*—, derechos reales de garantías —de la hipoteca—.

En el capítulo I se ha incluido la modificación que la unificación hiciera del artículo 2.662 del Código Civil sobre el fideicomiso singular (ver artículo 6º), respetando lo expresado por Vélez Sarsfield en el artículo 3.724 y su nota que prohibió las sustituciones fideicomisorias en defensa de la legítima de los herederos.

El dictamen define el fideicomiso en su artículo 1º designando con claridad los sujetos intervinientes, tal como lo hace la doctrina nacional y legislación y doctrina de otros países. Es un complejo negocio jurídico que posee gran relevancia, tanto en países desarrollados como en vías de desarrollo. Y si bien entre nosotros la ley 19.530 de sociedades comerciales, en sus artículos 338 y siguientes trata del "contrato de fideicomiso" y la Ley de Entidades Financieras trae algunas circuns-

tanciales referencias, ello no es suficiente para que el instituto se desenvuelva con la plenitud jurídica que le es propia.

Hemos tenido en cuenta los numerosos antecedentes legislativos de otros países y su doctrina, como así las conclusiones de varios simposios jurídicos y los proyectos presentados a esta Cámara.

Se atribuye, por algunos, el origen de los fideicomisos, a los derechos griego y egipcio, pasó luego al derecho romano y tuvo en el origen la *substituto fideicomisaria* (prohibida por Vélez Sarsfield en el artículo 3.724, C.C.), pero aparece también el *pactum fiduciae* con dos variantes: *fiducia cum creditore* y *fiducia cum amico*. Los ingleses, con una mayor flexibilidad para extraer del derecho romano nuevas formas jurídicas prácticas, traducen ello a la peculiar institución denominada *trust*. Precizando la terminología, Mosset Iturrats dice que en el derecho anglosajón debe decirse "negocio fiduciario" o "fideicomiso".

Como resulta lógico, el *trust* o fideicomiso anglosajón se trasladó a los Estados Unidos donde se utilizó y se utiliza con fluidez en las combinaciones financieras usuales y necesarias en el desarrollo de su economía.

La mejor demostración de la posibilidad del fideicomiso para aplicarlo a comunidades latinas, dentro de un sistema romanista o de derecho civil, está dada por la ley del estado de Louisiana.

La recepción latinoamericana del fideicomiso se ha dado a través de México que, desde el Proyecto de Limantour de 1905 y luego de varios intentos legislativos, llega en 1932 a la Ley General de Títulos y Operaciones que rige hasta el presente con sucesivas modificaciones.

Venezuela a su vez dicta el 23 de julio de 1956 su Ley de Fideicomisos y Decreto Complementario de 1966. Colombia presenta dos cuerpos normativos: el Código Civil (artículos 794 al 821) y el Código de Comercio (artículos 1.226 al 1.244). En Chile, el Código Civil de Bello ha sido más explícito que el nuestro, pues consagra los artículos 732 al 763 a la llamada "propiedad fiduciaria". En Bolivia, el artículo 1.409 del Código de Comercio reconoce el fideicomiso como un negocio "inter vivos o mortis causa", llegando hasta el artículo 1.427. En Costa Rica, tanto el Código de Comercio (1964) como la Ley Orgánica del Sistema Bancario nacional (1953) admiten los contratos de fideicomiso. Guatemala, en su Código de Comercio de 1970 dedica los artículos 766 a 793. Honduras, en los artículos 1.033 a 1.062 del Código de Comercio reglamenta también el fideicomiso como negocio fiduciario exclusivo de los establecimientos bancarios. Panamá, que fue pionero con México en legislar el fideicomiso, dicta una ley especial en 1925 que concretó un famoso "Proyecto Alfaro" en la materia, y luego modifica en 1943 con 38 artículos una nueva ley.

Respecto al derecho positivo europeo, no ha sido todavía receptado el fideicomiso como negocio fiduciario, por ello citamos unas muy importantes "Jornadas de Estudio, Madrid, 1979" de las que participaron ilustres juristas y la banca europea y se denominó "El fideico-

miso en México y su viabilidad en España". Allí, la banca mexicana fue explícita en transmitir su experiencia positiva hasta la fecha. No podemos dejar de citar en nuestro país el famoso proyecto de ley sobre fideicomisos que Guillermo Michelson presentara al directorio de Yacimientos Petrolíferos Fiscales en 1964.

Ha habido en nuestro país una singular experiencia realizada por una Dirección General de Préstamos Personales con Garantía Real. Dicho organismo, existente en el año 1953, dicta una resolución por la cual asume el carácter de "fiduciaria" durante la riesgosa etapa de la prehorizontalidad en la aplicación de la ley 13.512; el método empleado tuvo suficiente operatividad, pero fue dejado de lado en 1963, no por razones jurídicas sino porque eran muchas las solicitudes acumuladas y hacían imposible cumplir con la demanda pública de viviendas.

Se destaca en la normativa propuesta el llamado "patrimonio de afectación" (artículo 89), de tal manera que, los bienes fideicomitados, no se confundan con los propios del fiduciario y se les pueda imputar créditos y débitos y otorgarles la protección de las pertinentes acciones judiciales. Se ocupa luego el proyecto de los derechos y obligaciones de cada uno de los sujetos del fideicomiso, sistematizándolos a los efectos de su mejor aplicación. Se brinda un tratamiento especial en el artículo 6º *in fine* para el supuesto de construcción de vivienda, ya que la figura puede resultar de llamativo interés en los casos de edificios a construir, tal como sería el caso de que una entidad financiera fuera el "dominio fiduciario" de los fondos que recibe para ser aplicados directamente para construir vivienda; los fideicomitantes serían entidades intermedias que recaudarian fondos de sus afiliados y "fideicomisarios", los "adquirentes de viviendas construidas, con carácter de deudores hipotecarios si no hubiesen completado sus aportes, quedando como acreedor hipotecario el dominio fiduciario (entidad financiera).

Tanto el artículo 6º como el 23 imponen la registración de los bienes fideicomitados, según su naturaleza en el respectivo registro, el que también inscribirá las condiciones y plazos resolutorios, todo ello para su oponibilidad a terceros.

En el capítulo II se trata el llamado "fideicomiso financiero" que si bien responde a la normativa precedente, se distingue porque el fiduciario será una entidad financiera conforme la normativa bancaria actual bajo la supervisión y control del Banco Central y aparece aquí un nuevo sujeto en la complejidad de este negocio: el "beneficiario" que es el titular de "certificados de participación" en el dominio fiduciario, o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes fideicomitados. Y ello genera un "mercado financiero secundario", puesto que dichos títulos valores podrán ser objeto de oferta pública, y la Comisión Nacional de Valores será la autoridad de aplicación.

En el capítulo III la normativa del artículo 26 expresa con claridad la emisión de certificados de participación y de títulos de deuda garantizados con los bienes fideicomitados, las formalidades y calidad de los



mismos para poder integrarse a la movilidad de un mercado financiero secundario. La aplicación de los recaudados previstos en la ley 23.576 con las modificaciones de la ley 23.962 dará seguridad en su mecanismo de emisión y control por la autoridad pública.

En el capítulo IV se define el derecho real de *leasing* y su contrato, tanto para cosas muebles como inmuebles; se particulariza en el artículo 27 la denominación de los sujetos y la trascendencia real del mismo, por cuanto partiendo de las facultades que otorga el derecho real de dominio: perpetuidad (artículo 2.510, Código Civil), exclusividad (artículo 2.508, Código Civil) y absoluta (artículos 2.513 y 2.514, Código Civil) y del ejercicio de las mismas que dan a su titular la disposición sobre la cosa (nuda propiedad) y el goce y el uso (*ius fruendi* y *utendi*), el llamado "dador" otorga el uso y el goce al "tomador", el cual, a semejanza del usufructuario, tiene un derecho real sobre *"ius in re aliena"*, y al término de un plazo, podrá ejercer una opción de compra por un precio residual pactado inicialmente, adquirirá la nuda propiedad y consolidará el dominio sobre la casa.

El dador deberá ser una entidad financiera o una sociedad autorizada especialmente para dar cosas muebles o inmuebles en *leasing*.

La normativa siguiente va marcando los beneficios financieros de este negocio complejo en el cual puede aparecer un tercer sujeto llamado "proveedor" que es quien transmite la propiedad de la cosa al dador.

En el proyecto se ha particularizado para el supuesto de *leasing* inmobiliario, y la entrega de un inmueble y las distintas alternativas de cumplimiento o resolución del contrato.

Para su oponibilidad frente a terceros, conforme el objeto del contrato, se procederá a la inscripción del derecho en los respectivos registros. En el artículo 31 se consideran los casos de quiebra del dador o quiebra del tomador.

Respecto a la naturaleza jurídica del *leasing* recogemos las conclusiones del VI Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Madrid en 1984 con la integración de más de veinte países de primer nivel jurídico que dijeron que se trata de un derecho de trascendencia real, y dada la complejidad de su naturaleza jurídica, concordaron en que "no se trata nunca de una locación con opción de compra". Es quizá en Francia donde se contempló, de manera más precisa en la legislación, el *leasing* mobiliario e inmobiliario (ley 455/66, ordenanza 837/67 y decreto 665/72). También se tratan aspectos del *leasing* inmobiliario en el "Código de la Construcción y de la Habitación" de 1978/79. En Bélgica se reguló la actividad de las empresas dedicadas al *leasing* mediante decreto real 55/67. En España el decreto real del 25 de febrero de 1977 creó el marco jurídico para este tipo de negocios, extendiéndolo al sector de los bienes inmuebles por decreto del 31 de julio de 1980.

En todas las legislaciones citadas, el control de la autoridad pública es riguroso, con un estudio de contrato por contrato hecho anualmente, y las sociedades de *leasing* deben estar expresamente autorizadas. Los

antecedentes de la legislación comparada se remontan a la aplicación empresarial que se ha hecho en Estados Unidos desde el siglo anterior.

En este instituto se ha aceptado el término *leasing* como el más expresivo y no se atiende a su traducción literal, porque ha quedado acuñado para designar este negocio jurídico complejo de características financieras.

Es importante destacar, que a diferencia de la locación —que es un "derecho personal" y el locador debe mantener en el uso y goce al locatario— en el *leasing* el canon que el tomador paga es a cuenta del activo que significa su derecho real que está adquiriendo y que se consolida cuando ejerce la acción de compra; el tomador debe mantenerse en el uso y goce de la cosa, debe dar garantías, asegurar la cosa contra riesgos, permitir inspecciones del dador; en cambio en la locación los alquileres que paga el locatario no irán a incrementar su activo, sino su pasivo en el rubro gastos.

Este derecho puede incidir en la construcción masiva de vivienda porque el dador siempre estará garantizado a retener la nuda propiedad hasta el cumplimiento; o bien a la resolución del contrato recibe nuevamente el uso y goce de la cosa y consolida el dominio.

La jurisprudencia nacional reiteradamente ha hecho notar sobre todo en situaciones de quiebra, que el juez, frente al caso concreto, entiende que existe un "verdadero *leasing*", y como tal lo define, pero expresa en su fallo, que como no está legislado, resuelve la cuestión con la normativa del contrato de locación y, por lo tanto, lo que se presenta con características de derecho real debe juzgarse como un derecho personal, con las consecuencias patrimoniales perjudiciales para una de las partes.

Debe resaltarse que las soluciones proyectadas en nuestro dictamen se corresponden con las directivas de las III Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil de 1987, que propiciaron una regulación legal breve y concisa; la generalizada publicidad registral y que el *leasing* inmobiliario se enmarcara en los derechos reales.

En el capítulo V, se recepta la normativa de la Unificación de la Legislación Civil y Comercial aprobada por la Cámara de Diputados de la Nación el 3 de noviembre de 1993 (Gaceta Legislativa N° 6) respecto a los derechos reales de garantía en general, normas que luego se aplican a los derechos reales de hipoteca —mobiliaria o inmobiliaria—, prenda y anticresis. Dicha normativa es consecuencia de la jurisprudencia hasta la fecha, la doctrina más importante y especializada y las conclusiones de congresos y jornadas jurídicas.

La publicidad registral tiene especial tratamiento, tanto en este capítulo como en el VI, que trata de la hipoteca.

Era necesaria, la expresión concreta, en este dictamen, de dichos derechos reales de garantía y sobre todo de la hipoteca, por cuanto en el título II en que se trata de los títulos valores y sobre todo de las letras hipotecarias, tienen que estar dependientes de esta normativa ya aprobada por Diputados. En la unificación se estimó que la metodología más conveniente era iniciar el tratamiento de estos derechos reales con las disposiciones comunes a todos ellos, pues de ese modo

se evita la reiteración, para cada garantía, de rasgos propios de todas, lo que perfecciona la engorrosa regulación del código vigente, a veces repetitiva, en ocasiones con orfandades, y donde queda oscurecida la unidad del sistema. La extensión de la hipoteca clásica a las cosas muebles —hipoteca mobiliaria— generaliza al criterio del Código Aeronáutico para la hipoteca de aeronaves y de la Ley de Navegación para los buques. Es la moderna tendencia, con múltiples concreciones en la legislación comparada y con el beneplácito de la doctrina nacional. La coexistencia de la hipoteca mobiliaria con la prenda sin desplazamiento o prenda con registro de la ley 12.962, se explica porque esta ley, para evitar desviaciones, estableció una nómina cerrada de acreedores.

El título II trata de los títulos valores y queremos referenciar que los mismos han sido sistematizados en la unificación, en los artículos 2.292 a 2.306. La necesidad de legislar sobre los principios generales aplicables a los llamados "títulos valores", ha sido señalada por la doctrina nacional y extranjera. Las legislaciones modernas así lo han hecho, a través de disposiciones que denotan ciertos rasgos comunes. En nuestro país, incluso un texto legal remite a las "normas sobre títulos valores" (artículo 226 de la ley 19.550); así también las leyes 17.811, 20.643, 22.169, 23.697, entre otras. Es de destacar en la unificación, la recepción de los llamados "títulos desmaterializados", nacidos y desarrollados a la luz de los modernos métodos de documentación e información. Nuestra legislación ya los conoció con la reforma a la ley 19.550 por la ley 22.903 que contempló las "acciones escriturales" y la ley de "Obligaciones Negociables" también las admitió.

En el capítulo I de este título, denominado de las "letras y pagarés hipotecarios", recepta el artículo 3.187 de la unificación que modifica el artículo 3.202 del Código Civil vigente. Si examinamos este artículo, que proyectó Vélez Sarsfield en 1865 y nunca fue reformado, vemos que expresa los mismos conceptos que el proyecto del Poder Ejecutivo nacional trae en sus extensos artículos 35, 36 y 49. El citado artículo de pagarés hipotecarios ha tenido frecuente aplicación en nuestro país, sobre todo en la provincia de Mendoza en los negocios vitivinícolas y otros de la producción mendocina.

El capítulo II se refiere a las "letras hipotecarias", las que serán emitidas sólo cuando haya sido consentido expresamente en el acto de constitución de la hipoteca.

Son emitidas por el deudor y anotadas en el Registro de la Propiedad Inmueble (artículo 65). Las letras tendrán cupones que facilitarán el pago de las cuotas de capital o servicios de intereses.

Estas letras hipotecarias, sometidas a la oferta pública, generarán un mercado secundario financiero que permitirá la creación de una masa de dinero importante para dedicarla a la construcción y adquisición de viviendas.

Para completar la normativa anterior, en el capítulo III se receptó lo legislado en la unificación en los artículos 1.454 a 1.456: "De la cesión de derechos para la emisión de títulos valores mediante oferta pública", posibilitando así la vigencia, en el mercado financiero, del instituto llamado "securitización" a semejanza de la legislación francesa y estadounidense. El antecedente francés se encuentra en la ley 1.201 de 1988 relativa a los organismos de inversión colectiva en títulos y a la creación de fondos comunes de créditos; en la ley 6 de 1993 relativa a las sociedades civiles de inversión inmobiliaria, a las sociedades de crédito inmobiliario y a los fondos comunes de crédito en la ley Daily 811 de 1981 que trata de las cesiones de créditos y su securitización a través del llamado "bordereaux" (artículo 49).

Se destaca en la ley 6/93 de Francia su artículo 9-2: "la sociedad de gestión debe presentar garantías suficientes en lo que concierne a su organización, sus medios técnicos y financieros, la honorabilidad y la experiencia de sus dirigentes. Ella debe tomar todas las disposiciones propias para asegurar las operaciones que ella realice. Ella debe actuar en el interés exclusivo de los suscriptores".

En cuanto a la legislación española la ley 19 de 1992 relativa a Sociedades de Inversión Inmobiliaria y Fondos de Titulización Hipotecaria; la ley 46 de 1984 relativa a Instituciones de Inversión Colectiva; la ley 2 de 1981 y Real Decreto 685 de 1982 relativos a Regulación del Mercado Hipotecario.

Se destacan, en las regulaciones de ambos países, las normas de control de las entidades financieras autorizadas para actuar, las que son bastante rigurosas y detalladas.

Se ha tenido en cuenta también, la legislación brasileña con su ley 4.350 de 1964 y sus modificaciones hasta el 30 de abril de 1993 que trata de un "Sistema Financiero de Habitación" y la creación de "Sociedades de Crédito Inmobiliario" que en su artículo 35 dice que: "están sujetas a la permanente fiscalización del gobierno federal": artículo 39 "solamente podrán operar en el financiamiento para la construcción, venta o adquisición de viviendas"; y cuando permite la emisión de letras inmobiliarias dice en su artículo 41 que: "el Banco Nacional de Habitación mantendrá fiscalizada permanentemente y ampliamente a las sociedades de crédito inmobiliario, pudiendo para ello, en cualquier tiempo, examinar libros y registros, papeles y documentos de cualquier naturaleza, actos y contratos."

En dicha legislación comparada vemos cómo se ha creado un mercado secundario financiero con garantías inmobiliarias e hipotecarias, pero que sólo pueden actuar las entidades financieras con el control del Banco Central y sus organismos de fiscalización.

Como expresión más reciente de la doctrina comparada se han considerado las conclusiones propuestas en el X Congreso Internacional de Derecho Registral, convocado por el CINDER y realizado en París del 5 al 9 de septiembre de 1994, que traducen, sobre todo, el pensamiento europeo en la materia a través de los juristas españoles y franceses. El tema de la primera comisión era "Función de la Hipoteca en el Sistema Fi-



nanciero", "La movilización de activos hipotecarios" enunciando en diversos ítem lo siguiente: "Facilitar la financiación del acceso a la propiedad de bienes inmuebles, especialmente de los destinados a vivienda". "Contribuir a la cobertura financiera de la actividad empresarial de producción y de servicios, con el fin de ayudar a su mantenimiento, desarrollo y rentabilidad". "Poner a disposición del promotor inmobiliario y de sus adquirentes créditos de larga duración, que puedan ser amortizados a costa de los ingresos ordinarios de los compradores." "Que dada la plena garantía de la devolución del capital prestado, como consecuencia de su aseguramiento con el inmueble adquirido: a) Pueda moderarse el interés del crédito respecto del concedido sin garantía específica; b) Pueda adaptarse dicho interés a las características de la renta del comprador, de forma que no resulte especialmente gravoso para el deudor y permita, simultáneamente, una rentabilidad adecuada para la entidad financiera."

Y se destaca el tratamiento del mercado secundario: "Es conveniente la organización de mecanismos jurídicos adecuados para que la masa de activos garantizados con hipotecas puedan ser movilizados en operaciones de pasivo, respecto de las cuales sirvan de garantía indirecta los bienes inmuebles objeto de la hipoteca. En este sentido, la creación o perfeccionamiento de este mercado secundario de préstamos hipotecarios, ya se preconizó en el Congreso de Roma en el año 1982".

En el título III se trata de un "régimen especial de ejecución de hipotecas", cuyo ámbito de aplicación es en todo el país y que sólo se podrá ejercitar en el caso que se hayan emitido letras hipotecarias.

Se ha tratado, en el proyecto, de legislar un instituto procesal dinámico y sintético en su trámite, a los efectos de obtener rápida realización de la garantía inmobiliaria y el pago de la obligación garantizada.

Pero, para resguardar los derechos del deudor, que es la parte débil del contrato —jurídica y económicamente— el trámite es únicamente judicial, lo cual da seguridad jurídica no sólo al deudor, sino también, al acreedor y los terceros, por cuanto lo extenso de su articulado permite receptar las diversas hipótesis de la ejecución.

Se han tenido en cuenta, como antecedente legislativo nacional, las "Cartas Orgánicas de los Bancos de la Nación (ley 21.799 y modificaciones)", Banco de la Provincia de Buenos Aires (decreto-ley 9.434/79 y 9.840/82) y, sobre todo, Banco Hipotecario Nacional (ley 22.232 y sus modificaciones) incluida la ley 24.143, decreto 1.862/92 y decreto 540/93, en las cuales hay una normativa de ejecución directa extrajudicial, de aparente rapidez, pero de gran indefensión para el deudor, sobre todo para el de bajos ingresos. Por esa razón jurídica pero sobre todo social, se ha preferido regular una expeditiva ejecución, pero con el amparo judicial, que garantiza el procedimiento. Lo que si se ha receptado, que dicha normativa, sobre todo la del Banco Hipotecario Nacional, es de aplicación en todo el país; pero rechazamos las modificaciones que hacen al Código Civil en cuanto a la registración de derechos reales, su cancelación y la au-

torización que concede la normativa para que administrativamente se autoricen, por funcionarios del Banco los instrumentos jurídicos correspondientes.

Se han tenido muy en cuenta, las observaciones críticas que hiciera el escribano español doctor Luis María Cal al proyecto del Poder Ejecutivo nacional que establecía una "ejecución extrajudicial de la hipoteca" y que constan en la versión taquigráfica del seminario realizado en el Colegio de Escribanos de la Capital Federal el 18 de agosto de 1994; que además explicara que en España existen cuatro procedimientos, y uno de ellos, si bien es extrajudicial, es totalmente notarial y el acreedor está sujeto a la autoridad del escribano actuante, quien tiene la facultad de cesar el procedimiento si considera que existen irregularidades, pues está en juego su propia responsabilidad profesional.

Queremos destacar que, contrariamente al proyecto del Poder Ejecutivo nacional que sólo menciona como sujeto ejecutante al "acreedor" inominado, nuestro dictamen sólo admite, el procedimiento de ejecución, a las entidades financieras que especialmente hayan sido autorizadas por el Banco Central, quien ejercerá el control del debido procedimiento a través de un organismo de reciente creación: la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias.

A las modificaciones de la ley de Fondos Comunes de Inversión (24.083), propuestas en el proyecto del Poder Ejecutivo nacional, se han agregado importantes recaudos, sustituyendo el artículo 2º de dicha ley, modificando el inciso b) del artículo 3º e incorporando al inciso e) del artículo 14 del apartado II).

Las "modificaciones a las leyes impositivas" en el título V han sido expresamente proyectadas no sólo para abaratar el costo de la construcción y venta de viviendas a adquirentes de bajos ingresos, sino también para garantizar a los mismos la consolidación de su derecho constitucional a poseer una vivienda digna, adquirida con el ahorro de toda su vida para paliar su virtual estado de necesidad habitacional.

Por esta vía, se beneficia de modo mucho más efectivo no sólo el adquirente sino que, además, se facilita el desenvolvimiento de las empresas constructoras y proveedoras de materiales, las que verán favorecidos sus emprendimientos.

Para el adquirente, no sólo será un ahorro en el precio total sino, además la ventaja de no tener que pagar el IVA al comienzo del plan.

Pero éste, para beneficiarse con esta modificación impositiva que significa una verdadera ventaja, deberá habitar el inmueble, por lo menos, durante más de cinco años, pues de lo contrario perderá el beneficio.

Por último, en el dictamen se ha incluido un "título transitorio" el que expresa que esta ley entrará en vigencia simultáneamente con la sanción de la unificación de la Legislación Civil y Comercial aprobada por la Honorable Cámara de Diputados de la Nación el 3 de noviembre de 1993, la que se halla en tratamiento en el Senado de la Nación desde el 12 de noviembre de 1993. Un resultado legislativo contradictorio colisionaría con el interés general, perjudicándolo.

José G. Dumón.

## ANTECEDENTE

### Mensaje del Poder Ejecutivo

Buenos Aires, 1º de julio de 1994.

Al Honorable Congreso de la Nación:

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad, a fin de elevar a su consideración el proyecto de Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, cuya finalidad es proporcionar a la sociedad argentina los instrumentos jurídico-institucionales de la legislación común aptos para implementar y hacer realidad la cláusula programática de la Constitución Nacional que impone al Estado nacional, asegurar a todos los habitantes las condiciones para el acceso a una vivienda digna, y que constituye un objetivo primordial del gobierno nacional.

Las estadísticas señalan un fuerte déficit habitacional en nuestro país, agravado en el transcurso de los últimos quince (15) años. Por lo tanto, el desafío se circunscribe no sólo a construir nuevas viviendas para acompañar el crecimiento de la población, sino también a reemplazar a aquellas unidades que han agotado su vida útil que no reúnen los requerimientos mínimos de habitabilidad.

Al mismo tiempo, bajo las actuales circunstancias del mercado inmobiliario un amplio sector de la población no puede acceder a la compra de una vivienda y tampoco existe una oferta extendida de vivienda en alquiler.

Es posible afirmar que para la atención del problema habitacional se requiere poner en marcha, a la brevedad posible, instrumentos capaces de facilitar la inversión sectorial y de ampliar y simplificar el acceso a los mercados de compraventa y de locación de inmueble.

Con ese fin, el proyecto de ley propicia la reglamentación del fideicomiso, el contrato de *leasing* y los fondos comunes de inversión inmobiliaria, institutos de relevancia central a fin de implementar el financiamiento, construcción y venta a plazo de viviendas. También propicia el proyecto la regulación de la letra hipotecaria, título de crédito circulatorio que posibilitará una mayor agilidad y reducción de costos en las transacciones y la creación de fideicomisos y fondos comunes de hipotecas que a su vez garanticen obligaciones emitidas en el régimen de oferta pública, y contribuyan a canalizar el ahorro de la comunidad hacia el préstamo hipotecario de largo plazo. Se establece además un sistema especial de ejecución extrajudicial, para las hipotecas que prevean la emisión de letras hipotecarias y lo pacten en forma expresa. El proyecto se complementa con las reformas al Código Civil, al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y a la legislación de registros de la propiedad necesarias para implementar la incorporación de algunas figuras típicas al Código Penal, la adecuación de normas impositivas y de algunas normas municipales de la Capital Federal en materia de reglamentos de construcción.

El proyecto se ha preparado en el entendimiento de que estas instituciones, algunas de las cuales ya existen con una regulación insuficiente o poco atractiva para los particulares, servirán como valiosos instrumentos pa-

ra que todos aquellos cuyo concurso es necesario para dinamizar la construcción de viviendas, incluidos los sectores financieros, ahorristas, inversores, empresarios de la construcción, trabajadores y familias en busca de su solución habitacional, puedan encauzar la realización de negocios en un marco propicio para dar lugar a la creatividad de los operadores económicos y que a la vez brinde la suficiente seguridad jurídica. De tal modo la legislación amplia su rol de proporcionar el marco jurídico adecuado, para que la iniciativa de los empresarios, inversores y entidades financieras concurren a un mercado de la construcción cuya demanda está claramente insatisfecha.

Así también el proyecto está orientado a eliminar sobrecostos y restricciones superfluas que recargan innecesariamente las transacciones inmobiliarias, y deberá complementarse, una vez sancionado, con las normas reglamentarias que deba dictar el Poder Ejecutivo y sus organismos, tales como el Banco Central de la República Argentina, la Comisión Nacional de Valores, y la Inspección General de Personas Jurídicas, en la esfera de sus competencias.

## TÍTULO I

### El fideicomiso

El proyecto se inicia con la regulación del contrato de fideicomiso. Casi es innecesario apuntar que se trata de una institución largamente reclamada por la doctrina jurídica y por los operadores económicos, pues la escueta reglamentación que el Código Civil hace del dominio fiduciario es absolutamente insatisfactoria, lo que ha dado lugar a numerosos proyectos que intentaron regularlo. Entre los últimos pueden mencionarse el proyecto del Poder Ejecutivo elevado al Honorable Congreso de la Nación el 24 de junio de 1986 y el proyecto de reformas al código civil elaborado por la comisión designada por el Poder Ejecutivo por decreto 468 del 19 de marzo de 1992.

El texto que se acompaña ha seguido en lo sustancial al proyecto de reformas al Código Civil recientemente mencionado, el que a su vez tuvo como fuentes el Código de Comercio de la República de Colombia, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de los Estados Unidos Mexicanos, la ley 17/1941 de la República de Panamá y el Código Civil de Quebec (Canadá) sancionado el 18 de diciembre de 1991.

Pero ese proyecto contempla solamente el fideicomiso ordinario, institución que si bien puede servir a numerosas finalidades —(privadas o de interés general, como lo establece explícitamente el Código Civil de Quebec (Canadá)— viene ahora a ser completada con el denominado "fideicomiso financiero", que se distingue por la calidad particular de los (2) de los sujetos del negocio: el fiduciario, que debe ser una sociedad expresamente autorizada y el beneficiario, que estará constituido por los titulares de certificados de participación. De modo que el patrimonio fideicomitado puede servir de garantía a la emisión de títulos valores a ser colocados aún por oferta pública.

Seguendo a la ley 19.301 de la República de Chile el proyecto dispone con toda claridad que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado, de modo similar a los trusts del derecho anglosajón. Esta era también la solución que fluía del proyecto de reforma al Código Civil mencionado, aunque no estaba explicitada, como sí lo está en el artículo 1.261 del Código Civil de Quebec (Canadá) bajo la denominación de patrimonio de afectación.

De ello emana que ese patrimonio no puede sufrir la agresión de los acreedores del fiduciante, salvo fraude, ni del fiduciario. Por lo que en caso de quiebra le este simplemente el fideicomiso se extingue; y si se trata de fideicomiso financiero en base al cual se hayan emitido títulos valores, será la junta de obligacionistas la que decidirá qué hacer con ese patrimonio separado, el que en cualquier caso deberá ser enajenado como unidad en favor de una sociedad autorizada para hacer fideicomiso financiero o ser continuada la administración hasta la extinción del fideicomiso.

Disposiciones impositivas tienden a incentivar la utilización de la figura.

Y finalmente se prevé la adecuación de los artículos 2.662 y 2.670 del Código Civil al diseño del instituto que hace el proyecto.

El fideicomiso debe cumplir un rol central en el financiamiento hipotecario de viviendas, como receptor de los derechos creditarios instrumentados en las letras hipotecarias, cuyo conjunto garantizará con derechos reales títulos circulatorios de oferta pública, canalizando el ahorro de la comunidad mediante los procedimientos usualmente denominados de securitización o titulización.

## TÍTULO II

### El "leasing"

El *leasing* es otra institución cuya reglamentación es insuficiente en la República Argentina, pues algunos temas de trascendencia, como por ejemplo el efecto de la quiebra del dador o del tomador del *leasing* dan lugar a dudas en la doctrina.

Por ello, se ha seguido nuevamente al proyecto de reformas al Código Civil elaborado por la comisión designada por el decreto 468/92, que a su vez ha tenido como fuente a la legislación europea.

Se señala que la regulación que se proyecta no se limita al *leasing* inmobiliario, pues si bien la finalidad última del proyecto es incentivar la construcción, resultaría absurdo excluir el *leasing* mobiliario cuya utilización es muy frecuente y eficaz para la adquisición del dominio útil de bienes de capital, facilitando el financiamiento de la inversión productiva.

El texto es cuidadoso al establecer reglas sobre oponibilidad del contrato a terceros y los efectos de la quiebra de cualquiera de ambas partes.

El proyecto contempla igualmente aspectos impositivos relativos al contrato de *leasing* inmobiliario, y

un procedimiento eficaz para la recuperación del inmueble en caso de incumplimiento, que resguarde al propio tiempo los derechos del tomador.

Se estima que el contrato de *leasing* inmobiliario podrá cumplir también un rol útil e importante en el financiamiento de viviendas.

## TÍTULO III

### Las letras hipotecarias

Uno de los aspectos esenciales de este proyecto lo constituye la autorización para que las partes que constituyen una hipoteca creen "letras hipotecarias", figura reconocida en algunas legislaciones, como el Código Civil de la Confederación Suiza y el Código Civil de la República de Costa Rica.

Estas letras hipotecarias son títulos valores que tienen incorporado un crédito que disfruta de la garantía hipotecaria. El efecto de su creación es la extinción del crédito que originalmente dio lugar a la constitución de la garantía real, por lo que ésta accede exclusivamente al título valor abstracto.

El texto es minucioso en cuanto a los recaudos formales de la letra atenta a que en definitiva, y conforme ha sido explicado, constituirá un título de crédito autónomo y con garantía hipotecaria, cuyo régimen de circulación será extremadamente sencillo y adaptado a su carácter nominativo, con las debidas salvaguardas para acreedor, deudor y terceros, mediante el endoso nominativo, sin perjuicio de su transferencia por cesión conforme a las normas ordinarias del Código Civil.

Con la finalidad de que a su vez las letras hipotecarias cumplan una función en el crecimiento del mercado de capitales, la titulización y el consecuente financiamiento de la actividad de construcción y préstamo de largo plazo para la vivienda, se dispone que los sujetos autorizados para hacer oferta pública como fiduciarios o a administrar fondos comunes de inversión, podrán emitir títulos de participación que tengan como garantía letras hipotecarias o constituir fondos comunes con ellas.

La letra hipotecaria resulta también un instrumento relevante en la celeridad y reducciones de costos que requieren las transacciones globales de conjuntos de hipotecas como parte del financiamiento masivo bancario o a través del mercado de capitales de la vivienda individual.

Asimismo el proyecto recepta el principio de que en materia de letras hipotecarias el plazo se presume establecido en beneficio del deudor, quien podrá cancelar las obligaciones antes del vencimiento, admitiendo de tal modo el pre-pago hipotecario.

## TÍTULO IV

### Régimen especial de ejecución extrajudicial de hipotecas

El régimen especial de ejecución de hipotecas constituye uno de los capítulos esenciales del proyecto. Su

finalidad es agilizar las ejecuciones hipotecarias, lo cual alentará la inversión en este tipo de créditos al disminuir el riesgo, y por ende reducirá también la tasa de interés y aumentará los plazos para el repago de los créditos.

Para obtener tal resultado el proyecto trae como solución —que reconoce como valioso antecedente la ejecución extrajudicial legislada en la original Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional (artículos 41, 42, 43, 44, 45, 46 y concordantes del actual texto ordenado aprobado por el decreto 540 del 26 de marzo de 1993)— la posibilidad de la venta privada de la cosa, con una reducida intervención judicial previa optativa destinada a la desocupación del inmueble hipotecario. Debe ponderarse que la desocupación previa redundaría necesariamente en la obtención de un mejor precio en la subasta, en beneficio del deudor, fomentando la presencia de oferentes genuinos, a más del acreedor dispuesto a compensar su crédito y los compradores habituales de inmuebles litigiosos.

Este procedimiento se ha inspirado además, en forma complementaria, en regímenes sobre los que existe suficiente experiencia en el dercho comparado. Salvo ciertas particularidades es el vigente en alrededor de treinta (30) estados de los Estados Unidos de América —país que en los últimos cincuenta (50) años se halla a la vanguardia en materia de financiamiento hipotecario para la vivienda—, y también es conocido con diversas variantes en varios países de la Comunidad Económica Europea, tales como el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, Irlanda, Gran Ducado de Luxemburgo, Reino de Dinamarca, España y República Francesa, entre otros. El régimen ha sido en esos países un elemento determinante en el crecimiento del préstamo hipotecario y el mejoramiento de sus condiciones de plazos y tasa de interés para el deudor, al disminuir las previsiones que deben efectuarse, incrementando la diferencia entre la tasa activa y la pasiva, para compensar varios años de ejecución judicial y el consecuente impacto de los intereses y amortizaciones acumulados e impagos.

El procedimiento prevé la intervención auxiliar del escribano, la venta por el martillero que designe el acreedor, la realización de adecuada publicidad, y debida notificación al deudor y ocupantes.

También propicia, en resguardo y tutela del deudor, y es significativo destacarlo, no autorizar la inclusión en la liquidación de gastos que excedan del tres por ciento (3%) del monto del crédito.

De igual modo, y a fin de balancear adecuadamente el procedimiento, se proyectan cuatro (4) institutos, los dos (2) primeros propios de nuestra legislación, y todos ellos utilizados en la legislación norteamericana, que se detallan seguidamente:

1º—La solicitud de suspensión cautelar de la subasta por parte del deudor cuando se verifiquen supuestos de grave irregularidad en el trámite seguido por el acreedor, consistentes en: a) inexistencia de mora en la obligación; b) incumplimiento de la carga de intimar de pago al deudor; c) no haberse pactado

la ejecución extrajudicial; d) existencia de vicios graves en la publicidad que perjudiquen la adecuada venta del inmueble.

2º—Impugnación a posteriori de la ejecución por incumplimiento de las condiciones que habilitan el procedimiento extrajudicial errores en la liquidación de la deuda e incumplimiento de los recaudos previstos para la venta, en cuyo caso el acreedor deberá indemnizar los daños causados, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas de las que se hiciere pasible.

3º—Posibilidad del deudor de recuperar la propiedad del inmueble con posterioridad a la subasta si pagara al adquirente el precio obtenido en la subasta dentro de los treinta (30) días. Se ha recogido la experiencia norteamericana de varias décadas en el instituto denominado *redemption*, que apunta a nuestra realidad económica y jurídica, que apunta a evitar subastas a precios viles en perjuicio del deudor, contrapesando las facultades del acreedor.

4º—Si el precio obtenido en la subasta no alcanzara a cancelar la totalidad de la acreencia hipotecaria, la liquidación del saldo remanente deberá necesariamente ser aprobada en sede judicial con intervención del deudor, quien podrá pedir la reducción equitativa del saldo cuando el precio obtenido en ella fuere sustancialmente inferior al de plaza. Se trata de un instituto que reconoce como antecedente, adaptadas las circunstancias propias de nuestro país, del denominado *deficiency judgement* en el derecho norteamericano, destinado también a evitar situaciones abusivas en perjuicio del propietario del inmueble subastado.

El procedimiento especial de ejecución extrajudicial de hipotecas que se propone guarda al adecuado equilibrio entre las partes, y representará tanto para deudores como acreedores una contribución sustancial al desarrollo del préstamo y financiamiento de la vivienda, reducirá los riesgos y costos de ambas partes, e incrementará la seriedad y seguridad de las transacciones en beneficio de la comunidad toda.

Se integra además con la tendencia universal de desjudicializar aquellas tramitaciones procesales que como las ejecuciones pueden desarrollarse en principio fuera de los tribunales de justicia, posibilitando, mediante su descongestión, que los magistrados se concentren en los verdaderos casos de administración de justicia, cuando las partes no han podido ejercer sus derechos o componer sus conflictos privadamente, o cuando su intervención es requerida por alguna de las partes.

El régimen de letras hipotecarias, que posibilita la circulación y transmisión ágil y sin costo de los derechos reales hipotecarios, y el régimen especial de ejecución extrajudicial, proporcionan en conjunto el plexo adecuado para que empresarios de la construcción, entidades financieras e inversores y ahorristas participen en la construcción y financiamiento inmobiliario, integrados o no al régimen de la oferta pública de títulos negociables.

## TÍTULOS V, VI, VII, VIII, IX Y X

Reformas al Código Civil, al Código de Comercio, a la ley 17.801, al Código Penal, al Código Procesal Civil

y Comercial de la Nación, a la ley 24.083 de fondos comunes de inversión, a las normas impositivas vinculadas a ellas y a las regulaciones municipales de la Capital Federal.

1º — Varios de los aspectos cuya modificación se propone guardan relación con la legislación proyectada del fideicomiso y demás institutos previamente analizados.

Los agregados a los artículos 980 y 997 del Código Civil, así como el agregado hecho al artículo 3º de la ley 17.801, tienden a ratificar el principio constitucional según el cual los instrumentos públicos tienen eficacia en todo el país, y que la ley local no puede discriminar a los documentos emanados de otras jurisdicciones. Se ha atendido a la declaración de inconstitucionalidad que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha hecho de leyes locales que exigían la intervención de notarios locales para efectuar trámites registrales. Disposiciones de tal naturaleza quedan definitivamente descartadas con esta reforma al Código Civil que se propicia.

2º — La adición que se formula al artículo 1.628 del Código Civil tiene por finalidad contribuir decididamente a la desregulación de las actividades profesionales, siguiendo la orientación del decreto 2.284 del 31 de octubre de 1991, que fuera ratificado por la ley 24.307, y del pacto fiscal suscripto por la Nación con las provincias, aprobado por la ley 24.130.

3º — El artículo 3.936 del Código Civil en la redacción propuesta establece una serie de pautas mínimas a las cuales se han de sujetar las regulaciones locales de la ejecución hipotecaria, siempre en la orientación de buscar una ejecución más rápida y menos costosa para las partes, aun cuando corresponda su trámite en sede judicial federal, nacional o provincial.

Guardan relación con este precepto las reformas que se proyectan al Código Procesal Civil y Comercial, destinadas también a disminuir los plazos y costos para las partes de la ejecución judicial hipotecaria en los órdenes federal y nacional.

4º — El agregado al artículo 3.876 del Código Civil recoge los denominados acuerdos de subordinación. Es que si bien autorizada doctrina ha entendido que son perfectamente válidos en nuestro derecho, lo cierto es que existe un vacío legislativo en esta materia. Se ha tenido en consideración además que tanto el proyecto de unificación legislativa de 1987, cuanto el proyecto de reformas al Código Civil elaborado por la comisión designada por decreto 468/92 y el proyecto de ley de concursos, prevén expresamente tales acuerdos en términos análogos a los de este proyecto que ahora se eleva.

5º — La reforma propiciada al artículo 111 del Código de Comercio establece el principio por el cual en los casos de corretajes inmobiliarios en donde sólo intervenga un corredor en la negociación, éste recibirá únicamente comisión del comitente. Este principio apunta a reducir las comisiones excesivas de los corredores inmobiliarios cuando interviene un solo agente, generalmente designado por el vendedor.

6º — No escapa al criterio del Poder Ejecutivo que las reformas que se propician dan un amplio campo de

acción a la autonomía de la voluntad privada, alientan el ahorro público, así como autorizan la utilización de medios de ejecución destinados a acelerar la recuperación del crédito moroso. Como adecuado contrapeso, se proyecta la incorporación de figuras penales destinadas a sancionar la inadecuada utilización de estos medios, lo que se hace dentro de las defraudaciones y se complementa con los tipos y figuras ya legislados por los artículos 172 y 173 del Código Penal.

En este sentido se proyecta, la incorporación al Código Penal de dos (2) tipos especiales de defraudación, relativos el primero al titular fiduciario, al administrador del fondo común de inversión y al dador del *leasing*, y el segundo al acreedor que ejecuta extrajudicialmente la hipoteca, en fraude o perjuicio de los derechos de los cocontratantes.

7º — Las modificaciones a la ley 24.083, de fondos comunes de inversión, apuntan fundamentalmente a la incorporación del fondo común inmobiliario, mecanismo éste que tiene un fuerte y exitoso arraigo para promover la inversión inmobiliaria en la legislación continental europea, norteamericana y canadiense.

8º — El capítulo destinado a las modificaciones de las leyes impositivas, propicia una serie de incentivos fiscales a la utilización de las instituciones cuya incorporación al derecho nacional se persigue, en particular el fideicomiso y el fondo común inmobiliario, de modo que posibiliten la incorporación al mercado de capitales y al régimen de oferta pública de títulos circulatorios garantizados por derechos reales hipotecarios, en condiciones fiscales similares a las de las restantes obligaciones negociables.

9º — En el ámbito de la Capital Federal se proponen medidas tendientes a disminuir gastos y tiempo innecesario en trámites que pesan sobre la obra en construcción. En este sentido se establece el principio del silencio positivo respecto del permiso de obra; se deroga la exigencia de autorización de gestores por parte de los profesionales de la construcción; se reduce el costo del derecho de ocupación y uso de la vía pública y de la contribución por publicidad. Asimismo, tanto en ese ámbito como en el nacional se eliminan restricciones que afectan el libre ejercicio de las profesiones de arquitecto, ingeniero y agrimensor, como la prohibición de pactar la disminución de los aranceles establecidos por los colegios; la obligación de percibir honorarios por etapas; la intervención del colegio profesional en la extensión del "certificado de encomienda profesional" y el visado del "letrado reglamentario de obra".

Como ya se ha señalado, la presente ley habrá de complementarse con las normas reglamentarias que oportunamente deberán dictarse, y con la desregulación de normas técnicas que ratifique la factibilidad de utilizar métodos constructivos modernos, estandarizados e industriales, al igual que en otros países europeos y de América del Norte, con la consecuente disminución del precio del metro cuadrado de vivienda, aspecto éste que resulta igualmente relevante a fin de posibilitar el acceso de la población a la adquisición y locación de viviendas.

El gobierno nacional posee la convicción de que este proyecto de ley contiene los instrumentos apropiados para facilitar y alentar la inversión en la construcción de inmuebles, así como para simplificar y abaratar el acceso a la vivienda digna. Resta a los distintos sectores de la comunidad nacional asumir el desafío de participar en esta cruzada y saber utilizar con responsabilidad los medios que se ponen a su disposición.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

Mensaje 1.067

CARLOS S. MENEM  
Domingo F. Cavallo. — Rodolfo C. Barra.

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

CAPÍTULO I

TÍTULO I

Del fideicomiso

Artículo 1º — Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita el dominio fiduciario de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerlo en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o a un tercero (fideicomisario).

Art. 2º — El contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica, que puede o no existir al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deberán constar los datos que permitan su individualización futura.

Podrá designarse más de un beneficiario, los que salvo disposición en contrario se beneficiarán por igual; también podrán designarse beneficiarios sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte.

Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir, se entenderá que el beneficiario es el fideicomisario. Si tampoco el fideicomisario llegara a existir, renunciare o no aceptare, el beneficiario será el fiduciante.

El derecho del beneficiario puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, salvo disposición en contrario del fiduciante.

Art. 3º — El fideicomiso también podrá constituirse por testamento, debiendo éste ser hecho en alguna de las formas previstas por el Código Civil. En caso de que el fiduciario designado por testamento no aceptare se aplicará lo dispuesto en el artículo 9º de la presente ley.

CAPÍTULO II

El fiduciario

Art. 4º — El contrato también deberá contener:

- a) La individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal in-

dividualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, constará la descripción de los requisitos y características que deberán reunir los bienes;

- b) La determinación del modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso;

- c) El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta (30) años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuere un incapaz, caso en el que podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad;

- d) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso;

- e) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.

Art. 5º — El fiduciario podrá ser cualquier persona física o jurídica. Sólo podrán ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autorice el Poder Ejecutivo nacional quien establecerá los requisitos que deban cumplir.

Art. 6º — El fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia de quien actúa sobre la base de la confianza y la buena fe.

Art. 7º — El contrato no podrá dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, la que podrá ser solicitada por el beneficiario conforme las previsiones contractuales, ni de la culpa o dolo en que pudiesen incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir definitivamente para sí los bienes fideicomitidos.

En todos los casos los fiduciarios deberán rendir cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un (1) año.

Art. 8º — Salvo estipulación en contrario, el fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos y a una retribución. Si ésta no hubiese sido fijada en el contrato, la fijará el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda y la importancia de los deberes a cumplir.

Art. 9º — El fiduciario cesará como tal por:

- a) Remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario con citación del fiduciante;
- b) Por muerte o incapacidad judicialmente declarada si fuera una persona física;
- c) Por disolución si fuere una persona jurídica;
- d) Por quiebra o liquidación;
- e) Por las demás causales establecidas en el contrato.

Art. 10. — Producida una causa de cesación del fiduciario, será reemplazado por el sustituto designado en el contrato o de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no hubiere previsión contractual, o el sustituto no aceptare, el juez enajenará el patrimonio constituido por los bienes fideicomitidos, debiendo resultar adquirente una de las entidades autorizadas para ofrecerse como fiduciario o fiduciario financiero según el caso.

La enajenación del patrimonio separado como unidad importará la transmisión de todos los bienes y obligaciones que constituyen su activo y pasivo.

### CAPÍTULO III

#### Efectos del fideicomiso

Art. 11. — Sobre los bienes fideicomitidos se constituye un dominio fiduciario que se rige por lo dispuesto en el título VII del libro III del Código Civil excepto lo normado en el artículo 2.662 *in fine* y lo previsto en este capítulo.

Art. 12. — El carácter fiduciario del dominio tendrá efecto frente a terceros desde el momento en que se cumplan las formalidades exigibles de acuerdo a la naturaleza de los bienes respectivos.

Art. 13. — Cuando se trate de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario.

Art. 14. — Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio de fiduciario y del fiduciante.

Art. 15. — Los bienes fideicomitidos quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario.

Art. 16. — Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a estas obligaciones, no dará lugar a la declaración de su quiebra, procediendo su liquidación, la que estará a cargo del fiduciario, quien deberá enajenar los bienes que lo integren y entregará el producido a los acreedores conforme al orden de privilegios previsto para la quiebra; si se tratase de fideicomiso financiero regirán en lo pertinente las normas del artículo 24.

Art. 17. — El fiduciario podrá disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, a menos que se hubiere pactado lo contrario.

Art. 18. — El fiduciario podrá ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el beneficiario.

El juez podrá autorizar al fiduciante o al beneficiario a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando éste no lo hiciere sin motivo suficiente.

### CAPÍTULO IV

#### Del fideicomiso financiero

Art. 19. — Fideicomiso financiero es aquel contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por el Poder Ejecutivo para actuar como fiduciario financiero, y beneficiarios son los titulares, de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos.

Dichos certificados de participación y títulos valores de deuda podrán ser objeto de oferta pública.

Art. 20. — El contrato de fideicomiso deberá contener las previsiones del artículo 3° y las condiciones de emisión de los certificados de participación o títulos valores representativos de deuda.

### CAPÍTULO V

#### De los certificados de participación

Art. 21. — Los certificados de participación en el dominio fiduciario de los bienes objeto del fideicomiso serán emitidos por el fiduciario. Los títulos valores representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitidos podrán ser emitidos por el fiduciario o por terceros, según fuere el caso. Los certificados de participación y los títulos valores representativos de deuda podrán ser al portador o nominativos, endosables o no, o escriturales conforme al artículo 8° y concordantes de la ley 23.576 (con las modificaciones de la ley 23.962).

Si se emitieren títulos, serán de aplicación los recaudos previstos en el artículo 7° y concordantes de la ley 23.576 (con las modificaciones de la ley 23.962).

Podrán emitirse certificados globales de los certificados de participación, para su inscripción en regímenes de depósito colectivo. A tal fin se considerarán definitivos, negociables y divisibles.

Art. 22. — Pueden emitirse diversas clases de certificados de participación con derechos diferentes. Dentro de cada clase se otorgarán los mismos derechos. La emisión puede dividirse en series.

### CAPÍTULO VI

#### De la quiebra del fiduciario financiero

Art. 23. — La quiebra del fiduciario financiero importará la enajenación de los patrimonios separados que aquel hubiese tenido a la fecha de la quiebra.

Art. 24. — Rigen las siguientes normas:

El síndico de la quiebra citará a junta de tenedores de títulos de deuda de cada fideicomiso, para que se celebre dentro del plazo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de declaración de quiebra, a fin

de que resuelva sobre las normas de administración y liquidación del patrimonio. Estas normas podrán prever:

- a) La transferencia del patrimonio separado como unidad a otra sociedad de igual giro;
- b) Las modificaciones al contrato de emisión, las que podrán comprender la remisión de parte de las deudas o la modificación de los plazos, modos o condiciones iniciales;
- c) La continuación de la administración de los bienes fideicomitidos hasta la extinción del fideicomiso;
- d) La forma de enajenación de los activos del patrimonio separado;
- e) La designación de aquel que tendrá a su cargo la enajenación del patrimonio separado como unidad o de los activos que lo conforman;
- f) Cualquier otra materia que determine la junta relativa a la administración o liquidación del patrimonio separado.

Los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de tenedores de títulos que representen, a lo menos, la mayoría absoluta de los títulos emitidos y en circulación, salvo en el caso de las materias indicadas en el apartado b) en que el quórum de acuerdos será, a lo menos, las dos terceras partes (2/3) de los títulos emitidos y en circulación.

Si no hubiere quórum para adoptar acuerdos en primera citación, se deberá citar a una nueva junta la cual deberá celebrarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha fijada para la junta no efectuada, y los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de tenedores de títulos que representen, a lo menos, la mayoría absoluta de los títulos emitidos y en circulación, salvo en el caso de las materias indicadas en los apartados a) y b) en que el quórum de acuerdos será la mayoría absoluta de los títulos presentes en la junta, y el apartado b) en que el quórum de acuerdos será, a lo menos, las dos terceras partes (2/3) de los títulos emitidos y en circulación.

### CAPÍTULO VII

#### De la extinción del fideicomiso

Art. 25. — El fideicomiso se extinguirá por:

- a) El cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal;
- b) La revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esa facultad;
- c) Cualquier otra causal prevista en el contrato.

Art. 26. — Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

### TÍTULO II

#### Contrato de "leasing"

Art. 27. — Existirá contrato de *leasing* cuando al contrato de locación de cosas se agregue una opción de compra a ejercer por el tomador y se satisfagan los siguientes requisitos:

- a) Que el dador sea una entidad financiera, o una sociedad que tenga por objeto la realización de este tipo de contratos;
- b) Que tenga por objeto cosas muebles individualizadas, o inmuebles comprados especialmente por el dador a un tercero con la finalidad de locarlas al tomador;
- c) Que el precio del alquiler se fije teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa alquilada, conforme a criterios de contabilidad generalmente aceptados, en el plazo de duración del contrato. No rigen en esta materia las disposiciones relativas a plazos máximos y mínimos de la locación de cosas;
- d) Que el tomador tenga la facultad de comprar la cosa locada, mediante el pago de un precio fijado en el contrato que responda al valor residual presumible de aquélla. Esa facultad podrá ser ejercida a partir de que el tomador haya pagado la mitad de los periodos de alquiler estipulados, o antes, si así lo convinieron las partes.

Art. 28. — También podrán celebrar contrato de *leasing* los fabricantes e importadores de cosas muebles destinadas al equipamiento de industrias, comercios, empresas agropecuarias o actividades profesionales que el tomador utilice exclusivamente con esa finalidad. Serán aplicables a este contrato las disposiciones de los incisos b), c) y d) del artículo anterior y, en lo pertinente, las demás disposiciones de este título.

En este contrato no serán válidas las renunciaciones a las garantías de evicción y vicios redhibitorios.

Art. 29. — Las partes podrán convenir junto con la opción de compra la posibilidad de que el tomador opte por renovar el contrato sustituyéndose las cosas que constituyen su objeto por otras nuevas en las condiciones que se hubiesen pactado.

Art. 30. — A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato deberá inscribirse en el registro que corresponda a las cosas que constituyen su objeto. Si se tratase de cosas muebles no registrables, deberá inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde se encuentren y, de tratarse de inmuebles en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda.

Art. 31. — Serán oponibles a los acreedores de las partes los efectos del contrato debidamente inscrito, por lo que sólo podrán ejercer las facultades que le son propias pero que no obstaculicen el cumplimiento de la finalidad del contrato. Los acreedores del tomador podrán subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra.

En caso de quiebra del dador, el contrato continuará por el plazo convenido, pudiendo el tomador ejercer la opción de compra en el tiempo previsto.

En caso de quiebra del tomador, dentro de los sesenta (60) días de decretada, el síndico podrá optar entre continuar el contrato en las condiciones pactadas o resolverlo. Pasado ese plazo sin que haya ejercido la opción, el contrato se considerará resuelto.

Art. 32. — La transmisión del dominio se produce por el ejercicio de la opción de compra, el pago del valor residual en las condiciones fijadas en el contrato y el cumplimiento de los recaudos legales pertinentes, a cuyo efecto las partes deberán otorgar la documentación necesaria.

Art. 33. — A este contrato se aplicarán subsidiariamente las disposiciones relativas a la locación de cosas en cuanto sean compatibles con su naturaleza y finalidad; y las del contrato de compra venta después de ejercida la opción de compra.

Art. 34. — Cuando el objeto del *leasing* fuesen cosas inmuebles, el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el alquiler, dará lugar a los siguientes efectos:

- a) Si el deudor hubiera pagado menos de un cuarto (1/4) de la cantidad de periodos de alquiler convenidos, la mora será automática y el deudor podrá demandar judicialmente el desalojo; se dará vista por cinco (5) días al tomador, quien podrá probar documentadamente que están pagados los periodos que se le reclaman o paralizan el trámite, por única vez, mediante el pago de los alquileres adeudados con más sus intereses. Caso contrario el juez dispondrá el lanzamiento sin más trámite;
- b) Si el tomador hubiese pagado más de un cuarto (1/4) pero menos del cincuenta por ciento (50 %) de los periodos de alquiler convenidos, el dador deberá intimarlo al pago del o los periodos adeudados para lo cual el tomador tendrá un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la recepción de la notificación. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado, el dador podrá demandar el desalojo, de lo cual se dará vista por cinco (5) días al tomador, quien podrá demostrar el pago de los periodos reclamados; o paralizar el procedimiento mediante el pago de los alquileres adeudados con más sus intereses, si antes no hubiese recurrido a este procedimiento. Caso contrario, el juez dispondrá el lanzamiento sin más trámite;
- c) Si el incumplimiento se produjese después del momento en que el tomador está habilitado para ejercer la opción de compra o cuando hubiese pagado más de dos terceras partes (2/3) de la cantidad de periodos de alquiler estipulados en el contrato, el dador deberá intimarlo al pago y el tomador tendrá la opción de pagar en el plazo de noventa (90) días los alquileres adeudados con más sus intereses o el valor

residual que resulte de la aplicación del contrato a la fecha de la mora. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado el dador podrá demandar el desalojo, de lo cual se dará vista al tomador por cinco (5) días, quien sólo podrá paralizarlo ejerciendo alguna de las opciones previstas en este inciso;

- d) Producido el desalojo el dador podrá reclamar el pago de los alquileres adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y los daños y perjuicios que resultasen del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador.

### TITULO III

#### De las letras hipotecarias

Art. 35. — Las letras hipotecarias son títulos valores con garantía hipotecaria.

Art. 36. — La emisión de letras hipotecarias sólo pueden corresponder a hipotecas de primer grado y estar consentida expresamente en el acto de constitución de la hipoteca.

Art. 37. — La emisión de letras hipotecarias extingue por novación la obligación que era garantizada por la hipoteca.

Art. 38. — La emisión de letras hipotecarias no impide al deudor transmitir el dominio del inmueble; el nuevo propietario tendrá los derechos y obligaciones del tercer poseedor de cosa hipotecada.

Art. 39. — Las letras hipotecarias son emitidas por el deudor, e intervenidas por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción donde se encuentre el inmueble hipotecado, en papel que asegure su inalterabilidad, bajo la firma del deudor, el escribano y un funcionario autorizado del registro, dejándose constancia de su emisión en el mismo asiento de la hipoteca. Las letras hipotecarias deberán contener las siguientes enunciaciones:

- a) Nombre del deudor y, en su caso, del propietario del inmueble hipotecado;
- b) Nombre del acreedor;
- c) Monto de la obligación incorporada a la letra, expresado en una cantidad determinada en moneda nacional o extranjera;
- d) Plazos y demás estipulaciones respecto del pago, con los respectivos cupones, salvo lo previsto en el artículo 42 para las letras susceptibles de amortizaciones variables;
- e) El lugar en el cual debe hacerse el pago;
- f) Tasa de interés compensatorio y punitivo;
- g) Ubicación del inmueble hipotecado y sus datos registrales y catastrales;
- h) Deberá prever la anotación de pagos de servicios de capital o renta o pagos parciales;
- i) La indicación expresa de que la tenencia de los cupones de capital e intereses acredita su pago, y que el acreedor se halla obligado a entregarlos y el deudor a requerirlos;
- j) Los demás que fijen las reglamentaciones que se dicten. También se dejará constancia en las

letras de las modificaciones que se convengan respecto del crédito, como las relativas a plazos de pago, tasas de interés, etcétera.

Art. 40. — Las letras hipotecarias se transmiten por endoso nominativo que se hará en el lugar habilitado para ello en el título, o en su prolongación; deberá constar el nombre del endosatario, quien podrá volver a transmitir el título bajo las mismas formas, y la fecha del endoso. No es necesaria notificación al deudor, y éste no podrá oponer al portador o endosatario las defensas que tuviere contra anteriores endosatarios o portadores del título salvo lo dispuesto en el artículo 42, *in fine*. El endoso de la letra hipotecaria es sin responsabilidad del endosante.

Art. 41. — Las letras hipotecarias tendrán cupones para instrumentar las cuotas de capital o servicios de intereses. Quien haga el pago tendrá derecho a que se le entregue el cupón correspondiente como único instrumento válido acreditativo. Si la letra fuera susceptible de amortización en cuotas variables podrá omitirse la emisión de cupones; en ese caso el deudor tendrá derecho a que los pagos parciales se anoten en el cuerpo de la letra, sin perjuicio de lo cual serán oponibles aun al tenedor de buena fe los pagos documentados que no se hubieren inscrito de esta manera.

Art. 42. — El pago se hará en el lugar indicado en la letra. El lugar de pago podrá ser cambiado dentro de la misma ciudad, y sólo tendrá efecto a partir de su notificación al deudor.

Art. 43. — Verificados los recaudos previstos en el artículo precedente, la mora se producirá en forma automática al solo vencimiento, sin necesidad de interpelación alguna.

Art. 44. — En las hipotecas donde se prevea la emisión de letras hipotecarias, el plazo se presume establecido en beneficio del deudor, quien podrá cancelar las obligaciones antes del vencimiento.

Art. 45. — El derecho real de hipoteca incorporado al título se rige por las disposiciones del Código Civil en materia de hipoteca.

Art. 46. — El portador de la letra hipotecaria o de alguno de los cupones puede ejecutar el título por el procedimiento de ejecución especial previsto en el título IV de esta ley cuando así se hubiere convenido en el acto de constitución de la hipoteca. De ello deberá dejarse constancia en la letra y en los cupones.

Art. 47. — Al título valor son subsidiariamente aplicables, en cuanto resulten compatibles, las reglas previstas por el decreto ley 5.965/63 para la letra de cambio.

Art. 48. — Las acciones emanadas de las letras hipotecarias prescriben a los tres (3) años contados desde la fecha del vencimiento de cada cuota de capital o interés.

Art. 49. — La cancelación de la inscripción de la emisión de las letras, y por ende de la hipoteca, se podrá hacer a pedido del deudor mediante la presentación de las letras y cupones en su caso con constancia de haberse efectuado todos los pagos de capital e intereses. El certificado extendido por el juez tendrá el mismo valor que las letras y/o cupones a los efectos de su presentación para la cancelación de la hipoteca.

Art. 50. — Los sujetos autorizados a hacer oferta pública como fiduciarios o a administrar fondos comunes de inversión, podrán emitir títulos de participación que tengan como garantía letras hipotecarias o constituir fondos comunes con ellos, conforme las disposiciones reglamentarias que se dicten.

Art. 51. — En los créditos hipotecarios para la vivienda otorgados por entidades financieras, administradoras de fideicomisos o sociedades gerentes de fondos comunes de inversión, conforme con las disposiciones de este título, los gastos de escrituración por la traslación del dominio e hipoteca a cargo del cliente por todo concepto, excluidos los impuestos, e incluido el honorario profesional, no podrán superar el dos por ciento (2 %) del precio de venta o la valuación del inmueble; cuando sólo deba otorgarse hipoteca, el porcentaje establecido será calculado sobre el monto hipotecado.

### TITULO IV

#### Régimen especial de ejecución extrajudicial de hipotecas

Art. 52. — Las hipotecas en las cuales se hayan emitido letras hipotecarias con la constancia prevista en el artículo 46, podrán ejecutarse conforme las reglas del presente título.

Art. 53. — En caso de mora en el pago del servicio de amortización o intereses de deuda garantizada por un plazo de sesenta (60) días, el acreedor intimará por medio fehaciente para que se pague en un plazo no menor de quince (15) días, advirtiendo al deudor que, de no mediar pago íntegro de la suma intimada, el inmueble será rematado por la vía extrajudicial. En el mismo acto, se le intimará a denunciar el nombre y domicilio de los acreedores privilegiados, embargantes y ocupantes del inmueble hipotecado.

Art. 54. — Vencido el plazo de la intimación, el acreedor podrá presentarse ante el juez competente con la letra hipotecaria o los cupones exigibles si éstos hubiesen circulado, y un certificado de dominio del bien gravado, a efectos de verificar el estado de ocupación del inmueble y obtener el acreedor, si así lo solicita, la tenencia del mismo. El juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designando a tal fin al escribano que proponga el acreedor. Si de esa diligencia resulta que el inmueble se encuentra ocupado, en el mismo acto se intimará a su desocupación en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública. El lanzamiento no podrá suspenderse, salvo lo dispuesto en el artículo 64.

No verificado en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia al acreedor, hasta la oportunidad prevista en el artículo 63. A estos fines, el escribano actuante podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y violentar cerraduras y poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor. Todo este procedimiento tramitará *in audita parte*, y será de aplicación supletoria lo establecido en los códigos de forma.

Art. 55. — El acreedor estará facultado para solicitar directamente al Registro de la Propiedad un informe

sobre el estado del dominio y gravámenes que afectaren el inmueble hipotecado, con indicación del importe de los créditos, sus titulares y domicilios.

Art. 56. — Asimismo el acreedor podrá:

- Solicitar directamente en el registro correspondiente la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble, con la sola acreditación de ese carácter y a costa del ejecutado;
- Requerir la liquidación de las deudas que existan en concepto de expensas de la propiedad horizontal, impuestos, tasas y contribuciones que pesen sobre el inmueble, bajo apercibimiento que de no contarse con dichas liquidaciones en el plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de su solicitud, se podrá subastar el bien como si estuviera libre de deudas. Los reclamos que se dedujeran por aplicación de lo dispuesto anteriormente no afectarán el trámite de remate del bien gravado.

Art. 57. — Verificado el estado del inmueble, el acreedor ordenará por sí, sin intervención judicial, la venta en remate público del inmueble afectado a la garantía, por intermedio del martillero que designe y con las condiciones usuales de plaza. Se deberán publicar avisos durante tres (3) días en el diario oficial y en dos (2) diarios de gran circulación, uno al menos en el lugar de ubicación del inmueble. El último aviso deberá realizarse con una anticipación no mayor de dos (2) días a la fecha fijada para el remate. En el remate estará presente el escribano quien levantará acta.

Art. 58. — La base de la subasta será el monto de la deuda a la fecha de procederse a la venta y los avisos deberán — como mínimo — informar sobre la superficie cubierta y ubicación del inmueble, horario de visitas y estado de la deuda por tasas, impuestos, contribuciones y expensas, y día, horario y lugar preciso de realización de la subasta.

Art. 59. — El deudor y el propietario de la cosa hipotecada deberán ser notificados de la fecha de la subasta por medio fehaciente con siete (7) días hábiles de anticipación, excluido el día de la subasta.

Art. 60. — Realizada la subasta, el acreedor practicará liquidación de lo adeudado según el respectivo contrato y las pautas anteriormente dispuestas, más los gastos correspondientes a la ejecución, los que por todo concepto no podrán superar el tres por ciento (3 %) del crédito. Procederá a depositar el remanente del precio a la orden del juez competente junto con la correspondiente rendición de cuentas documentada dentro de los cinco (5) días siguientes. De no mediar embargos, inhibiciones u otros créditos, y existiendo conformidad entre deudor y acreedor con respecto al remanente, éste podrá entregar directamente a aquél dicho remanente.

Art. 61. — Si fracasare el remate por falta de postores, se dispondrá otro reduciendo la base en un veinticinco por ciento (25 %). Si tampoco existieren postores se ordenará la venta sin limitación de precio y al mejor postor. No se procederá al cobro de suma alguna en

concepto de honorarios por los remates fracasados. Si resultare adquirente el acreedor hipotecario procederá a compensar su crédito.

Art. 62. — Cuando el comprador no abonare la totalidad del precio en tiempo, se efectuará nuevo remate. Aquél será responsable de la disminución real del precio que se obtuviere en la nueva subasta, de los intereses acrecidos y de los gastos ocasionados.

Art. 63. — La venta quedará perfeccionada, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 68, una vez pagado el precio en el plazo que se haya estipulado y hecha la tradición a favor del comprador, y será oponible a terceros realizada que fuere la inscripción a que hace referencia el artículo 2.505 del Código Civil. El pago se realizará directamente al acreedor, el que deberá depositar el remanente dentro del quinto día de realizado el cobro. Si el acreedor ostenta la tenencia del inmueble subastado, podrá transmitirla directamente al comprador; caso contrario y no habiendo mediado desposesión anticipada deberá ser realizada con intervención del juez, aplicándose en lo pertinente el artículo 54. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por el acreedor, sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado, y deberá contener constancias de:

- La intimación al deudor en los términos del artículo 53;
- La notificación del artículo 59;
- La publicidad efectuada;
- El acta de la subasta.

Los documentos correspondientes serán agregados al protocolo.

Los embargos e inhibiciones se levantarán por el juez interviniente con citación de los jueces que han trabado las medidas cautelares, conforme a las normas de procedimiento de la jurisdicción.

Art. 64. — El ejecutado no podrá interponer defensa, incidente o recurso alguno tendiente a interrumpir el lanzamiento previsto por el artículo 55 ni la subasta, salvo que acreditare verosimilmente alguno de los siguientes supuestos:

- Que no está en mora;
- Que no ha sido intimado de pago;
- Que no se hubiera pactado la vía elegida, o
- Que existieran vicios graves en la publicidad.

En tales casos el juez competente ordenará la suspensión cautelar del lanzamiento o de la subasta.

Si el acreedor controvierte las afirmaciones del ejecutado, la cuestión se sustentará por el procedimiento más abreviado que consienta la ley local. Si por el contrario reconociese la existencia de los supuestos invocados por el ejecutado, el juez, dejará sin efecto lo actuado por el acreedor y dispondrá el archivo de las actuaciones, salvo en el caso del inciso d), hipótesis en la cual determinará la publicidad que habrá que llevarse a cabo antes de la subasta.

Art. 65. — Una vez realizada la subasta y cancelado el crédito ejecutado, el deudor podrá impugnar por la vía judicial:

- La no concurrencia de los hechos que habilitan la venta;
- La liquidación practicada por el acreedor;
- El incumplimiento de los recaudos establecidos en el presente título por parte del ejecutante.

En todos los casos el acreedor deberá indemnizar los daños causados, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas a que se hiciere pasible.

Art. 66. — Dentro de los treinta (30) días corridos de efectuada la ejecución extrajudicial, el deudor podrá recuperar la propiedad del inmueble si pagara al adquirente el precio obtenido en la subasta, más el tres por ciento (3 %) previsto en el artículo 60.

Art. 67. — Si el precio obtenido en la subasta no cubriera la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca, el acreedor practicará liquidación ante el juez competente por el proceso de conocimiento más breve que prevé la legislación local. La liquidación se sustentará con el deudor quien podrá pedir la reducción equitativa del saldo que permaneciere insatisfecho después de la subasta, cuando el precio obtenido en ella fuera sustancialmente inferior al de plaza.

## TÍTULO V

### Reformas al Código Civil

Art. 68. — Incorporase como párrafo final del artículo 980 del Código Civil, el siguiente:

Los instrumentos públicos extendidos de acuerdo a lo que establece este Código gozan de entera fe y producen idénticos efectos en todo el territorio de la República Argentina, cualquiera sea la jurisdicción donde se hubieren otorgado.

Art. 69. — Incorporase como párrafo final del artículo 997 del Código Civil el siguiente:

Quando por el tipo de acto o por la naturaleza de los bienes se requiera la inscripción en un registro, el escribano o funcionario autorizante será competente en todo el territorio de la Nación para peticionar la toma de razón y cumplimentar los requisitos que establezcan las leyes y reglamentaciones locales.

Quando un acto fuere otorgado en un territorio para producir efectos en otro, las leyes locales no podrán imponer cargas tributarias ni tasas retributivas que establezcan diferencias de tratamiento, fundadas en el domicilio de las partes, en el lugar del cumplimiento de las obligaciones o en el funcionario interviniente.

Art. 70. — Incorporase como párrafo final del artículo 1.628 del Código Civil el siguiente:

Los profesionales pueden ejercer su profesión en todo el territorio de la República Argentina sin otra condición que la habilitación en alguna

jurisdicción, cuando legalmente corresponda. Las leyes locales no pueden condicionar ni restringir esta facultad.

Art. 71. — Sustitúyese el artículo 2.662 del Código Civil por el siguiente:

Artículo 2.662: Dominio fiduciario es el que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la Ley. El beneficiario puede no existir al tiempo del otorgamiento del contrato, pero deberán constar los datos que permitan su individualización futura. Si el fideicomiso se constituye con el objeto de emitir títulos valores o de garantizarlos, los titulares de estos títulos valores serán considerados como los beneficiarios.

Art. 72. — Agrégase, como segundo párrafo del artículo 2.670 del Código Civil, el siguiente:

Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en la presente ley.

Art. 73. — Agrégase como segundo párrafo del artículo 3.936 del Código Civil el siguiente:

Las legislaciones locales dispondrán el régimen procesal de la ejecución judicial de la garantía hipotecaria, conforme a las siguientes pautas:

- El procedimiento será el del juicio ejecutivo;
- El trámite informativo sobre las condiciones de dominio y sobre impuestos, tasas, contribuciones y expensas podrá tramitarse de manera extrajudicial, y el estado de ocupación podrá constatarse por acta notarial;
- No procederá la compra en comisión;
- En ningún caso podrá declararse la indisponibilidad de los fondos producidos en el remate, si bien el juez podrá exigir caución suficiente al acreedor;
- Si fuera solicitado por el acreedor, el juez decretará el desalojo del inmueble antes del remate.

Art. 74. — Agrégase como último párrafo del artículo 3.876 del Código Civil el siguiente:

Puede convenirse la postergación de los derechos del acreedor hasta el pago total o parcial de otras deudas presentes o futuras del deudor.

## TÍTULO VI

### Modificaciones al Código de Comercio

Art. 75. — Modifícase el capítulo I del título IV del libro primero del Código de Comercio, en la forma que se indica a continuación:

- Suprímese el inciso 2º del artículo 89.



3. Asimismo el acreedor puede:

- a) Solicitar directamente en el registro correspondiente la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble, con la sola acreditación de ese carácter y a costa del ejecutado.
- b) Requerir la liquidación de las deudas que existan en concepto de expensas de la propiedad horizontal, impuestos, tasas y contribuciones que pesen sobre el inmueble, bajo apercibimiento que de no contarse con dichas liquidaciones en el plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de su solicitud, se podrá subastar el bien como si estuviera libre de deudas. Los reclamos que se dedujeran por aplicación de lo dispuesto en este inciso no afectarán el trámite de remate del bien gravado.

4. La venta quedará perfeccionada una vez pagado el precio en el plazo que se haya estipulado y realizada la tradición a favor del comprador. El pago se podrá realizar directamente al acreedor, quien deberá depositar el remanente dentro del quinto día de verificado el cobro. Si el acreedor ostenta la tenencia del inmueble subastado, podrá transmitirla directamente al comprador; caso contrario y no habiendo mediado desposesión como lo prevé el inciso 1 deberá ser entregado con intervención del juez. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por el comprador, sin que sea necesaria la comparencia del ejecutado.

5. El deudor ni el tercero, poseedor del inmueble hipotecado, pueden interponer incidente ni recurso alguno, sin perjuicio de que el deudor pueda ejercitar, en juicio sumarísimo posterior, los derechos que tenga que reclamar al acreedor. Si existiera peligro de desprotección de alguno de los interesados, se notificará al defensor oficial para que asuma el control del proceso de ejecución de la garantía.

6. Una vez realizada la subasta y cancelado el crédito ejecutado, el deudor podrá impugnar por la vía judicial:

- a) La liquidación practicada por el acreedor, y
- b) El incumplimiento de los recaudos establecidos en el presente artículo por parte del ejecutante.

En todos los casos el acreedor deberá indemnizar los perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas de que se hiciera pasible.

7. En los casos previstos en el presente artículo, no procederá la compra en comisión ni la indisponibilidad de los fondos de la subasta. No obstante el juez podrá pedir caución suficiente al acreedor.

#### TITULO IX

##### Modificaciones a la ley 17.801

Art. 78. — Sustitúyese el artículo 3º de la ley 17.801, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 3º: Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscritos o anotados deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Estar constituidos por escritura notarial, o resolución judicial o administrativa, o instrumento privado con la firma certificada por escribano público;
- b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;
- c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

Los registros de la propiedad deberán inscribir o anotar los documentos cualquiera que sea la jurisdicción donde se hubieren otorgado. No podrán establecerse condiciones o restricciones diferenciales para la inscripción o anotación de los documentos otorgados en distinta jurisdicción que la del registro que corresponda.

#### TITULO X

##### Modificaciones al Código Penal

Art. 79. — Agrégase al artículo 173 del Código Penal, los siguientes incisos:

12. El titular fiduciario, el administrador de fondos comunes de inversión o el dador de un contrato de *leasing*, que en beneficio propio dispusiere, gravare o perjudicase los bienes en fraude de los derechos de los cocontratantes.
13. El que encontrándose autorizado para ejecutar extrajudicialmente un inmueble lo ejecutara en perjuicio del deudor, no hallándose éste en mora u omitiendo cumplimentar los recaudos establecidos para la subasta mediante dicho procedimiento especial.
14. El tenedor de letras hipotecarias que en fraude del deudor o de terceros omitiera consignar en el título los pagos recibidos.

#### TITULO XI

##### Modificaciones a las leyes impositivas

#### CAPÍTULO I

Art. 80. — Los títulos valores representativos de deuda, emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos que se constituyan para la titulización de activos, será objeto del siguiente tratamiento impositivo:

- a) Quedan exentas del impuesto al valor agregado las operaciones financieras y prestaciones relativas a su emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelación, así como también las correspondientes a sus garantías;
- b) Los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus intereses, actualizaciones y ajustes de capital, quedan exentos del impuesto a las ganancias, excepto para los sujetos comprendidos en el título VI de la ley de impuesto a las ganancias (texto ordenado en 1986) y sus modificaciones. Cuando se trate de beneficiarios del exterior comprendidos en el título V de la citada norma legal, no regirá lo dispuesto en su artículo 21 y en el artículo 104 de la ley 11.683 (texto ordenado en 1978) y sus modificaciones.

El tratamiento impositivo establecido en este artículo será de aplicación cuando los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

Art. 81. — A los efectos del impuesto al valor agregado, cuando los bienes fideicomitados fuesen créditos, las transmisiones a favor del fideicomiso no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas.

Cuando el crédito cedido incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el fideicomitente, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quien éste indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.

Art. 82. — Modifícase la Ley de Impuesto al Valor Agregado, texto sustituido por la ley 23.349 y sus modificaciones, de la siguiente forma:

a) Sustitúyese el punto 17 del artículo 3º por el siguiente:

17. De inmuebles, excluidos los destinados a vivienda, recreo o veraneo. Esta exclusión no será de aplicación cuando se trate de locación con opción a compra en las que el locador sea un sujeto comprendido en el inciso d) del artículo 4º.

b) Elimínase el último párrafo del inciso e) del artículo 5º;

c) Elimínase el punto 23 del inciso j) del artículo 6º.

Art. 83. — Las disposiciones del presente capítulo entrarán en vigencia el primer día del mes subsiguiente al de la publicación de la presente ley.

#### TITULO XII

##### Desregulación de aspectos vinculados a la construcción en el ámbito de la Capital Federal y de la Nación.

Art. 84. — Agrégase al artículo 2.1.3.7. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515 de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires) el siguiente párrafo:

Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de obras que requieran permiso, se expedirán inmediatamente y en un mismo acto, el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa siguiente de fiscalización, basada en la responsabilidad profesional.

Art. 85. — Agrégase al inciso a) del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515 de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires), como último párrafo el siguiente:

Quando la entrega de los certificados exigidos para el permiso de obra demorase más de cuarenta y ocho (48) horas, el interesado quedará autorizado para suplirlos con la presentación de la solicitud correspondiente en la que constará el incumplimiento del plazo antes mencionado.

Art. 86. — Derógase la exigencia de autorización de gestores por parte de los profesionales, prevista por el artículo 2.5.9.6. del Código de Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515).

Art. 87. — Redúcese el costo del derecho de ocupación y uso de la vía pública con obradores de empresas privadas por cuenta de terceros, previsto por el artículo 26 de la Ordenanza Tarifaria para el año 1994 (47.548), a la suma de cinco centavos (\$ 0,05).

Art. 88. — Redúcese la contribución por publicidad prevista por el artículo 65 de la Ordenanza Tarifaria para el año 1994 (47.548), al cinco por ciento (5 %) del valor anual de la mayor tarifa para un aviso frontal simple conforme el artículo 13.4.14 del Código de la Publicidad (ordenanza 41.115), con un importe único para toda la Capital.

Art. 89. — Derógase el artículo 2º y la obligación de percibir honorarios por etapas prevista en los capítulos II, III y IV del arancel aprobado por decreto ley 7.887/55.

Art. 90. — Derógase el artículo 2.1.1.4 del libro segundo del Código de Ética para la Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería, aprobado por decreto 1.099/84.



Art. 91. — Derógase la intervención del consejo profesional respectivo en la extensión del “certificado de encomienda de tareas profesionales”, previsto en el apartado 4º, inciso a), del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515).

Art. 92. — Prohíbese a los colegios profesionales de agrimensura, arquitectura e ingeniería exigir a sus matriculados, en forma previa a la realización de actividades en que éstos suman responsabilidad profesional, cualquier clase de certificado de habilitación y registro de encomienda.

Art. 93. — Suprímese el Registro Municipal de Profesionales al que se refiere el artículo 2.5.9.1. y concordantes del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515) y créase, en su reemplazo un Registro de Profesionales Sancio-

nados, donde figurarán exclusivamente aquellos profesionales que ya han sido suspendidos o inhabilitados para ejercer en el ámbito municipal.

Podrán ejercer libremente su profesión en el ámbito de la Capital Federal, de conformidad con lo establecido por el decreto 2.293 del 2 de diciembre de 1992, quienes no se encuentren incluidos en el Registro de Profesionales Sancionados mencionado en el párrafo anterior.

Art. 94. — Derógase el visado del consejo profesional respectivo del “letrado reglamentario de obra”, previsto en el apartado 5, inciso a), del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515).

Art. 95. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

CARLOS S. MENEM.

Rodolfo C. Barra. — Domingo F. Cavallo.

## SESIONES ORDINARIAS

1994

## Supl. (2) al ORDEN DEL DIA N° 666

SUMARIO: Observaciones formuladas al dictamen de las comisiones de Vivienda, de Finanzas, de Presupuesto y Hacienda y de Legislación General, contenido en el Orden del Día N° 666. Leconte y Garay. (28-D.O.-1994.)

Buenos Aires, 13 de octubre de 1994.

*Al señor presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, don Alberto R. Pierri.*

S/D.

Señor presidente:

En el término previsto por el artículo 95 del Reglamento de la Honorable Cámara, vengo a formular observaciones al dictamen de las comisiones de Vivienda, Finanzas, Presupuesto y Hacienda, y Legislación General; publicado en el Orden del Día N° 666 (13-P.E.-94), referente al mensaje 1.067 del Poder Ejecutivo sobre proyecto de ley de financiamiento de la vivienda y la construcción.

Las observaciones se refieren: a) Al título IV de ejecución extrajudicial de hipotecas; b) Al título V sobre ejercicio profesional; y c) Al título VI sobre comisión del corretaje inmobiliario.

*a) Ejecución extrajudicial de hipotecas*

Se observan los artículos 53 a 67 del proyecto del Poder Ejecutivo (e idéntica numeración en el dictamen de la mayoría), en cuanto prevén un régimen especial de ejecución extrajudicial de créditos con garantía hipotecaria.

En particular, observamos el artículo 57 que resume y sintetiza: a) La naturaleza decididamente inconstitucional del régimen de ejecución proyectado, que obliga a su observación; y b) El sentido de las restantes normas proyectadas.

Así lo resume el referido artículo 57 del proyecto al admitir que: "verificado el estado del inmueble, el acreedor ordenará por sí, sin intervención judicial, la venta en remate público del inmueble afectado a la garantía...". Dicha previsión resulta decididamente violatoria de la garantía constitucional del artículo 17 de la Constitución Nacional en cuanto establece que "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley".

La mera comparación de ambos textos pone en evidencia la incompatibilidad del propuesto como artículo 57 ("...sin intervención judicial..."), con la garantía del artículo 17 de la Constitución Nacional que impone la actuación del Poder Judicial a través de la "sentencia", como única forma viable para privar a alguien de su propiedad.

El "principio ampara contra cualquiera privación indebida de la propiedad, sea que la misma provenga de los particulares o del Estado mismo... sólo requiere un tribunal competente y que se observen las formas del procedimiento" (Linares Quintana, Segundo V.; *Tratado de la ciencia del derecho constitucional*, t. V, página 85, números 3.886, 3.887, Plus Ultra, Buenos Aires, 1979).

"En el Estado moderno nadie tiene el derecho de forzar a un tercero sino en virtud de una sentencia dictada por el juez competente. La defensa es inviolable... es decir, que nadie puede hacerse justicia con la propia mano... Para ello existe un poder del Estado encargado de decir el derecho." (Romero, César Enrique; *Estudios de ciencia política y derecho constitucional*, pág. 103, UNC, Córdoba, 1981).

Mucho más perfecta nuestra histórica Constitución Nacional que su par norteamericana, sus múltiples diferencias también se evidencian en la específica protección que ambos textos otorgan e idéntico derecho de propiedad, que la Enmienda V (1791) de la Constitución estadounidense asegura mediante la afirmación de que a "nadie... se le privará de la propiedad sin el debido proceso legal" ("No person shall be... deprived of... property, without due process of law").

La distinta extensión de esta garantía de la Constitución norteamericana resulta evidente, a poco que se repare en las múltiples formas por las cuales el legislador de ese país puede asegurar ese "debido proceso legal" (o "due process of law"), que en nuestra Constitución se encuentran limitadas al necesario dictado de una sentencia.

La cuestión ha sido desatendida por el proyecto del Ejecutivo que, adoptando sin adaptar las normas estadounidenses, culminó violentando nuestra Constitución Nacional con fundamento en las prácticas de "common law" de varios estados de ese país no aplicables al nuestro.

Entre ellas se encuentra la práctica del "power of sale forec'usure" que, en una traducción literal, comporta algo así como: un poder o autorización que el deudor otorga a su acreedor para que proceda a la venta extrajudicial de su propiedad, como forma de concluir la relación crediticia que los vincula.

Estas formas de procedimiento "contractuales" que nuestra Constitución Nacional rechaza en su recordado artículo 17, sugieren la necesidad de obtener los resultados propuestos en el proyecto ("agilizar las ejecuciones hipotecarias como forma de alentar la inversión en esta área", a través de formas compatibles con la garantía constitucional y nuestro propio sistema normativo).

En tal sentido no puede soslayarse que, en este tipo de inversiones, el principal interés del acreedor está dado por el pago periódico de las rentas de su inversión, cuyo

largo plazo de amortización, paralelamente, conforma el principal interés del deudor en la contratación del crédito.

Esa confluencia de intereses entre acreedor-deudor que conduce a la formulación del contrato (y el procedimiento judicial debería incentivar), resulta alterada apenas se produce la "mora" en el pago de alguna de las parcialidades de la cual, regularmente, se deriva la caducidad de los plazos pactados para el pago de las restantes.

De tal modo se suscita una confrontación en la que nadie gana y todos pierden pues: impedido el deudor de cancelar la totalidad de su deuda cuyas parcialidades se le niega regularizar, opone cuanto defensa resulte capaz de imaginar a fin de dilatar la ejecución y consiguiente percepción de su crédito por el acreedor.

Esta situación que culmina provocando masivas ejecuciones hipotecarias, con la consecuente perturbación de la paz social que ello conlleva, sólo puede remediarse mediante criterios procesales que alentando la regularización de los pagos del deudor, otorguen a la ejecución de la garantía la mayor celeridad compatible con las mayores garantías de seguridad jurídica.

Con tales criterios, proponemos el siguiente proyecto sustitutivo de los artículos 53 a 67 (título IV) del proyecto del Poder Ejecutivo:

Artículo 53. La ejecución de obligaciones con garantía hipotecaria y cuyo pago se haya pactado en parcialidades, se efectuará conforme las disposiciones de este título y constará de dos etapas.

Artículo 54: Producida la mora del deudor en el pago de dos o más parcialidades, el acreedor procederá a intimar el pago de las parcialidades vencidas y que vencieren hasta el vencimiento de un término adicional para su cancelación, no inferior a los 30 días desde la fecha que se practique la intimación.

Artículo 55: La intimación extrajudicial referida en el artículo 54 deberá ser practicada en el domicilio correspondiente al inmueble hipotecado y en el que el deudor haya constituido en el mutuo hipotecario. Deberá contener una relación de las parcialidades que se reclaman así como de los intereses y gastos en que el acreedor estime incurrir con motivo de la reclamación del crédito, hasta el vencimiento del plazo fijado en el artículo 54. La intimación podrá ser realizada mediante diligencia efectuada por escribano público o por cualquier otro modo fehaciente que acredite su realización.

Artículo 56: Asimismo, el acreedor podrá:

- Requerir de los registros y archivos correspondientes, la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble en caso necesario;
- Requerir la liquidación de las deudas que gravaren el inmueble hipotecado por cualquier concepto, y en particular sobre expensas de propiedad horizontal, impuestos, tasas, contribuciones y servicios que se le suministren;
- Requerir la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble al comienzo del procedimiento de ejecución del inmueble hipotecado, que ten-

drá los efectos previstos por los artículos 22 a 25 de la ley 17.801 por el término de 90 días;

- d) Constatar el estado de ocupación del inmueble hipotecado, que podrá efectuar el escribano público interviniente en el mismo acto de la intimación prevista en el artículo 55.

Artículo 57: Vencido el término previsto en el artículo 54 sin que medie cancelación del monto de la intimación calculada conforme lo previsto en el artículo 55, el acreedor podrá instar la ejecución judicial de las parcialidades adeudadas con más aquellas cuyo vencimiento deba producirse en los subsiguientes 180 días.

Artículo 58: El acreedor deberá acreditar el cumplimiento de los recaudos previstos en los artículos 54 y 55, debiendo acompañar una liquidación provisoria de las parcialidades previstas en el artículo 57, con más un cálculo estimado de los gastos, intereses y honorarios de los profesionales que hubiese designado el acreedor que en conjunto, no podrán superar el 15 por ciento del monto reclamado en concepto de parcialidades e intereses.

Artículo 59: Promovida la ejecución el juez convocará al acreedor y al deudor a una audiencia en un plazo no inferior a los 5 días ni superior a los 15 días, con la advertencia de que en ella procederá a dictar sentencia en base a las defensas que hasta allí se le invoquen. La comparencia del acreedor a la audiencia es requisito ineludible del dictado de sentencia que sólo podrá prorrogarse en una ocasión y por idénticos motivos que el juez lo justifiquen.

Artículo 60: La convocatoria a audiencia se notificará al deudor en el inmueble hipotecado y en el constituido en el mutuo, con copia de la documentación y con la advertencia de que si tuviese defensas hábiles que quisiera oponer por escrito, deberá presentarlas con una antelación mínima de 48 horas después de lo cual sólo escuchará aquellas que formule oralmente.

Artículo 61: Las únicas defensas hábiles en este proceso son:

1. Incompetencia.
2. Falta de personería en el ejecutante o en el ejecutado.
3. Pago documentado total o parcial.
4. Que no esté en mora.
5. Que no ha sido intimado de pago.

Artículo 62: La sentencia será inapelable para el deudor, quien quedará notificado de ella al día inmediato siguiente de la fecha de la audiencia a la cual se lo convocara.

Artículo 63: En el caso de hacerse lugar a la ejecución, la sentencia mandará proceder a la desocupación del inmueble y a la subasta del mismo por el martillero que se designe y proponga el acreedor. Asimismo, la sentencia indicará el monto de la liquidación provisoria calculada conforme lo previsto en el artículo 58 y las restantes constancias de la causa.

Artículo 64: El deudor podrá obtener el sobreseimiento de la ejecución antes de la realización de la subasta, mediante el depósito en pago del total de la liquidación provisoria prevista en el artículo 63 con más

un 20 % en concepto de acrecidos que deberá depositar a embargo. No se admite el sobreseimiento de la ejecución una vez realizada la subasta, ni preferencias del deudor o acreedor para resultar adjudicatario por un precio igual o mayor del obtenido en su realización.

Artículo 65: Efectuada la subasta e integrado el saldo de precio, se continúa el trámite a fin de la liquidación definitiva de la totalidad de las obligaciones vencidas y a vencer que a partir de la realización de la subasta se consideran de plazo vencido. También se continúa el trámite a fin de la entrega de la posesión al comprador e inscripción de su adquisición en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 66: Si el precio obtenido en la subasta, no alcanzara para cubrir la totalidad del crédito garantizado por la hipoteca, el acreedor podrá pedir la reducción equitativa del saldo que resultase insatisfecho.

Artículo 67: Las acciones ordinarias vinculadas a estos contratos caducarán al año inmediato siguiente del dictado de la sentencia referida en el artículo 62.

#### b) Ejercicio profesional

También observamos el título V (artículo 73) del dictamen de la mayoría; que con una pequeña modificación reproduce el artículo 70 del proyecto del Poder Ejecutivo.

Dicha norma por la cual se intenta uniformar el ejercicio de las profesiones universitarias en todo el país, avasala las facultades reglamentarias propias de las provincias, que no las delegaran en el gobierno federal (actual artículo 121 de la Constitución Nacional).

En esta materia la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha dicho: "el poder de policía de las profesiones liberales es propio de los poderes locales" (Corte Suprema de Justicia de la Nación —5-11-85— "Fallos": 307:2.117 con remisión a tradicional jurisprudencia de "Fallos": 305:1.094).

En tales condiciones, también en este proyecto este aspecto dejamos observado el dictamen de la mayoría sobre el proyecto del Poder Ejecutivo.

#### c) Comisión corretaje

También observamos el título VI (artículo 75) del proyecto de ley del Poder Ejecutivo en cuanto desconoce la sanción efectuada por esta Honorable Cámara de Diputados de la Nación del "proyecto de unificación de la legislación civil y comercial" (Orden del Día N° 1.322) formulada con fecha 3 de noviembre de 1993.

En dicho proyecto (actualmente en revisión ante el Honorable Senado), esta Honorable Cámara de Diputados sancionó el artículo 2.018 que establece el criterio correcto en la materia y dice: "El corredor tiene derecho a retribución si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Cuando en la negociación sólo interviniera un corredor, tendrá derecho a percibir la comisión de cada uno de los contratantes. Interviniendo más de un corredor, cada uno sólo tendrá derecho a exigir comisión de su comitente. La comisión se debe aunque el contrato no se ejecute por culpa de alguno de los contratantes, o cuando iniciada la negociación

por el corredor, el comitente encargase su conclusión a otra persona o la concluyera por sí mismo”.

La cuestión no ha sido soslayada por el dictamen de la mayoría que en su artículo 98, propone modificar el criterio que sostuviera en oportunidad de aquella sanción, restringiendo innecesariamente la libertad contractual que debe imperar en la materia. Además la solución propuesta en el dictamen de la mayoría no reduce los costos, que es el objetivo invocado en los fundamentos del proyecto.

En síntesis, como ya lo dijimos en esta materia el dictamen de la mayoría incorpora más regulación, mala regulación y no favorece la reducción de costos.

Sin otro particular, lo saludo a usted muy atentamente.

*Ricardo G. Leconte. — Nicolás A. Garay.*