

LEY 24.441¹

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

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:

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

- 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 7º 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 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.

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 interpellación 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.*