

## Legislación Nacional

var disURL = '1310360/1310659/de\_1389\_1998.htm' ;document.write("");]]> **DECRETO 1389/1998 VIVIENDA Financiamiento de la vivienda y la construcción. Régimen. Reglamentación. Modificación del 27/11/1998; publ. 03/12/1998** Visto la ley 24441 , la ley 24587 y los decretos 780 del 20 de noviembre de 1995 y 259 del 18 de marzo de 1996, y Considerando: Que por el art. 35 de la ley 24441 se crearon las letras hipotecarias, definidas como títulos valores con garantía hipotecaria. Que el citado cuerpo legal, en su art. 39 , ha autorizado la creación de letras hipotecarias de carácter escritural, habiéndose dispuesto por el decreto 780 del 20 de noviembre de 1995 el régimen aplicable a las mismas para permitir poner en ejecución la mencionada disposición legal. Que el decreto 780 del 20 de noviembre de 1995 regula diversos aspectos concernientes al registro y transferencia de letras hipotecarias escriturales, contemplándose expresamente en sus arts. 3 y 5 , anteúltimo párrafo, la posibilidad de que las mismas integren fideicomisos con valores admitidos a la oferta pública. Que sin embargo no existe razón jurídica alguna en virtud de la cual las disposiciones contenidas en el citado decreto deban circunscribirse en su aplicación a las letras hipotecarias que integren los mencionados fideicomisos, sino que resultan aplicables a toda emisión de letras hipotecarias de carácter escritural. Que las letras hipotecarias escriturales constituyen títulos valores por representación cuya modalidad registral requiere la extrapolación del régimen jurídico correspondiente a las letras hipotecarias cartulares y de las disposiciones del decreto ley 5965 del 19 de julio de 1963, en cuanto resulten aplicables. Que entre los efectos de la emisión de letras hipotecarias se prevé su transmisión por endoso sin responsabilidad del endosante, la extinción por novación de la obligación que era garantizada con hipoteca, así como la incorporación del derecho real de hipoteca al título valor emitido. Que la ley 24587 dispone en su art. 1 la nominatividad y no endosabilidad de los títulos valores privados y de los certificados profesionales que los representen. Que la nominatividad y no endosabilidad de los títulos valores privados corresponde a aquellos títulos emitidos en serie con características de fungibilidad y que son susceptibles del depósito colectivo creado a partir de la sanción de la ley 20643 . Que por sus características propias las letras hipotecarias no comprenden la emisión en serie por parte de sociedades o sujetos calificados de títulos valores ofrecidos para su suscripción, sino que son creadas por los deudores hipotecarios en la instrumentación de una operación crediticia determinada. Que en virtud de las circunstancias mencionadas, las letras hipotecarias no resultan alcanzadas por las disposiciones de nominatividad y no endosabilidad de títulos valores, ni por el régimen de depósito colectivo regulado por la ley 20643 . Que en consecuencia cabe precisar que las menciones a la ley 24441 previstas en el art. 1 del decreto 259 del 18 de marzo de 1996 aluden exclusivamente a los certificados de participación y títulos de deuda creados por la citada ley no alcanzan a las letras hipotecarias creadas en el mismo cuerpo legal. Que por lo tanto corresponde a las letras hipotecarias la ley de circulación del endoso previsto en el art. 40 de la ley 24441, en el caso de las cartulares, y la transferencia con los efectos del endoso, en el caso de las escriturales, materializada en este último caso atento a su naturaleza no corporal, a través del cambio de titularidad en los asientos registrales. Que la transferencia por endoso o con los efectos del endoso se justifica en la autonomía del derecho del endosatario o adquirente respecto del deudor de la letra hipotecaria, y se perfecciona con prescindencia de la voluntad y de toda notificación a este último que permanece ajeno a la circulación del título emitido. Que la literalidad de los títulos valores escriturales está dada por su registro, y éste reenvía al instrumento de su emisión, como expresamente resulta de las previsiones de los arts. 4 , inc. d), y 7 , inc. i), del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995, en virtud de lo cual el alcance del derecho del acreedor resulta del instrumento mismo de emisión. Que se dispone la necesaria participación de entidades financieras en el carácter de administradoras del crédito cuando éste se instrumente en letras hipotecarias de carácter escritural, en la medida en que la legitimación para el ejercicio de los derechos instrumentados en dichas letras requiere del comprobante de saldo de deuda a ser emitido por las mencionadas entidades con la firma conjunta del gerente y contador del banco y los recaudos adicionales que por vía reglamentaria pudieren disponerse. Que el presente decreto se dicta en ejercicio de las facultades del art. 99 , inc. 2), de la Constitución Nacional. Por ello, **El presidente de la Nación Argentina decreta:** **Art. 1.º** Las disposiciones del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995 son de aplicación a toda emisión de letras hipotecarias escriturales, integrantes o no de los fideicomisos con valores admitidos a la oferta pública. **Art. 2.º** Sustitúyese el art. 2 , párr. 2, del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995 por el siguiente: "Si la autorización para la emisión de las letras hipotecarias escriturales fuese posterior a la constitución de la hipoteca, la inscripción de la emisión en el registro de letras escriturales exigirá previamente la toma de razón de la autorización de la emisión en el registro de la propiedad inmueble donde se encontrase inscripta la hipoteca". **Art. 3.º** Incorpórase como párr. 3 del art. 2 del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995 el siguiente: "La letra hipotecaria escritural se considerará emitida cuando la persona a cargo del registro tome razón de la misma". **Art. 4.º** Sustitúyese el art. 3 del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995 por el siguiente: **Art. 3.-** El registro de letras hipotecarias escriturales estará a cargo de las cajas de valores, los bancos o de sociedades constituidas exclusivamente por éstos con el único objeto de llevar el registro de títulos escriturales. El Banco Central de la

República Argentina establecerá los requisitos que deberán cumplir los bancos o las sociedades que éstos constituyan para llevar el registro de letras hipotecarias escriturales y podrá autorizar a los primeros para el registro de letras de su propia titularidad con sujeción a las reglamentaciones que dicte a tales fines. La designación de la persona a cargo del registro de letras hipotecarias escriturales será efectuada por el primer acreedor a cuyo favor se emita la letra según conste en el instrumento de emisión. Los cambios que se dispusieren por los acreedores de las letras en la persona a cargo del registro deberán ser instrumentados en escritura pública e inscriptos en el registro de la propiedad inmueble donde se encontrase inscripta la emisión de la letra hipotecaria escritural. Las personas a cargo del registro serán responsables ante el deudor y los acreedores de las letras hipotecarias escriturales por los errores o irregularidades en los asientos. **Art. 5.º** Incorporáse como inc. e) del art. 4º del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995, el siguiente: e) Nombre de la entidad financiera administradora de la letra y domicilio de pago. **Art. 6.º** Sustitúyese el penúltimo y último párrafos del art. 5º del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995, por el siguiente: "La transferencia y la constitución de derechos reales sobre las letras hipotecarias escriturales será oponible al emisor de la letra y a los terceros con la inscripción del cambio de titularidad y de los mencionados derechos ante la persona a cargo del registro, sin que deba cursarse notificación alguna de tales actos ni su inscripción ante el registro de la propiedad inmueble. La persona a cargo del registro de letras hipotecarias escriturales deberá tomar razón del cambio de titularidad y de la constitución de los derechos reales previa presentación del instrumento de transferencia o de constitución de los mencionados derechos con firmas certificadas. La transferencia de las letras hipotecarias escriturales tendrá los efectos del art. 40º de la ley 24441 ". **Art. 7.º** Sustitúyese el art. 6 del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995, el que quedará redactado como sigue: **Art. 6.-** El titular de las letras escriturales, a fin de poder ejercer los derechos que se confieren a los portadores de los títulos, solicitará a la persona que lleve el registro de las letras hipotecarias escriturales un comprobante a su nombre donde deberá constar que su expedición es a los fines de su transferencia, o a fin de constituir sobre ellas derechos reales o demandar la ejecución de la deuda impaga. El comprobante de titularidad tendrá vigencia por un plazo de cinco (5) días, período durante el cual no podrá emitirse otro, no pudiendo emitirse más de uno simultáneamente. La emisión de un nuevo comprobante exige la devolución del anterior. Los requisitos de presentación de la letra hipotecaria previstos en el art. 54º de la ley 24241 para la ejecución especial serán cumplidos con la presentación del certificado de titularidad con las enunciaciones y con la copia de instrumentos previstos en el art. 7º del presente decreto, y asimismo con la presentación del saldo de deuda extendido por la entidad que tenga a su cargo la administración del crédito. Ello sin perjuicio de la presentación del certificado de dominio previsto en el art. 54º de la ley citada. El saldo deudor extendido por la entidad que tenga a su cargo la administración del crédito deberá contar con las firmas conjuntas del gerente y del contador. Idénticos recaudos se adoptarán para los certificados de titularidad expedidos por los bancos que actúen como personas a cargo del registro. **Art. 8.º** Incorporáse al inc. d) del art. 7º del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995, el siguiente texto: "Nombre de la entidad financiera administradora de la letra y domicilio de pago". **Art. 9.º** Sustitúyese el art. 8º del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995 por el siguiente: **Art. 8.-** La transferencia de letras hipotecarias escriturales requerirá de la expedición del comprobante de titularidad extendido por las personas que lleven el registro y del saldo de deuda de las letras de que se trate por la entidad financiera que tenga a su cargo la administración del crédito instrumentado en las letras. Las personas que lleven el registro de letras hipotecarias escriturales no serán responsables por la exactitud del comprobante de saldo de deuda de las letras hipotecarias escriturales que tengan registradas, salvo que las mismas tengan a su vez la administración del crédito instrumentado en las letras. La entidad administradora del crédito instrumentado en las letras hipotecarias escriturales deberá extender comprobantes que documenten los pagos efectuados por el deudor, en los que deberá constar expresamente el saldo pendiente de la deuda a la fecha de expedición del comprobante. **Art. 10.º** Sustitúyese el art. 9º del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995 por el siguiente: **Art. 9.-** La administración de las letras hipotecarias escriturales será llevada a cabo por entidades financieras regidas por la ley 21526 , quienes actuarán por cuenta y orden de los acreedores de las letras. La administración de las letras escriturales comprenderá la gestión de cobro de todo importe instrumentado en las letras que sea debido por el deudor por cualquier concepto, y el otorgamiento de los comprobantes de pago previstos en el art. 8º del presente decreto, así como la totalidad de los actos tendientes a la preservación de los derechos de crédito y de los derechos hipotecarios instrumentados en las letras, con el mismo alcance que resulte del instrumento de emisión. Las relaciones de la entidad administradora y de los acreedores de las letras se regirán por las reglas del mandato. De los convenios de administración de las letras que pudieren celebrarse entre la nueva entidad administradora y los acreedores de las letras no podrá resultar un incremento de las obligaciones a cargo del deudor que fueran asumidas por el mismo en el instrumento de emisión de la letra. Los acreedores de las letras escriturales podrán designar otra entidad financiera administradora de las letras hipotecarias, sin requerir la conformidad del deudor de la letra, debiendo mantener el lugar de pago dentro de la misma ciudad. Los cambios de la entidad administradora de las letras y del nuevo lugar de pago sólo serán eficaces a partir de su notificación al deudor y a la persona que lleve el registro de letras hipotecarias escriturales, quien deberá tomar razón de dichos cambios. Las facultades de débito que

hubieren sido otorgadas por el deudor a una entidad financiera en el instrumento de emisión de las letras hipotecarias escriturales no darán derecho a la nueva entidad administradora que pudiere designarse a practicar débitos en otras cuentas de titularidad del deudor abiertas por ante dicha nueva entidad, para lo que será necesario la conformidad del deudor a tales efectos.**Art. 11.**? Incorporase como art. 9 bis del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995 el siguiente:**Art. 9 bis.**- El certificado de titularidad expedido por la persona que lleve el registro y el comprobante de saldo deudor extendido por la entidad administradora del crédito legitiman al titular inscripto por ante la persona que lleve el registro para el ejercicio de la totalidad de los derechos acordados por el deudor al acreedor en el instrumento de la emisión de las letras hipotecarias escriturales con el mismo alcance que surge de dicho instrumento y por hasta las sumas que resulten adeudarse.**Art. 12.**? Incorporase como art. 9 ter del decreto 780 del 20 de noviembre de 1995 el siguiente:**Art. 9 ter.**- El Banco Central de la República Argentina será la autoridad de aplicación del presente régimen en las operatorias en que intervengan intermediarios financieros, sin perjuicio de las facultades de la Comisión Nacional de Valores respecto de los títulos con oferta pública emitidos con respaldo en letras hipotecarias que integren los respectivos fideicomisos.**Art. 13.**? Las menciones a la ley 24441 previstas en el art. 1 del decreto 259 del 18 de marzo de 1996 aluden exclusivamente a los certificados de participación y títulos de deuda creados por dicha ley y no alcanzan a las letras hipotecarias reguladas por el tít. III del citado cuerpo legal.**Art. 14.**? Comuníquese, etc.Menem - Rodríguez - FernándezReferencias: **Const. Nac.:** 199-A-26 - **L 20643:** ALJA 19-A-2 - **L 21526:** ALJA -A-69 - **L 24441:** 199-A-49 - **L 24587:** 199-C-3164 - **D 259/1996:** 19-A-206 - **D 780/1995:** 199-C-3282 - **D 5965/1963:** ALJA 19-95.