

ÍNDICE

Prólogo de los autores	21
------------------------------	----

PRIMERA PARTE GÉNESIS DE LA LEY

Cristina Noemí Armella

I. <i>Génesis</i>	25
1. El porqué del proyecto	25
2. Su contenido	29
3. El trámite parlamentario	30
4. ¿Cuál era el entorno legislativo donde debía insertarse esta normativa?	33
II. <i>El dictamen de la minoría</i>	39
III. <i>Los institutos jurídicos</i>	42
1. El fideicomiso (arts. 1 al 26)	42
2. El contrato de <i>leasing</i> (arts. 27 al 34)	48
3. Las letras hipotecarias (art. 35 al 49)	53
4. Créditos hipotecarios para la vivienda (arts. 50 y 51)	55
5. Régimen especial de ejecución de hipotecas (arts. 52 al 67)	56
6. Reformas al Código Civil (arts. 68 al 76)	60
6.1. Artículos 980 a 997	60
6.2. La frustrada modificación del artículo 1628 del Código Civil	62
6.3. Reforma de los artículos 2662 y 2670	63
6.4. Reforma del artículo 3936	64
6.5. Reforma del artículo 3876	64
7. Modificaciones al régimen de corretaje (art. 77)	65

8. Modificaciones a la Ley de Fondos Comunes de Inversión (art. 78)	66
9. Modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (art. 79).....	66
10. Modificaciones al régimen registral (arts. 80 y 81).....	67
11. Modificaciones al Código Penal (art. 82).....	68
12. Modificaciones a las leyes impositivas (arts. 83 al 85)	69
13. Desregulación de aspectos vinculados a la construcción en el ámbito de la Capital Federal y de la Nación (arts. 86 al 96) ..	70
14. Derogación. Artículo de forma (arts. 96 y 97)	70

SEGUNDA PARTE

FIDEICOMISO: CONTRACTUAL
Y FINANCIERO**José María Rodolfo Orelle**

I. <i>Breves consideraciones sobre el origen histórico del fideicomiso</i>	73
1. Derecho romano	73
1.1. Actos entre vivos	73
1.2. Actos por causa de muerte	74
2. Derecho germánico	74
3. El derecho anglosajón	75
II. <i>Distinción conceptual preliminar</i>	81
1. Negocio fiduciario	81
2. Contrato de fideicomiso	85
3. Dominio fiduciario	86
III. <i>El fideicomiso en el Código Civil</i>	87
1. Introducción	87
2. Concepto	87
3. Discusión sobre su existencia	88
4. Naturaleza del dominio fiduciario	90
IV. <i>Estilos legislativos</i>	93
V. <i>Contrato de fideicomiso</i>	97
1. Sujetos	97
1.1. Fiduciante	97

1.2. Fiduciario	100
1.3. Beneficiario	114
1.3.1. Concepto	114
1.3.2. Naturaleza del derecho del beneficiario	114
1.3.3. Consolidación del beneficio en cabeza del beneficiario. Rol de la renuncia y, en su caso, aceptación	116
1.3.4. Individualización del beneficiario	118
1.3.5. Beneficiarios sustitutos	119
1.3.6. No aceptación, renuncia o inexistencia de los beneficiarios	120
1.3.7. Transmisión del derecho	123
2. Forma	124
3. Contenido	126
3.1. Individualización de los bienes	126
3.2. Determinación del modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso	128
3.3. Plazo o condición	128
3.4. Destino de los bienes	131
3.5. Derechos y obligaciones del fiduciario	133
3.6. Modo de sustituir el fiduciario	134
4. Evaluación	135
5. Registración	135
VI. <i>Dominio fiduciario</i>	137
1. Introducción	137
2. Naturaleza del dominio fiduciario	139
3. Sujetos	145
4. Objeto	148
5. Efectos frente a terceros	151
6. Patrimonio de afectación	152
7. Modos de adquisición	161
8. Facultades del titular fiduciario	162
8.1. Facultades materiales	163
8.2. Poderes jurídicos	165
8.3. Idéntica situación en casos de servidumbres	167
8.4. Actos de administración	169
8.5. Acciones	170

9. Situación jurídica del fideicomisario	171
9.1. Naturaleza jurídica del derecho del fideicomisario	171
9.2. Situación antes del cumplimiento de la condición o plazo	171
9.3. Situación del fideicomisario después del cumplimiento de la condición o plazo	172
10. Extinción	173
11. Incidencia fiscal	174
12. Temas registrales	177
13. Clases de fideicomiso	178
13.1. Fideicomiso de garantía	178
13.2. Fideicomiso para la construcción y venta de un edificio	179
VII. Fideicomiso financiero	183
VIII. Evaluación de la ley. Conclusiones. Propuestas	195
1. Evaluación global	195
2. Aspectos positivos	196
3. Aspectos a ser mejorados	197

TERCERA PARTE

EL FIDEICOMISO CONSTITUIDO POR TESTAMENTO (art. 3 de la ley 24.441)

Cristina Noemí Armella

I. Fuentes del fideicomiso	201
II. Las remisiones del art. 3	202
1. Forma	204
2. Contenido	206
3. Sustitución del fiduciario	207
3.1. La tercera remisión	207
3.2. Plazo para la aceptación	209
3.3. Reemplazo del fiduciario	210
III. Enunciaciones mínimas para la constitución de un fideicomiso por testamento	213
1. Aspecto real	214
1.1. "a) La individualización de los bienes objeto del fideicomiso" (art. 4, a)	214

1.2. "b) La determinación del modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso"	216
2. Modalización de la propiedad fiduciaria	217
2.1. Contratación posterior al fallecimiento del testador	219
2.2. Extinción del plazo	221
3. Destino del patrimonio fideicomitido	222
4. El fiduciario. Derechos. Deberes. Modo de sustitución	225
4.1. Derechos	225
4.2. Obligaciones	226
4.3. Sustitución	226
4.3.1. Los fiduciarios personas jurídicas	227
4.3.2. La "confianza como elemento de calificación de la sustitución del fiduciario"	229
5. La designación del beneficiario y del fideicomisario	230
5.1. Beneficiario. Fideicomisario	231
5.2. Pluralidad de beneficiarios o fideicomisarios	232
IV. Finalidad del fideicomiso testamentario	234
V. El fideicomiso testamentario y la legítima de los herederos forzosos	240
1. Excepciones a la intangibilidad de la legítima	244
1.1. Posibles argumentaciones en contra	247
2. Corolario	248
VI. Diferencias del fideicomiso testamentario con la institución fideicomisaria prohibida por la ley	250
1. La sustitución fideicomisaria	250
2. La nota del art. 3724 del Código Civil	250
3. La sustitución vulgar	252
4. Diferencias entre la sustitución fideicomisaria y el fideicomiso testamentario	253
5. La simple fiducia testamentaria	258
CUARTA PARTE	
LEASING.	
MOBILIARIO E INMOBILIARIO	
Cristina Noemí Armella	
1.1. Contrato de leasing	261

1. Introducción.....	261
2. Sus orígenes.....	264
3. Legislación comparada.....	267
3.1. Francia.....	267
3.2. Bélgica.....	273
3.3. Italia.....	274
3.4. América Central y del Sur.....	275
4. Convención sobre <i>leasing</i> internacional de UNIDROIT, Ottawa, 1988.....	279
5. Legislación nacional.....	281
5.1. Normas permisivas sin regulación de la figura.....	281
5.2. Intentos de regulación.....	286
6. Encuentros jurídicos notariales registrales.....	288
7. Doctrina jurisprudencial.....	291
7.1. <i>Leasing</i> mobiliario.....	292
7.2. <i>Leasing</i> inmobiliario.....	296
8. Necesidad de legislarlo.....	297
8.1. Ventajas.....	300
8.2. Inconvenientes.....	302
9. Campo civil o comercial. Ley especial.....	304
10. El <i>leasing</i> como derecho real.....	306
11. Concepto.....	309
12. Modalidades del contrato de <i>leasing</i>	314
12.1. <i>Leasing</i> operativo y financiero.....	314
12.1.1. Los arts. 27 y 28 de la ley 24.441.....	315
12.2. <i>Leasing</i> de ejecución y <i>leasing</i> de intermediación.....	317
12.3. Variantes americanas.....	317
12.3.1. La <i>Dummy Corporation</i> o la sociedad de paja y el <i>lease purchase</i> o <i>Philadelphia Plan</i>	317
12.4. Según la naturaleza del bien objeto del <i>leasing</i>	318
12.5. Según algunas de sus características.....	320
12.6. <i>Renting</i> y <i>sale back</i>	320
12.6.1. <i>Renting</i>	320
12.6.2. <i>Lease back</i> o <i>sale and lease back</i> o <i>leasing de retro</i>	321
13. Naturaleza jurídica.....	324
14. Caracteres.....	328
15. Diferencias con otros contratos.....	336

15.1. La locación	336
15.2. Locación-venta	338
15.3. La compraventa al contado	339
15.4. La compraventa a plazo	339
16. Elementos	341
17. Sujetos intervinientes	343
17.1. Dador	343
17.1.1. Pluralidad de dadores	344
17.1.2. Entidades financieras	345
17.1.3. Sociedades	346
17.1.4. Fabricantes e importadores	347
17.1.5. Otros sujetos	348
17.2. Tomador	349
17.3. Capacidad	349
18. Objeto	354
19. Precio	354
19.1. Canon	358
19.2. Valor residual	360
20. Plazo	362
21. Financiamiento	363
22. Opción de compra	365
23. Estructura obligacional	368
23.1. Obligaciones del dador	369
23.2. Obligaciones del tomador	370
23.3. Derechos del dador	371
23.4. Derechos del tomador	372
24. Registración	373
24.1. Tipos de registros	375
24.2. ¿Qué se inscribe?	377
24.3. Naturaleza jurídica del documento registrable	380
24.4. Rogación. Plazos	381
24.5. Otras formas de publicidad	381
25. Los terceros	383
26. La quiebra del dador y del tomador	383
27. Extinción del contrato de <i>leasing</i>	389
28. <i>Leasing</i> y derecho penal	391
29. Integración con otras ramas del derecho	392
30. Proyección	

APÉNDICE

Encuentros jurídicos notariales y registrales	395
Versión española del Convenio de Ottawa - Convenio de UNIDROIT sobre el <i>leasing</i> internacional (Ottawa, 1988)	413
Disposición técnico registral nº 2 del Registro de la Propiedad de la Capital Federal	425

QUINTA PARTE
LETRAS HIPOTECARIAS

Jorge R. Causse

I. <i>Introducción</i>	431
1. Convertibilidad, ajuste y medidas tendientes a paliar sus efectos	431
2. La industria de la construcción	435
3. El mercado financiero	437
II. <i>Letras hipotecarias, pagarés hipotecarios y otros títulos circulatorios. Remisión</i>	439
III. <i>Examen del articulado del Título III de la ley 24.441</i>	440
Artículo 35	440
1. Contenido esencial de la norma	440
2. Concepto de título valor. Elementos. Identidad de las letras hipotecarias	440
2.1. Indistinta denominación	440
2.2. El elemento diferencial	441
2.3. Denominación atribuible a las letras hipotecarias	442
3. Concepto de título de crédito	442
4. Caracteres de los títulos de crédito. Identificación de las letras hipotecarias	442
4.1. Documento	442
4.2. El documento letra hipotecaria	443
4.3. Necesario	443
4.3.1. Relación directa entre el sujeto y la cosa	443
4.3.2. La necesidad del documento letra hipotecaria	444
4.4. Literalidad	444
4.4.1. La medida y la eficacia del derecho contenido	444

4.4.2.	La literalidad en las letras hipotecarias	444
4.5.	Autonomía	445
4.5.1.	En los títulos de crédito	445
4.5.2.	La autonomía en las letras hipotecarias	445
5.	Otros caracteres de los títulos de crédito	446
5.1.	Independencia	446
5.1.1.	En los títulos de crédito	446
5.1.2.	En las letras hipotecarias	447
	a) Tiempo de la emisión	447
	b) Emisión de letras y cupones simultánea con el otorgamiento del acto constitutivo de la hipoteca. Sobre las firmas indebidas	447
	c) Firmas en representación	447
	d) La intervención notarial	448
5.2.	Formalidad	448
5.2.1.	En los títulos de crédito	448
5.2.2.	En las letras hipotecarias	449
5.3.	Complejidad	449
5.3.1.	En los títulos de crédito	449
5.3.2.	En las letras hipotecarias	449
5.4.	Abstracción	449
5.4.1.	En los títulos de crédito	449
5.4.2.	En las letras hipotecarias	452
Artículo 36		452
1.	La emisión	453
1.1.	La declaración de voluntad como causa de la acción de emitir	453
1.2.	La acción de emitir	453
1.3.	La acción de emitir y la remisión a las normas sobre letras de cambio	454
2.	El consentimiento	454
2.1.	¿A quiénes les es exigido el consentimiento impuesto por el art. 36 y cuál es su sentido?	454
2.2.	Alcance del consentimiento requerido	455
2.3.	¿Se puede constituir la hipoteca y emitir letras, fijándole al gravamen un monto o valor y estableciendo una fórmula de amortización, sin que exista obligación fundada en causa alguna, esto es, sin que exista acreedor?	456

2.4. Letras hipotecarias emitidas en representación del deudor	457
3. La constitución del derecho real de hipoteca.....	458
3.1. Requisitos de fondo y de forma.....	458
3.1.1. Capacidad.....	458
3.1.2. Legitimación dominial.....	459
3.1.3. Convencionalidad.....	459
3.1.4. Accesoriedad.....	459
3.1.5. Especialidad.....	460
3.1.6. Forma instrumental.....	460
3.1.7. Registración.....	461
3.1.8. Rango hipotecario.....	462
3.2. Requisitos del acto constitutivo.....	464
4. La emisión de letras hipotecarias como acto de creación de un nuevo derecho real.....	464
Artículo 37.....	466
1. El acuerdo novatorio.....	466
2. La novación objetiva.....	466
2.1. El acuerdo de emisión como causa de la obligación incorporada a la letra.....	467
2.2. ¿Puede retractarse el consentimiento para la emisión?.....	468
2.3. La extinción de las garantías por efecto de la novación.....	468
2.4. El consentimiento para emitir como acuerdo para producir novación, y la incompatibilidad entre la obligación garantizada con la hipoteca y la obligación incorporada a la letra.....	469
2.5. Efectos reservativos de la voluntad novatoria.....	469
3. Incidencia de la accesoriedad, en la constitución de hipotecas aun con letras hipotecarias.....	469
Artículo 38.....	471
1. La autonomía de la voluntad en la órbita de los derechos reales ..	472
1.1. El marco regulatorio para su autonomía de la voluntad.....	472
1.2. La facultad de enajenar.....	472
1.3. La facultad de enajenar del tercero que hipoteca en garantía.....	473
1.4. La facultad de enajenar del deudor hipotecante, que emitió letras hipotecarias.....	473
1.5. La facultad de enajenar del eventual tercero garante hipotecario, en hipotecas con emisión de letras.....	473

1.6. La facultad de constituir ulteriores hipotecas u otros derechos reales	474
2. Tercero poseedor, tercero adquirente	474
2.1. El tercero poseedor	474
2.2. El tercero garante hipotecario, es tercero poseedor	474
2.3. El tercero adquirente	475
2.4. La facultad de abandonar	475
2.5. El alcance de la responsabilidad de estos terceros y la delegación	475
2.6. La situación del tercero adquirente de un inmueble hipotecado, con emisión de letras hipotecarias	476
3. La locación del inmueble hipotecado	476
4. La cobertura del inmueble contra determinados riesgos	477
4.1. La contratación de un seguro contra incendio como estipulación corriente en las convenciones hipotecarias	477
4.2. El seguro contra incendio del inmueble sobre el que pesa una hipoteca, con emisión de letras hipotecarias	478
Artículo 39	478
1. La intervención notarial en las letras hipotecarias	479
1.1. El acacimientto del hecho de la firma del deudor	479
1.2. El tiempo de la intervención notarial	480
1.3. Alcance presumible de la intervención notarial, en relación con el contenido de las letras y cupones	480
1.4. Alcance de la intervención notarial, en relación con la calidad del instrumento "letra hipotecaria". Su calificación ..	481
1.4.1. La intervención notarial y los instrumentos públicos ..	481
1.4.2. La intervención notarial y su facultad certificante	481
1.4.3. Los efectos de una intervención notarial calificante ...	483
2. La intervención del registrador	483
2.1. El marco y los alcances de su intervención	483
2.2. La intervención del registrador y la fecha cierta de las "letras hipotecarias"	483
2.3. La intervención registral a los fines cancelatorios y otros efectos	484
2.3.1. Hipoteca, letras y cupones: registración y cancelación ..	484
2.3.2. La legitimación para deducir la rogatoria de cancelación	484

2.3.3. La emisión diferida de letras y cupones, y la intervención registral	485
2.3.4. La situación de los terceros poseedores, frente a la secuencia cancelatoria del gravamen y la letra	485
2.3.4.1. ¿Puede este tercero pagar la obligación? ¿Pueden el deudor originario y emisor de la letra o el acreedor y endosatarios oponerse a que éste pague?	486
2.3.4.2. ¿Puede el acreedor oponerse al pago que pretenda verificar el tercero poseedor?	487
2.3.4.3. El hecho de pagar previsto en el art. 41, los terceros poseedores y la secuencia cancelatoria	487
3. Las menciones en las letras hipotecarias	490
4. Letras hipotecarias escriturales	490
<i>Artículo 40</i>	491
1. El endoso cambiario	491
2. Exégesis del concepto	491
3. El endoso de las letras hipotecarias	493
4. Endoso sin responsabilidad en las letras hipotecarias	493
5. La notificación al deudor	494
6. La letra hipotecaria como título ejecutivo y la acción emergente ..	494
7. Excepciones	497
<i>Artículo 41</i>	498
<i>Artículo 42</i>	499
1. Del pago	499
2. De la identidad en el pago y el pago en moneda extranjera	500
3. De la integridad en el pago	502
4. Del lugar del pago	503
5. Plazo y forma de pago en los créditos hipotecarios para la vivienda	504
<i>Artículo 43</i>	505
1. Régimen de mora automática para las obligaciones en letras	505
1.1. Cambio del domicilio de pago	505
1.2. Plazo expreso y cierto	506

Artículo 44	506
Artículo 45	507
Artículo 46	507
Artículo 47	508
Artículo 48	509
1. Cancelación y extinción del derecho real de hipoteca	510
2. Cancelación voluntaria	510
3. Cancelación judicial	511
Artículo 49	512
1. Indicios preparatorios de la securitización	512
1.1. El mercado hipotecario a partir de la Ley de Convertibilidad 23.928/91	512
1.1.1. El mercado hipotecario doméstico	512
1.1.2. Las colocaciones hipotecarias por las entidades financieras	514
1.2. El mercado hipotecario antes de la sanción de la ley 24.441/95	514
1.2.1. La securitización predispuesta por el Banco Hipotecario Nacional	514
1.2.2. Operatoria "Titularización de Hipotecas" del Banco Hipotecario Nacional	517
1.2.2.1. El Módulo I	517
1.2.2.2. Finalidades	518
1.2.2.3. Funciones del sistema	519
1.2.2.4. Generación de las carteras hipotecarias	519

APÉNDICE

A) Modelos	523
B) Disposición Técnico Registral N° 3 de Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal	528
Bibliografía general	535