



## LETRAS HIPOTECARIAS

Iris Judith Azerrad de Finquelstein\*

La Ley 24.441, denominada de "Financiamiento de la vivienda y la construcción", en el Título III (artículos 35 a 49 inclusive) ha regulado sobre las "Letras hipotecarias", creando un instrumento jurídico y de crédito válido para circular por el mundo, el que se aplicará principalmente a los fines enunciados por esta Ley, sin despreciar otros emprendimientos que pudieran ser a satisfacción de las instituciones acreedoras, tales como mejoras agropecuarias o industriales, siempre que la garantía inmueble sea suficiente para garantizar el préstamo.

Así, la ley *ut-supra* mencionada en su artículo 35 las define de la siguiente manera: "Las letras hipotecarias son títulos valores con garantía hipotecaria". Como "título valor" le son aplicables subsidiariamente, en cuanto resulten compatibles, las reglas previstas por el Decreto Ley 5965/63 para la letra de cambio (artículo 46 L.E). Ya Vivante definía el título valor como el instrumento necesario para ejercitar el derecho literal y autónomo expresado o contenido en el mismo. De lo que se deducen las tres características esenciales de los títulos valores: "la literalidad, la autonomía y la necesidad". La Ley señala además en el mismo artículo 35 que las letras hipotecarias son títulos valores "con garantía hipotecaria"; de lo que se desprende que está incorporado al título circulatorio un derecho real de garantía, que es el derecho real de hipoteca regulado por el Código Civil.

De inmediato, en su artículo 36, condiciona que la emisión de letras hipotecarias sólo puede corresponder a hipotecas de primer grado y estar consentida expresamente en el acto de constitución de hipoteca, esto es para darle la jerarquía y el privilegio que su posterior tráfico comercial se merece, y además asegurar a quienes adquieran la letra a través de su circulación que el derecho real contenido en ella lo es siempre en primer grado. Algunos autores opinan

---

\* Notaria



que la letra debe contener la referencia a la escritura que le dio origen, con referencia precisa del escribano autorizante, Registro y folio.

La letra hipotecaria debe contener una serie de formalidades, las mismas están establecidas en el artículo 39 de la Ley 24.441 que expresa: "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 art. 41 para las letras susceptibles de amortizaciones variables;
- e. el lugar en el cual debe hacerse el pago;
- f. tasa de interés compensatorio y punitivo;
- 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, etc., las letras hipotecarias también podrán ser escriturales".



## CONSIDERACIONES GENERALES DEL ARTÍCULO 39 L.F.

Del encabezamiento de dicho artículo resulta además del método de registración, la exigencia de tres firmas, la del emisor, que es el deudor de la obligación que se nova, que en la mayoría de los casos será además el dueño del inmueble que se hipoteca; la del escribano que interviene en la escritura hipotecaria, y la del funcionario autorizado del Registro de la Propiedad Inmueble, quien pondrá su firma en las letras, previo ejercicio de la función calificadora.

En cuanto a la exigencia de que se emplee un papel que asegure su "inalterabilidad", nos remitimos al artículo 14 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires que expresa: "Los emisores, al disponer la confección de láminas o certificados provisorios representativos de la emisión, deberán observar estrictos recaudos de seguridad en lo referente a la calidad del papel, a la impresión y al control de las tareas de los impresores, debiendo disponer a esos efectos la utilización de tintas legibles con lámparas ultravioletas, así como la impresión de bandas de seguridad de lectura magnética u otros recaudos de similar eficacia. Previamente deberán remitir a la Bolsa, para su aprobación los bocetos respectivos y una nota descriptiva de los recaudos de seguridad que adoptarán... ". Daniel E. Ahumada en su Trabajo sobre "Letras Hipotecarias" (1) sobre el tema expresa: "Las letras hipotecarias deben cumplir determinados requisitos formales. Por ello el papel en el cual se asientan debe reunir condiciones "que aseguren su inalterabilidad", aunque no determina la forma para arribar a tal resultado. Al regular el fideicomiso financiero la Ley instituye a la Comisión Nacional de Valores como entidad de aplicación (artículo 19 último párrafo) pero, ¿quién es la autoridad de aplicación en materia de letras hipotecarias? puesto que alguien debe determinar el "cumplimiento" de dichas condiciones de inalterabilidad. Del texto legal no surge quién es y en una primera instancia "otorgaríamos" tal calidad a cada provincia, las que deberán determinar los requisitos para alcanzar la "inalterabilidad" prevista en la Ley". Por nuestra parte entendemos que mientras no exista reglamentación al respecto, se debería utilizar un papel que reúna los máximos resguardos de seguridad,



como sucede con los que se utilizan para los protocolos y hojas de actuación notarial.

Con respecto a los Incisos a) y b) hacemos las siguientes consideraciones: a) nombre del deudor y, en su caso, del propietario del inmueble hipotecado, se entiende que si no se expresa deudor, es el mismo propietario del bien hipotecado; y b) nombre del acreedor; en cuanto al "nombre" propiamente dicho algunos autores opinan que se debe entender por "nombre" no sólo a este, sino a nombres y apellidos, los que deberán coincidir con los consignados en el cuerpo de la escritura, y además consignar documento y domicilio del deudor y acreedor, para evitar confusiones por homónimos.

Del Inciso c) se infiere que el monto debe consistir en una cantidad determinada de moneda, la que puede ser tanto nacional como extranjera, la determinación del monto hace al principio de la especialidad de la hipoteca (artículo 3109 del Código Civil) y concuerda con el requisito "de pago de una suma determinada de dinero" del artículo 1º Inciso 2) del Decreto Ley 5965/63.

La letra hipotecaria puede contener pluralidad de plazos de vencimiento, para lo cual se utilizan los cupones que se mencionan en el Inciso d), salvo lo dispuesto en el artículo 41, para las letras susceptibles de amortizaciones en cuotas variables, en cuyo 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 aún al tenedor de buena fe los pagos documentados que no se hubieren inscripto de esta manera.

En cuanto al lugar de pago establecido en el Inciso e) es más preciso y exacto a los fines del pago el término "domicilio"; esto se complementa con el artículo 42, cuando establece que además de exigir que el lugar de pago está indicado en la letra expresa que el mismo podrá ser cambiado, pero únicamente dentro de la misma ciudad, y sólo tendrá efecto a partir de su notificación al deudor.

Con referencia al Inciso f) "tasa de interés compensatorio y punitivo", Fernando J. López de Zavalía (2) hace una distinción con respecto a los intereses en la letra de cambio y en las letras hipotecarias, y expresa que: "Para la



letra de cambio la previsión de intereses (art. 5 del decreto-ley) sólo está admitida si son pagaderas a la vista o a tiempo vista, cláusula que en ellas se tiene por no escrita si no consta la tasa de intereses, los que (de estar previstos) corren a partir de la fecha de libramiento si no se indicare una fecha distinta; las letras hipotecarias son de vencimiento cierto y es precisamente para ellas que la ley habla de intereses. Es una regla visiblemente distinta a la de la letra de cambio."

La ubicación del inmueble y datos registrales y catastrales, son requisitos esenciales de acuerdo a lo enunciado por el Inciso g); por lo que debe individualizarse el inmueble, determinándose lote y manzana, calle y número (si existiere), barrio o paraje y ciudad; en cuanto a los datos registrales se refiere a los de inscripción, y así, tratándose de la técnica de folio real, ser suficiente con el número de matrícula; y en cuanto a los datos catastrales serán los de su nomenclatura.

Con respecto al Inciso h) "deberá prever la anotación de pagos de servicios de capital o renta y pagos parciales", de lo que se desprende que las letras tendrán una diagramación adecuada con los espacios correspondientes para asentar los mismos; así la forma de pago de los intereses debe estar claramente expresado en la letra y cupones, al igual que "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 entregados y el deudor a requeridos" (Inciso i). La tenencia de los cupones por parte del deudor acredita su pago; así como existe la obligación por parte del acreedor de entregar los cupones pagados; en consecuencia esto se corresponde con lo preceptuado en el artículo 41 de la Ley 24.441... "Quien haga el pago tendrá derecho a que se le entregue el cupón correspondiente como único instrumento válido acreditativo".

Con respecto al último inciso, compartimos la opinión de Daniel E. Ahumada en su trabajo sobre "Letras Hipotecarias" mencionado precedentemente cuando expresa: "El último inciso pretende cubrir cualquier "olvido del legislador", al establecer que las letras contendrán las circunstancias que determinen las "reglamentaciones que se dicten" (inciso j). Surge la duda respecto de



quien debe dictar la reglamentación, pero fuere quien fuere, no podrá innovar en cuestiones sustanciales pues estas corresponden a la Ley de fondo".

El apartado final contiene un párrafo con dos previsiones; por una parte la posibilidad de modificar el contenido de la letra en cuanto al crédito, como las relativas a plazos de pago, tasas de interés, etc.; y la última parte dice: "las letras hipotecarias también podrán ser escriturales", de lo que se desprende que tenemos por una parte las letras a las cuales se les aplica subsidiariamente las reglas previstas por el decreto ley 5965/63 para la letra de cambio, en cuanto resulten compatibles (artículo 46) y por otra parte están las "letras hipotecarias escriturales", sobre las cuales hace alguna mención el Decreto 780/95, pero no cuentan con una legislación específica. Con referencia a este tema Julio Cesar Rivera(3) expresa: "La ley prevé la posibilidad de que haya letras escriturales, lo cual surgió de un pedido de la Comisión Nacional de Valores y de la Bolsa de Comercio de la Ciudad de Buenos Aires, que fue receptado y agregado en la ley. Más allá de que se requiere una reglamentación para que existan como tales, creo que las letras hipotecarias escriturales no van a funcionar, porque los que van a funcionar como escriturales son los títulos que se emitan como consecuencia del proceso de securitización para ser ofrecidos en el mercado de oferta pública. Naturalmente, estos títulos van a funcionar en masa y pueden ser escriturales desmaterializados. En cambio, las hipotecas que van a estar comprendidas en una sola hojita, o en alguna prolongación que es la letra hipotecaria, no van a requerir este proceso de desmaterialización".

## CONCLUSION

Con la sanción de la Ley 24.441 de "Financiamiento de la vivienda y la construcción" en su Título III se crea un título valor con características muy particulares, así las "letras hipotecarias" aparecen como un instrumento jurídico y de crédito apto para formar mercados de capitales, movilizar el crédito y facilitar la tarea de los constructores y de quienes deseen acceder a una vivienda; en definitiva un instrumento de fácil circulación que permita dar liquidez a la inversión a través del crédito hipotecario; y al decir de Silvio V. Lisoprawski (4) "la letra hipotecaria coloca a la hipoteca .un par de "alitas" que permitirán que



junto a los pagos mensuales de los deudores hipotecarios, proliferen innumerables créditos y desenvolvimiento de los fondos -extrahipotecarios- que tengan como raíz y salvaguarda el crédito hipotecario. ¿Cómo es ello posible? Mediante la letra hipotecaria, que sin afectar ni interferir para nada con las obligaciones propias del acreedor hipotecario, que construye para vender, y del deudor hipotecario, que paga para tener su techo -en la forma, tiempo y condiciones acordados entre las partes-, permite que ese sólido vínculo crediticio pueda ser utilizado, "titulizado" o "securitizado" -en lenguaje actual-, de modo tal que el dinero en curso, en lugar de cumplir simplemente su ciclo, cumpla en ese mismo tiempo varios ciclos más, en lugar de la inmovilización a que estamos habituados. Ahorro y movilización de la riqueza".

#### **BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA**

- (1) Ahumada, Daniel E. "Letras hipotecarias", Ley N° 24.441 Financiamiento de la vivienda y la construcción. Universidad Notarial Argentina. Delegación Córdoba. Ethel Alecha de Vidal. Ediciones Alveroni, Córdoba, Setiembre de 1995.
- (2) López de Zavalía, Fernando J. "Fideicomiso - Leasing - Letras hipotecarias - Ejecución hipotecaria - Contratos de consumisión". Zavalía, Buenos Aires, Mayo de 1996.
- (3) Rivera, Julio César. "Letras hipotecarias". Revista del Notariado. Número extraordinario. Año 1995. Capital Federal.
- (4) Lisoprawski, Silvio V. y Kiper, Claudio M. "Fideicomiso. Dominio fiduciario. Securitización", Depalma, Buenos Aires, Agosto de 1995.