

**LEY 24.441<sup>1</sup>**

**FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCIÓN. FIDEICOMISO. RÉGIMEN. LEASING.  
LETRAS HIPOTECARIAS. CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA. EJECUCIÓN DE  
HIPOTECAS**

Sanción: 22/12/1994

Promulgación: 09/01/1995

Publicación en el B.O. 16/01/1995

*(Texto con las modificaciones de las Leyes 24.781, 25.248, 26.994, 27430 y  
27.440)*

**El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en  
Congreso, etc. sancionan con fuerza de**

**LEY:**

**TÍTULO I:**

**DEL FIDEICOMISO**

**CAPÍTULO I**

**ARTÍCULO 1.-** *(Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>2</sup>*

*ARTÍCULO 1.- (Texto original) 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 al fideicomisario.*

**ARTÍCULO 2.-** *(Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>3</sup>*

*ARTÍCULO 2.- (Texto original) 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.*

---

<sup>1</sup> La presente norma es complementaria del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por Ley 26.994.

<sup>2</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>3</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

*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.*

### **ARTÍCULO 3.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>4</sup>**

*ARTÍCULO 3.- (Texto original) 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 4. 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**

### **ARTÍCULO 4.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>5</sup>**

*ARTÍCULO 4.- (Texto original) 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.*

### **ARTÍCULO 5.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>6</sup>**

---

<sup>4</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>5</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

**Artículo 5.-** (Texto original) 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 la Comisión Nacional de Valores quien establecerá los requisitos que deban cumplir.

**ARTÍCULO 6.-** (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>7</sup>

**ARTÍCULO 6.-** (Texto original) 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.

**ARTÍCULO 7.-** (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>8</sup>

**ARTÍCULO 7.-** (Texto original) 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 pudieren incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir 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.

**ARTÍCULO 8.-** (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>9</sup>

**ARTÍCULO 8.-** (Texto original) 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.

**ARTÍCULO 9.-** (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>10</sup>

**ARTÍCULO 9.-** (Texto original) 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;

---

<sup>6</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>7</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>8</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>9</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>10</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

- 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.*

**ARTÍCULO 10.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>11</sup>**

*ARTÍCULO 10.- (Texto original) 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:**

**EFFECTOS DEL FIDEICOMISO**

**ARTÍCULO 11.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>12</sup>**

*ARTÍCULO 11.- (Texto original) Sobre los bienes fideicomitados se constituye una propiedad fiduciaria que se rige por lo dispuesto en el tít. 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.*

**ARTÍCULO 12.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>13</sup>**

*ARTÍCULO 12.- (Texto original) 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.*

**ARTÍCULO 13.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>14</sup>**

*ARTÍCULO 13.- (Texto original) 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*

---

<sup>11</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>12</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>13</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>14</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

*fiduciaria de otros bienes que adquiera con los frutos de los bienes fideicomitidos 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.*

**ARTÍCULO 14.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>15</sup>**

*ARTÍCULO 14.- (Texto original) Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. La responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del artículo 1113 del Código Civil se limita al valor de la cosa fideicomitida cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado.*

**ARTÍCULO 15.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>16</sup>**

*ARTÍCULO 15.- (Texto original). Los bienes fideicomitidos quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Tampoco podrán agredir los bienes fideicomitidos 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 fideicomitidos y subrogarse en sus derechos.*

**ARTÍCULO 16.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>17</sup>**

*ARTÍCULO 16.- (Texto original) 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. 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 previstos para la quiebra, si se tratase de fideicomiso financiero regirán en lo pertinente las normas del artículo 24.*

**ARTÍCULO 17.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>18</sup>**

*ARTÍCULO 17.- (Texto original) 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.*

---

<sup>15</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>16</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>17</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>18</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

**ARTÍCULO 18.-** (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>19</sup>

*ARTÍCULO 18.- (Texto original) El fiduciario se halla legitimado para 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 hiciera sin motivo suficiente.*

**CAPÍTULO IV:**

**DEL FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ARTÍCULO 19.-** (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>20</sup>

*ARTÍCULO 19.- (Texto original) 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 la Comisión Nacional de Valores 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.*

**ARTÍCULO 20.-** (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>21</sup>

*ARTÍCULO 20.- (Texto original) El contrato de fideicomiso deberá contener las previsiones del artículo 4 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**

**ARTÍCULO 21.-** (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>20</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>21</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

**ARTÍCULO 21.-** *(Texto original)* Los certificados de participación serán emitidos por el fiduciario. Los títulos 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 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). Los certificados serán emitidos en base a un prospecto en el que constarán las condiciones de la emisión, y contendrá las enunciaciones 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.*

**ARTÍCULO 22.-** *(Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>23</sup>*

**ARTÍCULO 22.-** *(Texto original)* 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 FIDEICOMITIDO EN EL FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ARTÍCULO 23.-** *(Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>24</sup>*

**ARTÍCULO 23.-** *(Texto original)* En el fideicomiso financiero del cap. IV, en caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitido, 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.

**ARTÍCULO 24.-** *(Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>25</sup>*

**ARTÍCULO 24.-** *(Texto original)* Las normas a que se refiere el artículo precedente podrán

---

<sup>22</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>23</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>24</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

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 inc. b) en que la mayoría será de dos terceras partes (2/3) de los títulos emitidos y en circulación.*

*Si no hubiere 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**

#### **ARTÍCULO 25.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>26</sup>**

*ARTÍCULO 25.- (Texto original) El fideicomiso se extinguirá por:*

---

<sup>25</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

<sup>26</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".



- 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.*

**ARTÍCULO 26.- (Derogado por Ley 26.994, artículo 3, inciso e)<sup>27</sup>**

*ARTÍCULO 26.- (Texto original) 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 (TÍTULO DEROGADO POR LEY 25.248, ARTÍCULO 27):**

**CONTRATO DE "LEASING"**

**ARTÍCULO 27.- (Derogado por Ley 25.248, artículo 27).**

*ARTÍCULO 27.- (Texto original) 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 compradas especialmente por el dador a un tercero o inmuebles de propiedad del dador con la finalidad de locarlas al tomador;*
- c) *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;*
- d) *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 de aquélla. Esa facultad podrá ser ejercida a partir de que el tomador haya pagado la mitad de los períodos de alquiler estipulados, o antes, si así lo convinieron las partes.*

**ARTÍCULO 28.- (Derogado por Ley 25.248, artículo 27).**

*ARTÍCULO 28.- (Texto original) También podrán celebrar contrato de leasing los fabricantes*

---

<sup>27</sup> El art. 7 de la Ley 26.994, texto según Ley 27.077, establece: "La presente ley entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015".

*e importadores de cosas muebles destinadas al equipamiento de industrias, comercios, empresas de servicios, agropecuarias o actividades profesionales que el tomador utilice exclusivamente con esa finalidad. Serán aplicables a este contrato las disposiciones de los incs. 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.*

**ARTÍCULO 29.- (Derogado por Ley 25.248, artículo 27).**

*ARTÍCULO 29.- (Texto original) 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.*

**ARTÍCULO 30.- (Derogado por Ley 25.248, artículo 27).**

*ARTÍCULO 30.- (Texto original) 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.*

**ARTÍCULO 31.- (Derogado por Ley 25.248, artículo 27).**

*ARTÍCULO 31.- (Texto original) Serán oponibles a los acreedores de las partes los efectos del contrato debidamente inscripto, 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.*

**ARTÍCULO 32.- (Derogado por Ley 25.248, artículo 27).**

*ARTÍCULO 32.- (Texto original) 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.*

**ARTÍCULO 33.- (Derogado por Ley 25.248, artículo 27).**

**ARTÍCULO 33.-** *(Texto original)* 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.

*La responsabilidad objetiva del dador emergente del artículo 1113 del Código Civil, se limita al valor de la cosa entregada en leasing cuyo riesgo o vicio fuere la causa del daño si el dador o el tomador no hubieran podido razonablemente haberse asegurado y sin perjuicio de la responsabilidad del tomador.*

**ARTÍCULO 34.-** *(Derogado por Ley 25.248, artículo 27).*

**ARTÍCULO 34.-** *(Texto original)* 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:

- a) *Si el deudor hubiera pagado menos de un cuarto (1/4) de la cantidad de períodos 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 períodos 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;*
- b) *Si el tomador hubiese pagado más de un cuarto (1/4) pero menos del setenta y cinco por ciento (75%) de los períodos de alquiler convenidos, el dador deberá intimarlo al pago del o los períodos 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 períodos 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 períodos 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.*

### **TÍTULO III:**

#### **DE LAS LETRAS HIPOTECARIAS**

**ARTÍCULO 35.-** Las letras hipotecarias son títulos valores con garantía hipotecaria.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 37.-** La emisión de letras hipotecarias extingue por novación la obligación que era garantizada por la hipoteca.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 39.-** (Texto según Ley 27.440, artículo 27) 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 moneda nacional o extranjera. En caso de que el mutuo hipotecario se hubiera constituido en el marco de alguna excepción a lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias y complementarias, las letras deberán dejar constancia de que el monto de la obligación se encuentre sujeto a la cláusula de actualización que correspondiera;

- d) 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;
- e) El lugar en el cual debe hacerse el pago;
- f) Tasa de interés compensatorio y punitorio;
- 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. Las letras hipotecarias también podrán ser escriturales.

*ARTÍCULO 39.- (Texto original) 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 41 para las letras susceptibles de amortizaciones variables;*
- e) El lugar en el cual debe hacerse el pago;*
- f) Tasa de interés compensatorio y punitorio;*
- 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; las letras hipotecarias también podrán ser escriturales.

**ARTÍCULO 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 endosarios o portadores del título salvo lo dispuesto en el artículo 42, "in fine". El endoso de la letra hipotecaria es sin responsabilidad del endosante.

**ARTÍCULO 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 inscripto de esta manera.

**ARTÍCULO 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.

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

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

**ARTÍCULO 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 tít. 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.

**ARTÍCULO 46.-** Al título valor son subsidiariamente aplicables, en cuanto resulten compatibles, las reglas previstas por el Decreto Ley 5.965/1963 para la letra de cambio.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 49.-** (Texto según Ley 27.440, artículo 28) Las personas autorizadas a hacer oferta pública como fiduciarios o a administrar fondos comunes de inversión, podrán emitir títulos de deuda y/o certificados de participación que tengan como garantía letras hipotecarias o constituir fondos comunes con ellos, conforme las disposiciones reglamentarias que se dicten.

*ARTÍCULO 49.- (Texto original) Las personas autorizadas a hacer oferta pública como fiduciarios o a administrar fondos comunes de inversión, podrá emitir títulos de participación que tengan como garantía letras hipotecarias o constituir fondos comunes con ellos, conforme las disposiciones reglamentarias que se dicten.*

#### **TÍTULO IV:**

##### **DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA**

**ARTÍCULO 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 deba otorgarse hipoteca, el honorario podrá convenirse libremente. Los aportes a los regímenes de previsión para profesionales -si correspondiere- y otras contribuciones, exceptuadas las tasas

retributivas de servicio de naturaleza local, serán proporcionales a los honorarios efectivamente percibidos por los profesionales intervinientes.

**ARTÍCULO 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.

## **TÍTULO V:**

### **RÉGIMEN ESPECIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECAS**

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 54.-** Vencido el plazo de la intimación sin que se hubiera hecho efectivo el pago, 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 dará traslado de la presentación por cinco (5) días al deudor a los efectos de las excepciones previstas en el artículo 64. 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 56.-** Asimismo el acreedor podrá:

- 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 anteriormente no afectarán el trámite de remate del bien gravado.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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 visitas, estado de la deuda por tasas, impuestos, contribuciones y expensas, día, hora y lugar preciso de realización de la subasta.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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 documentadas dentro de los cinco (5) días siguientes. El juez dará traslado al deudor de la citada presentación de la acreedora por el término de cinco (5) 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 acreedor con respecto al remanente, éste podrá entregar directamente a aquél dicho remanente.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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 hará directamente al acreedor cuando éste sea titular de la totalidad del crédito.

El remanente será depositado dentro del quinto día de realizado el cobro.

Si hubiere más de un acreedor el pago se hará al martillero interviniente, quien descontará su comisión y depositará el saldo a la orden del juez para que éste cite a todos los acreedores para distribuir la suma obtenida.

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 constancia de:

- a) La intimación al deudor en los términos del artículo 53;
- b) La notificación del artículo 59 ;
- c) La publicidad efectuada;
- d) 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.

**ARTÍCULO 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 acredite verosímelmente alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que no está en mora;
- b) Que no ha sido intimado de pago;
- c) Que no se hubiera pactado la vía elegida; o
- d) 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 inc. d), hipótesis en la cual determinará la publicidad que habrá que llevarse a cabo antes de la subasta.

**ARTÍCULO 65.-** Una vez realizada la subasta y cancelado el crédito ejecutado, el deudor podrá impugnar por la vía judicial, por el procedimiento más abreviado que solicite el deudor:

- a) La no concurrencia de los hechos que habilitan la venta;
- b) La liquidación practicada por el acreedor;
- c) 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.

**ARTÍCULO 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 .

**ARTÍCULO 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.

## TÍTULO VI:

### REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 69.-** Incorporase como párrafo final del artículo 997 del Código Civil el siguiente:

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.

**ARTÍCULO 70.-** (Texto según Ley 27.440, artículo 29) 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 presentes o futuros, para:

- a) Garantizar la emisión de títulos valores mediante oferta pública o cualquier otro financiamiento;
- b) 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;
- c) Constituir el patrimonio de un fideicomiso financiero o un fondo común de créditos.

*ARTÍCULO 70.- (Texto original) 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:*

- 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 ofertables públicamente y cuyos servicios de amortización e intereses estén garantizados con dicho activo;*
- c) Constituir el patrimonio de un fondo común de créditos.*

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 72.-** (Texto según Ley 27.440, artículo 30) En los casos previstos por el artículo 70:

- a) No es necesaria la notificación al deudor cedido siempre que exista previsión contractual en el sentido. La cesión será válida desde su fecha;
- b) Sólo subsistirán contra el cesionario la excepción fundada en la invalidez crediticia o el pago documentado anterior a la fecha de 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 el propietario fiduciario de los activos. Sin embargo, los créditos en ningún caso integrarán su patrimonio.

Ante la inexistencia de previsión contractual conforme lo establecido en el inciso a), se admitirá como medio de notificación fehaciente al deudor cedido la publicación en el sitio electrónico de la Comisión Nacional de Valores conforme la normativa que a tal efecto dicte dicho organismo.

*Artículo 72.- (Texto original) En los casos previstos por el artículo 70:*

- a) No es necesaria la notificación al deudor cedido siempre que exista previsión contractual en el 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 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 el propietario fiduciario de los activos. Sin embargo los créditos en ningún caso integrarán su patrimonio.*

**ARTÍCULO 73.-** Sustitúyese el artículo 2662 del Código Civil por el siguiente:

"Artículo 2662.- 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."

**ARTÍCULO 74.-** Agrégase, como párr. 2 del artículo 2670 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".

**ARTÍCULO 75.-** Agrégase como párr. 2 del artículo 3936 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:

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

**ARTÍCULO 76.-** Agrégase como último párrafo del artículo 3876 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 VII:**

### **MODIFICACIONES AL RÉGIMEN DE CORRETAJE**

**ARTÍCULO 77.-** 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 de viviendas nuevas sólo se recibirá comisión del comitente. En las restantes operaciones la comisión al comprador no podrá exceder el 1 1/2 del valor de compra.

## **TÍTULO VIII:**

### **MODIFICACIONES A LA LEY DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**ARTÍCULO 78.-** Modifícase la Ley 24.083 , de la siguiente forma:

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

Artículo 1.- 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 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 párr. 1 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 2 por el siguiente:

Artículo 2.- 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 cuotapartes cuyo patrimonio se hallare integrado, además de por los bienes previstos en el párrafo 1 del artículo 1 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 inc. 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 inc. 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 2662 del Código Civil 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. 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 cuotas partes 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 cuotas partes 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 cuotas partes escriturales, estando a cargo de la depositaria el registro de cuotapartistas. Un mismo certificado podrá representar una o más cuotas partes. La emisión de cuotas partes 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) *(Texto según Ley 24.781, artículo 1)*. Agréganse como párrafos 2, 3 y 4 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 compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas, quedan exentos del impuesto a las ganancias, excepto para los sujetos comprendidos en el tít. VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 1986 y sus modifs.). Cuando se trate de beneficiarios del exterior comprendidos en el título V de la citada normal legal, no regirá lo dispuesto en su artículo 21 y en el artículo 104 de la Ley 11.683 (t.o. 1978 y sus modificatorias).

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<sup>28</sup> o a quien éste indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo".

*i) (Texto original). Agréganse como párrafos 2, 3 y 4 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 compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas, quedan exentos del impuesto a las ganancias, excepto para los sujetos comprendidos en tít. VI de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 1986 y sus modificatorias). Cuando se trate de beneficiarios del exterior comprendidos en el título y de ocupación, designando a tal fin al expuesto 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 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, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quienes indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.*

## **TÍTULO IX:**

### **MODIFICACIONES AL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN**

**ARTÍCULO 79.-** Modifícase el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación de la siguiente forma:

Artículo 598.- Dictada 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

---

<sup>28</sup> Texto según fe de erratas publ. 09/04/1997; texto anterior: "concesionario".

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 está 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 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 inc. 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, salvo las defensas del artículo 64 en la oportunidad del artículo 54 , sin perjuicio de que el deudor pueda ejercitar, en juicio sumarísimo posterior, los derechos que tenga que reclamar el 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.

## **TÍTULO X:**

### **MODIFICACIONES AL RÉGIMEN REGISTRAL**

**ARTÍCULO 80.-** Cuando la ley lo autorice pueden ser inscriptos los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público.

**ARTÍCULO 81.-** 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.

## **TÍTULO XI:**

### **MODIFICACIONES AL CÓDIGO PENAL**

**ARTÍCULO 82.-** 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.

## TÍTULO XII:

### MODIFICACIONES A LAS LEYES IMPOSITIVAS

#### CAPÍTULO I

**ARTÍCULO 83.-** Los títulos valores representativos de deuda y los certificados de participación 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) (Derogado por Ley 27.430, artículo 81 inciso d)

*b) (Texto original) 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 (t.o. 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 (t.o. 1978) y sus modificaciones.*

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

**ARTÍCULO 84.-** 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.

**ARTÍCULO 85.-** Las disposiciones del presente artículo entrarán en vigencia el primer día del mes subsiguiente al de la publicación de la presente ley.

### **TÍTULO XIII:**

#### **DESREGULACIÓN DE ASPECTOS VINCULADOS A LA CONSTRUCCIÓN EN EL ÁMBITO DE LA CAPITAL FEDERAL**

**ARTÍCULO 86.-** 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."

**ARTÍCULO 87.-** Agrégase al inciso a) del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (Ordenanza 33.387 oficializada por la Ordenanza 33.515 de la Municipalidad de Buenos Aires), como último párrafo el siguiente:

"Cuando 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."

**ARTÍCULO 88.-** Derógase la exigencia del registro de gestores, prevista por el artículo 2.5.9.6. del Código de la Edificación (Ordenanza 33.387 oficializada por Ordenanza 33.515)

**ARTÍCULO 89.-** 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).

**ARTÍCULO 90.-** 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.

**ARTÍCULO 91.-** Derógase el artículo 2 y la obligación de percibir honorarios por etapas prevista en los capítulos II, III y IV del arancel aprobado por Decreto Ley 7.887/1955.

**ARTÍCULO 92.-** Derógase el artículo 2.1.1.4. del Libro Segundo del Código de Ética para la Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería, aprobado por Decreto 1.099/1984.

**ARTÍCULO 93.-** Derógase la intervención del Consejo Profesional respectivo en la extensión del certificado de encomienda de tareas profesionales, previsto en el ap. 4, inc. a) del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (Ordenanza 33.387, oficializada por Ordenanza 33.515).

**ARTÍCULO 94.-** 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.

**ARTÍCULO 95.-** 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.

**ARTÍCULO 96.-** Derógase el visado del consejo profesional respectivo del letrado reglamentario de obra, previsto en el apartado 5, inc. a), del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (Ordenanza 33.387, oficializada por Ordenanza 33.515).

**ARTÍCULO 97.-** Déjase sin efecto toda norma legal que se oponga al contenido de la presente ley.

**ARTÍCULO 98.-** Comuníquese, etc.