

Legislación Nacional

DECRETO 780/1995 VIVIENDA Financiamiento de la vivienda y la construcción. Régimen. Reglamentación del 20/11/1995; publ. 27/11/1995 El presidente de la Nación Argentina decreta:

TÍTULO I

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

Art. 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 emisión de las Letras Hipotecarias Escriturales fuere 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 emisión en el Registro de la Propiedad Inmueble donde se encontrase inscripta la hipoteca.

Art. 3.- El Registro de Letras Hipotecarias Escriturales constitutivas de fideicomisos con valores admitidos a la oferta pública será llevado por las personas autorizadas por la L 20643 y sus normas reglamentarias, las que serán responsables ante los titulares por los errores o irregularidades de los asientos.

Art. 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 art. 39 de la L 24441, con excepción de los incs. 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 poseyeran 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 art. 39, inc. d), de la L 24441. 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.

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

a) Transferencias 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 de las Letras Hipotecarias Escriturales constitutivas de fideicomisos con valores admitidos a la oferta pública será oponible a terceros desde el cambio de titularidad ante la caja de valores que lleve el Registro respectivo y se efectuará cuando enajenante y adquirente notifiquen al depositario la transferencia mediante copia del instrumento con firma certificada. La transferencia de Letras Escriturales tendrá los efectos del art. 40 de la L 24441. La constitución de derechos reales exigirá para su inscripción la copia del instrumento correspondiente con las firmas certificadas.

Art. 6.- El titular de las Letras Hipotecarias Escriturales, a fin de poder ejercer los derechos que se confieran a los portadores de los títulos, solicitará a la entidad que lleve el Registro de las Letras Escriturales un comprobante a su nombre donde deberá constar que su expedición es a fin de su transferencia, constituir sobre ellas derechos reales o demandar la ejecución judicial de la deuda impaga. El comprobante solicitado para transferir la letra o constituir derechos reales tendrá vigencia por un plazo de cinco (5) días, período durante el cual no podrá emitirse otro con igual constancia. El comprobante para iniciar la ejecución de la deuda impaga no tendrá vencimiento, pero no podrá emitirse más de uno simultáneamente. La emisión de nuevo comprobante exige la devolución del anterior.

Art. 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 art. 39 de la L 24441 con excepción de los incs. 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.

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 título V de la L 24441.

i) Copia del instrumento que dispone la emisión de las letras hipotecarias.

Art. 8.- En caso de cesión o endoso de Letras Hipotecarias Escriturales se requerirá el comprobante de titularidad extendido por quien llevar el registro y el saldo de deuda de las letras de que se trate, extendido por la sociedad que tenga a su cargo la administración del crédito, o por el acreedor y deudor. Las personas autorizadas por la L 20643 y sus normas reglamentarias en ningún caso serán responsables por el estado de deuda de las Letras Hipotecarias Escriturales que tengan registradas.

Art. 9.- Los títulos valores privados emitidos en el país escrituralmente, satisfarán la nominatividad y no endosabilidad cuando así sea requerido legalmente.

TÍTULO II:

REGLAMENTACIÓN DE ASPECTOS TRIBUTARIOSCapítulo I: Fondos fiduciarios. Impuesto a las gananciasArt. 10.- Quienes con arreglo a la L 24441 asuman la calidad de fiduciarios, quedan comprendidos en las disposiciones del art. 16, inc. e) de la L 11683 (t.o. 78 y sus modifs.), 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 por ciento (30%) de la ganancia neta total obtenida en dicho ejercicio. Al fin indicado se considerará como año fiscal el establecido en el párr. 1 del art. 18 de dicha ley. Dicha ganancia neta deberá establecerse de acuerdo con las disposiciones de la ley del impuesto a las ganancias, (t.o. 86 y sus modifs.) 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 arts. 19 y 20 de la L 24441, cuando se reúnan la totalidad de los requisitos siguientes: a) Se constituyan con el único fin de efectuar la titulación 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 Comisión 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 pto. 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 pto. 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 párrs. 1 y 2 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. Art. 11.- Cuando el fiduciante posea la calidad de beneficiario del fideicomiso, excepto en los casos de fideicomisos financieros y de fiduciarios-beneficiarios comprendidos en el título V de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 86 y sus modifs.), el fiduciario le atribuirá, en la proporción que corresponda, los resultados obtenidos en cada año fiscal con motivos 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. Art. 12.- La Dirección General Impositiva tomará la intervención que le compete respecto del valor atribuible a los activos a que se refiere el párr. 3 del art. 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. Capítulo II: Fondos fiduciarios. Impuesto a los bienes personales Art. 13.- Quienes con arreglo a la L 24441 asuman la calidad de fiduciarios, quedan comprendidos en las disposiciones del art. 16, inc. e) de la L 11683 (t.o. 78 y sus modifs.) 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 L 23966 y sus modifs., sin considerar el mínimo exento previsto en el art. 24 de dicha ley. Los bienes entregados por los fiduciarios, 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 arts. 19 y 20 de la L 24441, 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. Art. 14.- El ingreso a que se refiere el párr. 1 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. Art. 15.- La Dirección General Impositiva fijará la fecha del ingreso a que se refiere el artículo anterior, quedando asimismo facultada a dictar las pertinentes normas complementarias. Art. 16.- Comuníquese, etc. MENEM - BAUZA - CAVALLO. **Referencias: Ley de impuesto a las ganancias, t.o. 86 -D 450/-: LA 19-B-1115 - L 11683, t.o. 78: ALJA -B-1931 - L 20643 19-A-2 - L 23.966: LA 199-B-1632 - L 24441: 199-A-49.**