

# Decreto N° 780/1995

Estado de la Norma: Vigente

---

## DATOS DE PUBLICACIÓN

Fecha de Emisión: 20 de Noviembre de 1995

Boletín Oficial: 27 de Noviembre de 1995

## ASUNTO

DECRETO N° 780/95 - Decreto reglamentario de la ley de regulación de contratos de fideicomiso, leasing y letras hipotecarias.

Cantidad de Artículos: 16

Se reglamentan ciertas disposiciones de carácter registral e impositivo de la Ley N° 24.441.

OBSERVACION: Por artículo 1° la Resolución de la D.G.I. N° 4186/96, los administradores de fondos fiduciarios comprendidos en el artículo 13 del presente, en su carácter de responsables sustitutos y por deuda ajena, respectivamente, determinarán el impuesto sobre los bienes personales correspondientes al período fiscal 1995 utilizando, con carácter de excepción, el formulario de declaración jurada F. N° 680, el que deberá presentarse por original y duplicado ante la dependencia de la D.G.I. a cuyo cargo se encuentre el control de las obligaciones fiscales del responsable sustituto o fiduciario, según corresponda. (B.O. 96-07-08) OBSERVACION: Las disposiciones del presente son de aplicación a toda emisión de letras hipotecarias escriturales, integrantes o no de los fideicomisos con valores admitidos a la oferta pública, por artículo 1° del Decreto N° 1389/98 (B.O. 98-12-03)

Reglamenta a:

Ley N° 24441 Artículo N° 10 Ley N° 24441 Artículo N° 13

---

DECRETO REGLAMENTARIO-FIDEICOMISO -REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE -LETRAS HIPOTECARIAS -FONDOS FIDUCIARIOS-IMPUESTO A LAS GANANCIAS -IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES NO INCORPORADOS AL PROCESO ECONOMICO

VISTO la Ley N. 24.441, y

Referencias Normativas:

- Ley N° 24441

Que la Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción proporciona a la sociedad argentina un marco jurídico-institucional apto para desarrollar las condiciones más favorables de acceso a una vivienda digna.

Que a tal fin se establecieron los instrumentos adecuados para ampliar las posibilidades de financiación a largo plazo para la adquisición de viviendas, simplificando procedimientos, jerarquizando las garantías y

creando los institutos legales aptos para desarrollar el mercado secundario de hipotecas, que permitirá la captación de ahorro privado e institucional para proveer recursos a esa financiación.

Que la norma citada en el Visto contiene ciertas disposiciones de carácter registral e impositivo cuya reglamentación resulta necesaria para su ejecución.

Que las facultades para el dictado del presente surgen de lo dispuesto en el Artículo 99 inciso 2) de la CONSTITUCION NACIONAL.

Referencias Normativas:

Constitución de 1994 Artículo N° 99 (CONSTITUCION NACIONAL DE 1994)

Por ello, EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA:

DECRETA:

---

## TITULO I

ARTICULO 1° - En todas las anotaciones registrales o balances relativos a bienes fideicomitidos, deberá constar la condición de propiedad fiduciaria con la indicación "en fideicomiso".

ARTICULO 2° - Los Registros de la Propiedad Inmueble del país y los escribanos verificarán que en caso de emitirse Letras Hipotecarias Escriturales se indique en la hipoteca el nombre y domicilio de la entidad que llevará su registro, donde deberá quedar depositada la escritura hipotecaria. 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 inscrita la hipoteca.

La letra hipotecaria escritural se considerará emitida cuando la persona a cargo del registro tome razón de la misma.

ARTICULO 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 REPUBLICA 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 inscrita 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.

ARTICULO 4° - El Registro de Letras Hipotecarias Escriturales podrá ser llevado en forma manual, mecánica o computarizada y deberá contener, además de las menciones exigidas en el Artículo 39 de la Ley N°

24.441, con excepción de los incisos c), h), e i), los siguientes datos:

- a) Monto original de emisión de la letra;
- b) Apellido y nombres completos del acreedor y deudor cuando se trate de personas físicas. En caso de tratarse de personas jurídicas la denominación social;
- c) Cuando se trate de personas físicas, número de documento nacional de identidad o, en su defecto, número de libreta de enrolamiento o libreta cívica. Cuando no se poseyeren estos documentos deberá utilizarse el número de pasaporte o cédula de identidad, debiendo indicarse el tipo de documento que se consigne para cada uno de los sujetos identificados. En caso de tratarse de personas jurídicas, fecha y lugar de constitución, duración y los datos de su inscripción en el Registro Público de Comercio u organismos correspondientes.
- d) La referencia al instrumento que contiene las estipulaciones de pago, de acuerdo con lo que establece el artículo 39, inciso d), de la Ley N° 24.441. Deberá anotarse en el Registro de Letras Hipotecarias Escriturales la expedición de comprobantes de titularidad de cuenta, indicando su número, fecha de expedición y fecha de vencimiento.
- e) nombre de la entidad financiera administradora de la letra y domicilio de pago.

Referencias Normativas:

Ley N° 24441 Artículo N° 39

ARTICULO 5° - La entidad que tenga a su cargo llevar el Registro de Letras Hipotecarias Escriturales, deberá efectuar las inscripciones de:

- a) Transferencia y constitución sobre ellas de derechos reales.
- b) Orden judicial que disponga la transferencia, constitución de derechos reales o medidas cautelares sobre letras.

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 artículo 40 de la Ley N° 24.441.

Referencias Normativas:

Ley N° 24441 Artículo N° 40

ARTICULO 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 artículo 54 de la Ley N°

24.441 para la ejecución especial serán cumplidos con la presentación del certificado de titularidad con las enunciaciones y con la copia del instrumento previstos en el artículo 7 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 artículo 54 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.

Referencias Normativas:

Ley N° 24441 Artículo N° 54

ARTICULO 7° - El comprobante de titularidad que expida la entidad que lleve el Registro de Letras Hipotecarias Escriturales, deberá contener:

- a) Fecha, hora de expedición y número de comprobante.
- b) Menciones previstas en el Artículo 39 de la Ley N° 24.441 con excepción de los incisos c), h) e i).
- c) Monto original de emisión de letras.
- d) Nombre y apellido, domicilio real constituido y número de documento de identidad del acreedor y del deudor. Si se tratare de personas jurídicas, su denominación, sede social y datos de inscripción registral o autorización en su caso. Nombre de la entidad financiera administradora de la letra y domicilio de pago.
- e) Denominación y sede de la entidad que extienda el comprobante.
- f) Derechos reales y medidas cautelares que graven las letras.
- g) Constancia de expedición de comprobantes de titularidad anteriores extendidos para demandar la ejecución de la deuda impaga o para la transferencia o constitución de derechos reales de las letras, indicando el nombre del solicitante y las fechas de expedición y de vencimiento, en su caso.
- h) Plazo de vigencia del comprobante y mención de que el mismo constituye título suficiente para que el acreedor pueda demandar la ejecución especial prevista en el TITULO V de la Ley N° 24.441.
- i) Copia del instrumento que dispone la emisión de las letras hipotecarias.

Referencias Normativas:

Ley N° 24441 Artículo N° 39

ARTICULO 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.

ARTICULO 9° - La administración de las letras hipotecarias escriturales será llevada a cabo por entidades financieras regidas por la Ley N° 21.526, 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 artículo 8 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.

Referencias Normativas:

Ley N° 21526 (LEY DE ENTIDADES FINANCIERAS.)

ARTICULO 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.

ARTICULO 9 TER - El BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA será la autoridad de aplicación del presente régimen en las operatorias en que intervengan intermediarios financieros, sin perjuicio de las facultades de la COMISION NACIONAL DE VALORES respecto de los títulos con oferta pública emitidos con respaldo en letras hipotecarias que integren los respectivos fideicomisos.

TITULO II - REGLAMENTACION DE ASPECTOS TRIBUTARIOS

CAPITULO I - FONDOS FIDUCIARIOS - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

ARTICULO 10.- Quienes con arreglo a la Ley N° 24.441 asuman la calidad de fiduciarios, quedan comprendidos en las disposiciones del artículo 16, inciso e) de la Ley N° 11.683 (t.o. en 1978 y sus modificaciones), por lo que en su carácter de administradores de patrimonios ajenos deberán ingresar, como pago único y definitivo del impuesto que se devengue con motivo del ejercicio de la propiedad fiduciaria, el TREINTA Y TRES POR CIENTO (33 %) de la ganancia neta total obtenida en dicho ejercicio.

Al fin indicado se considerará como año fiscal el establecido en el primer párrafo del artículo 18 de dicha ley. Dicha ganancia neta deberá establecerse de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t. o. en 1986 y sus modificaciones) que rigen la determinación de las ganancias de la tercera categoría. Para la determinación de la ganancia neta aludida no serán deducibles los importes que, bajo cualquier denominación, corresponda asignar en concepto de distribución de utilidades.

No regirá la limitación establecida en el párrafo precedente para los fideicomisos financieros, previstos en los artículos 19 y 20 de la Ley N° 24.441, cuando se reúnan la totalidad de los requisitos siguientes:

a) se constituyan con el único fin de efectuar la titulización de activos homogéneos que consistan en títulos valores públicos o privados o derechos creditorios provenientes de operaciones de financiación evidenciados en instrumentos públicos o privados, verificados como tales en su tipificación y valor por los organismos de control conforme lo exija la pertinente normativa en vigor, siempre que la constitución de los fideicomisos y la oferta pública de certificados de participación o títulos representativos de deuda se hubieren efectuado de acuerdo con las normas de la COMISION NACIONAL DE VALORES;

b) los activos homogéneos originalmente fideicomitados no sean sustituidos por otros tras su realización o cancelación, salvo colocaciones financieras transitorias efectuadas por el fiduciario con el producido de tal realización o cancelación con el fin de administrar los importes a distribuir o aplicar al pago de las obligaciones del fideicomiso, o en los casos de reemplazo de un activo por otro por mora o incumplimiento;

c) sólo en el supuesto de instrumentos representativos de crédito, que el plazo de duración del fideicomiso guarde relación con el de cancelación definitiva de los activos fideicomitados;

d) el beneficio bruto total del fideicomiso se integre únicamente con las rentas generadas por los activos fideicomitados y por las provenientes de su realización, y de las colocaciones financieras transitorias a que se refiere el punto b), admitiéndose que una proporción no superior al diez por ciento (10 %) de ese ingreso total provenga de otras operaciones realizadas para mantener el valor de dichos activos.

No se considerarán desvirtuados los requisitos indicados en el punto a) por la inclusión en el patrimonio del fideicomiso de fondos entregados por el fideicomitente u obtenidos de terceros para el cumplimiento de obligaciones del fideicomiso. En el año fiscal en el cual no se cumpla con alguno de los requisitos mencionados anteriormente y en los años siguientes de duración del fideicomiso, se aplicará lo dispuesto en los párrafos primero y segundo de este artículo.

La disposición a que alude la primera parte del párrafo precedente comprende a las ganancias obtenidas en el año fiscal y destinadas a ser distribuidas en el futuro durante el término del contrato de fideicomiso, así como a las que en ese lapso se apliquen a la realización de gastos inherentes a la actividad específica del fideicomiso que resulten imputables a cualquier año fiscal posterior comprendido en el mismo.

Textos Relacionados:

Ley N° 20628 (T.O. 1986) Artículo N° 18 Ley N° 11683 (T.O. 1978) Artículo N° 16

Reglamenta a:

- Ley N° 24441

ARTICULO 11.- Cuando el fiduciante posea la calidad de beneficiario del fideicomiso, excepto en los casos de fideicomisos financieros y de fiduciantes - beneficiarios comprendidos en el Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. en 1986 y sus modificaciones), el fiduciario le atribuirá, en la proporción que corresponda, los resultados obtenidos en cada año fiscal con motivo del ejercicio de la propiedad fiduciaria, considerándose, a los fines de la determinación de la ganancia neta total del fiduciante - beneficiario, tales resultados como provenientes de la tercera categoría.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, el impuesto ingresado por el fiduciario, en la proporción que corresponda, tendrá para el fiduciante-beneficiario, el carácter de pago a cuenta del impuesto que en definitiva le corresponda abonar por el año fiscal al que deban imputarse los resultados distribuidos.

Referencias Normativas:

Ley N° 20628 (T.O. 1986) (IMPUESTO A LAS GANANCIAS)

ARTICULO 12.- La DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA tomará la intervención que le compete respecto del valor atribuible a los activos a que se refiere el tercer párrafo del artículo 10 y fijará los plazos y condiciones en que se efectuarán los ingresos y la atribución de resultados a cargo del fiduciario que se dispone en los artículos precedentes.

## CAPITULO II - FONDOS FIDUCIARIOS - IMPUESTO A LOS BIENES PERSONALES

ARTICULO 13.- Quienes con arreglo a la Ley N° 24.441 asuman la calidad de fiduciarios, quedan comprendidos en las disposiciones del artículo 16, inciso e) de la Ley N° 11.683 (t.o. en 1978 y sus modificaciones) por lo que en su carácter de administradores de patrimonios ajenos deberán ingresar el importe que resulte de aplicar la alícuota del impuesto sobre los bienes personales sobre el valor de los bienes integrantes del fondo, determinado con arreglo a las disposiciones del Título VI de la Ley N° 23.966 y sus modificaciones, sin considerar el mínimo exento previsto en el artículo 24 de dicha normal legal. Los bienes entregados por los fiduciantes, personas físicas o sucesiones indivisas, no integrarán la base que las mismas deben considerar a efectos de la determinación del impuesto. Si el fiduciante fuera una empresa, dichos bienes no integrarán su capital a efectos de determinar la valuación que deben computar aquellos sujetos.

Para el caso de fideicomisos financieros constituidos de acuerdo con lo previsto en los artículos 19 y 20 de la Ley N° 24.441, no regirá lo dispuesto en el párrafo anterior, y en tal supuesto, las personas físicas y sucesiones indivisas titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda deberán computar los mismos para la determinación del impuesto sobre los bienes personales, aplicando las normas de valuación pertinentes contenidas en el Título VI de la ley mencionada en el párrafo anterior.

Referencias Normativas:

Ley N° 23966 (IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES -TITULO VI-)

Textos Relacionados:

Ley N° 11683 (T.O. 1978) Artículo N° 16

Reglamenta a:

- Ley N° 24441

ARTICULO 14.- El ingreso a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior, tendrá el carácter de pago del impuesto que le hubiera correspondido abonar por cada período fiscal a los sujetos del impuesto que en definitiva incorporen los bienes a su patrimonio o, en su caso, a aquellos que sean titulares del capital de las empresas que efectúen esa incorporación.

ARTICULO 15.- La DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA fijará la fecha del ingreso a que se refiere el artículo anterior, quedando asimismo facultada a dictar las pertinentes normas complementarias.

ARTICULO 16.- Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

FIRMANTES

MENEM - CAVALLO