

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Montero. Por último, pronunció palabras de clausura del Congreso su presidente, notario Helmut Fessler.

ACADEMIA ARGENTINA DEL NOTARIADO

XXX SEMINARIO TEÓRICO PRÁCTICO "LAUREANO ARTURO MOREIRA" (22 y 23 de junio de 1995)

El 22 y 23 de junio del corriente año, se llevó a cabo el XXX Seminario Teórico Práctico "Laureano Arturo Moreira" en el Salón Gervasio A. de Posadas del Colegio de Escribanos de la Capital Federal. Los inscriptos sobrepasaron los ochocientos, en forma tal que se habilitaron otros salones a los que se proveyó de pantalla. No era para menos.

Coincidiendo con un número relevante en la actividad académica - treinta seminarios de estudio - el tema único fueron las distintas peripecias de la nueva ley 24441 que, en un simple panorama, se advierte muy ligado con actuaciones notariales. De allí la gran repercusión revelada en la numerosa asistencia de notarios venidos de distintas partes del país, como también de estudiantes de las facultades jurídicas.

Indicamos la nómina de expositores con sus temas: Osvaldo Solari Costa: "Aplicación fiduciaria en actos societarios"; Cristina Noemí Armella: "Fideicomiso testamentario. Alternativas del living will"; Alberto Ruiz de Erenchun: "Reformas al régimen registral"; Eduardo Víctor Cursack: "Efectos en la intervención notarial"; Jorge H. Alterini: "Las letras hipotecarias"; Eleonora R. Casabé: "Constitución de hipoteca con ejecución especial" y José María Rodolfo Orelle: "Fideicomiso en la construcción".

A continuación se ofrece el MODELO DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA CON EMISIÓN DE LETRAS HIPOTECARIAS, preparado por el escribano Rubén A. Lamber, quien presenta el texto de la escritura con las glosas que surgen de las notas. En el texto ofrecido, Lamber también desarrolla y anota modelos de letra hipotecaria y de sus cupones, mientras no se den a conocer - si se hace - fórmulas impresas.

Modelo de Constitución de Hipoteca con Emisión de Letras Hipotecarias

RUBÉN A. LAMBER

NUMERO ... CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA con emisión de letras hipotecarias(1)(384). Rodion RASKOLNIKOF con Francisco TORQUEMADA. En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a veintidós de junio de mil novecientos noventa y cinco, ante mí, notario autorizante, comparecen los señores Rodion RASKOLNIKOF, ruso, mayor de edad, soltero, hijo de ... domiciliado en ..., y Francisco TORQUEMADA, ... Son personas hábiles y de mi conocimiento, doy fe. Intervienen por sí. Requieren dé forma notarial a sus declaraciones que interpreto y redacto en los capítulos siguientes: CAPÍTULO I -

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA - PRIMERO: a) El señor Francisco Torquemada da en préstamo al señor Rodion Raskolnikof, que recibe y acepta la suma de DOSCIENTOS MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES, importe que se obliga a restituir en diez cuotas mensuales, iguales y sucesivas de VEINTE MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES cada una con más un interés del uno por ciento mensual, pagadero con cada cuota de capital, sobre saldos deudores; b) las cuotas se abonarán conforme a lo que resulta de los títulos creados, según lo establecido en el capítulo siguiente, a cuyas condiciones se remite este acuerdo - c) en garantía de la deuda contraída y de todo lo que uera consecuencia de la misma, el deudor constituye DERECHO REAL DE HIPOTECA en primer grado(2)(385) sobre una FINCA de su propiedad, ubicada en la ZONA NORTE de esta CAPITAL FEDERAL, con frente a la calle ... CAPITULO II - EMISIÓN DE LETRAS HIPOTECARIAS - PRIMERO: Por la presente, el señor Rodion Raskolnikof hace emisión de una LETRA HIPOTECARIA(3)(386) por la suma de DOSCIENTOS MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES con más el interés del uno por ciento mensual sobre saldos en los términos de la ley 24441, art. 35 sigtes. y concs., garantizada con derecho real de HIPOTECA en primer grado, conforme a la afectación que resulta del capítulo anterior. SEGUNDO: La emisión de la letra se hace en los términos del art. 39 de la ley 24441 y lleva anexa la cantidad de diez cupones(4)(387) para el pago de las cuotas de capital e intereses previstos. TERCERO: El deudor tiene derecho a exigir del portador de la letra se deje constancia del pago de las mismas, con independencia de la entrega de cupones cuando responde a los servicios normales de capital e interés, o recibos por multas o punitivos por incumplimiento. CUARTO: El pago se efectuará dentro del radio de esta Capital, en el domicilio(6)(388) de un banco o entidad financiera autorizada que actúe por sí o como tenedor de las letras y cupones especificando por acta o telegrama colacionado cinco días antes del vencimiento, o en el propio domicilio constituido por el deudor, si no se adoptara el procedimiento anterior. A tal efecto, se deja constituido como domicilio de pago del deudor, el de la calle ... N° ... de esta Capital. QUINTO: La falta de pago de cada cuota(7)(389) en el lugar y tiempo fijado, hará devengar una multa diaria de DIEZ DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES. Transcurridos los primeros quince días desde el vencimiento de la cuota, se devengará un interés punitivo del 0,5% (MEDIO PUNTO por ciento) mensual contado desde el primer día de mora, el que se sumará a la multa fijada. El pago, dentro de los primeros quince días, deja sin efecto el punitivo establecido(8)(390). SEXTO: Si la mora se extiende a sesenta días, o incurriere el deudor en más de dos situaciones de mora no cancelada dentro de los primeros quince días, se producirá la caducidad del pago total, cayendo en mora la totalidad de las cuotas (9)(391). La parte acreedora deberá notificar al deudor esta circunstancia, corriendo a partir de la notificación por carta documento, telegrama colacionado o acta notarial, el interés compensatorio del uno por ciento mensual sobre todo el capital adeudado, con más un punitivo del uno por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ciento mensual desde la fecha de caducidad. SÉPTIMO: La letra podrá ser transferida por endoso(10)(392) con indicación del nombre del endosatario y fecha de celebración del mismo, sin necesidad de notificación al deudor. A su vez, el endosatario o endosatarios sucesivos podrán transmitir la letra en la misma forma y condiciones, o los cupones respectivos. OCTAVO(11)(393): Las partes dejan pactado el procedimiento de ejecución especial previsto en el art. 52 y siguientes de la ley 24441, conforme a lo regulado por el art. 45 de la misma y artículo sexto de esta escritura. Notificada la declaración de caducidad, e intimado el pago de todo lo adeudado dentro de los quince días siguientes por acta notarial, carta documento o telegrama colacionado, el inmueble será rematado por la vía extrajudicial. La intimación contendrá, además, el requerimiento para que el deudor denuncie el nombre y domicilio de acreedores privilegiados, embargantes y ocupantes del inmueble hipotecado. NOVENO(12)(394) El hipotecante declara que la finca gravada está ocupada por él, con destino al asiento de su vivienda familiar. No lo afecta contrato de locación ni otras modalidades ocupacionales. DÉCIMO(13)(395): En la fecha se constituye un seguro contra riesgo de incendio por la suma de Cuatrocientos mil dólares estadounidenses billetes, en la Compañía ..., con domicilio en... según póliza número ... El deudor se obliga a mantener al día el pago de la prima del seguro, bajo apercibimiento de caducidad del plazo previsto en la letra conforme al artículo sexto de esta escritura y 38 in fine de la ley 24441. UNDÉCIMO(14)(396): El deudor se notifica de las facultades que le confiere el art. 66 de la ley 24441 para recuperar la propiedad ejecutada por el procedimiento de ejecución extrajudicial, mediante el pago, dentro de los treinta días corridos de efectuada la ejecución, abonando al adquirente el precio obtenido en la subasta más el 3% establecido en el art. 60 de dicha ley. DUODÉCIMO(15)(397): Dado el carácter opcional en favor del acreedor del procedimiento de ejecución extrajudicial, éste podrá optar por el procedimiento de ejecución hipotecaria previsto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Ciudad de Buenos Aires, pero una vez elegido éste, no podrá ya optar por el extrajudicial. CAPÍTULO III - CREACIÓN DE LA LETRA(16)(398) A fin de asegurar la inalterabilidad de la letra y cupones creados por esta escritura, se confecciona la primera utilizando un folio de actuación notarial, la que lleva el número ... y diez cupones, utilizando un folio de actuación notarial cada uno, números ... en forma correlativa del 1 al 10. CONSTANCIAS NOTARIALES: Acredito: a) título: ... b) CERTIFICACIONES(17)(399): ... AGREGO a la presente los certificados registrales y fotocopia de la letra y cupones creados, tal como se emite en este acto, restando la intervención registral(18)(400). LEO ...

Anexo

NOTA: El autor, notario Lamber, informa que presentadas al Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires las letras hipotecarias cuyos modelos se reproducen, fueron aceptadas e inscritas sin inconvenientes junto con el texto de las escrituras.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LETRA HIPOTECARIA (LEY 24441)(1)(401)(2)
(Con procedimiento de EJECUCIÓN ESPECIAL Y REMATE
EXTRAJUDICIAL, según arts. 52 a 67) (3)(402)

Creada según ESCRITURA N° ... ante el notario ... al f° ... del registro N°...
de ...(4)(403)

DEUDOR: Rodion Raskolnikov, D.N.I. ..., domic. en ...(5)(404)

ACREEDOR: Francisco Torquemada, D.N.I. ..., domic. en ...(5)(405)

MONTO DE LA OBLIGACIÓN(6)(406): DOSCIENTOS MIL DÓLARES
ESTADOUNIDENSES, pagaderos en 10 cuotas mensuales, iguales y
sucesivas de U\$S 20.000 c / u., con más un interés compensatorio del 1%
mensual sobre saldos deudores.

FECHA DE VENCIMIENTO(7)(407): Día 22 de cada mes, a partir del 22 de
julio de 1995.

CONDICIONES DE EMISIÓN(8)(408) Se emite ESTA ÚNICA LETRA Y
DIEZ CUPONES. La tenencia de cada cupón por el deudor acredita su
pago, sin necesidad de recibo o constancia alguna. El acreedor está
obligado a entregarlo al deudor.

CLÁUSULAS DE MORA(9)(409): Se opera por el solo vencimiento.
Devenga un punitorio del 0,5% mensual. Para los primeros 15 días sólo
devenga una multa diaria de u\$s 10, que se acumula al punitorio y
compensatorio si no se cancela en ese plazo.

Transcurridos 60 días en mora o incurrido el deudor en dos situaciones de
mora por más de 15 días, se produce la caducidad del plazo total por
declaración del acreedor notificada por carta documento, telegrama
colacionado o acta notarial al domicilio del deudor. A partir de la caducidad
la deuda devenga un punitorio del 1%, además del compensatorio pactado
y acrecidos por mora.

LUGAR DE PAGO(10)(410) Opción 1)El fijado en la escritura, calle ... N°...
de ... Opción 2) El notificado al deudor con 5 días de anticipación al
vencimiento, dentro del radio de esta Capital.

BIEN GRAVADO(11)(411): Finca calle ... N° ... de Capital Federal.
Nomenclatura Catastral ... Matrícula ...

GARANTÍA(12)(412): Hipoteca en primer grado.

TRANSFERENCIA(13)(413): Por endoso nominativo con nombre del
endosatario y fecha de celebración, sin límites de transferencias.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Firma del deudor(14)(414)

Firma del escribano

Firma del registrador

INSCRIPCIÓN REGISTRAL

ENDOSOS (sin responsabilidad del endosante, art. 40):

Endoso 1°. Firma	Endoso 2°. Firma
Endosatario. Nombre	Endosatario. Nombre
Domicilio	Domicilio
Fecha	Fecha

ESPACIO RESERVADO PARA ASENTAR PAGOS PARCIALES, DE CUOTAS, INTERESES O MULTAS (art. 39, inc. i, ley 24441)(15)(415)

CUPÓN número 1 / 10 de LETRA HIPOTECARIA ÚNICA (LEY 24441)
(Con procedimiento de EJECUCIÓN ESPECIAL Y REMATE EXTRAJUDICIAL, según arts. 52 a 67)

Creada según ESCRITURA N° ... ante el notario ... al f° ... del registro N° ... de ...

DEUDOR: Rodion Raskolnikov, D.N.I. ..., domic. en ...

ACREEDOR: Francisco Torquemada, D.N.I. ..., domic. en ...

MONTO DEL CUPÓN: Capital U\$S 20.000; Interés: 1% s / U\$S 200.000 = U\$S 2.000. TOTAL DEL CUPÓN: u\$S 22.000.

FECHA DE VENCIMIENTO: Día 22 de julio de 1995.

CONDICIONES DE EMISIÓN: Se emite ESTA UNA ÚNICA LETRA y DIEZ CUPONES. La tenencia de cada cupón por el deudor acredita su pago, sin necesidad de recibo o constancia alguna. El acreedor está obligado a entregarlo al deudor.

CLÁUSULAS DE MORA: Se opera por el solo vencimiento. Devenga un punitorio del 0,5% mensual. Para los primeros 15 días sólo devenga una multa diaria de U\$S 10, que se acumula al punitorio y compensatorio si no se cancela en ese plazo. Transcurridos 60 días en mora o incurrido el deudor en dos situaciones de mora por más de 15 días, se produce la caducidad del plazo total por declaración del acreedor notificada por carta documento, telegrama colacionado o acta notarial al domicilio del deudor. A partir de la caducidad la deuda devenga un punitorio del 1%, además del compensatorio pactado y acrecidos por mora.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LUGAR DE PAGO: Opción 1) El fijado en la escritura, calle ..., N° ... de ...
Opción 2) El notificado al deudor con 5 días de anticipación al vencimiento,
dentro del radio de esta Capital.

BIEN GRAVADO: Finca calle ... N° ... de Capital Federal. Nomenclatura
Catastral ... Matrícula ...

GARANTÍA: Hipoteca en primer grado.

TRANSFERENCIA: Por endoso nominativo con nombre del endosatario y
fecha de celebración, sin límites de transferencias.

Firma del deudor

Firma del escribano

Firma del registrador

INSCRIPCIÓN REGISTRAL

ENDOSOS (sin responsabilidad del endosante, art. 40):

Endoso 1°. Firma.....	Endoso 2°. Firma.....
Endosatario. Nombre.....	Endosatario. Nombre.....
Domicilio.....	Domicilio.....
Fecha.....	fecha

ESPACIO RESERVADO PARA ASENTAR PAGOS PARCIALES, DE
CUOTAS, INTERESES O MULTAS (art. 39, inc. i, ley 24441).

CUPÓN numero 2 / 10 de LETRA HIPOTECARIA ÚNICA (LEY 24441)
(Con procedimiento de EJECUCIÓN ESPECIAL y REMATE
EXTRAJUDICIAL, según arts. 52 a 67)

DEUDOR: Rodion Raskolnikov, D.N.I. ..., domic. en ...

ACREEDOR: Francisco Torquemada, D.N.I. ..., domic. en ...

MONTO DEL CUPÓN: Capital U\$S 20.000, Interés: 1% s / U\$S 180.000 =
U\$S 1.800. TOTAL DEL CUPÓN: U\$S 21.800.

FECHA DE VENCIMIENTO: Día 22 de agosto de 1995.

CONDICIONES DE EMISIÓN: Se emite UNA ÚNICA LETRA y DIEZ
CUPONES. La tenencia de cada cupón por el deudor acredita su pago, sin
necesidad de recibo o constancia alguna. El acreedor está obligado a
entregarlo al deudor.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CLÁUSULAS DE MORA: Se opera por el solo vencimiento. Devenga un punitorio del 0,5% mensual. Para los primeros 15 días sólo devenga una multa diaria de U\$S 10, que se acumula al punitorio y compensatorio si no se cancela en ese plazo. Transcurridos 60 días en mora o incurrido el deudor en dos situaciones de mora por más de 15 días, se produce la caducidad del plazo total por declaración del acreedor notificada por carta documento, telegrama colacionado o acta notarial al domicilio del deudor. A partir de la caducidad la deuda devenga un punitorio del 1%, además del compensatorio pactado y acrecidos por mora.

LUGAR DE PAGO: Opción 1) El fijado en la escritura, calle ... N° ... de ...
Opción 2) El notificado al deudor con 5 días de anticipación al vencimiento, dentro del radio de esta Capital.

BIEN GRAVADO: Finca calle ... N° ... de Capital Federal. Nomenclatura Catastral ... Matrícula...

GARANTÍA: Hipoteca en primer grado.

TRANSFERENCIA: Por endoso nominativo con nombre del endosatario y fecha de celebración, sin límites de transferencias.

Firma del deudor

Firma del escribano

Firma del registrador

INSCRIPCIÓN REGISTRAL

ENDOSOS (sin responsabilidad del endosante, art. 40):

Endoso 1°. Firma.....	Endoso 2°. Firma.....
Endosatario. Nombre.....	Endosatario. Nombre.....
Domicilio.....	Domicilio.....
Fecha.....	Fecha.....

ESPACIO RESERVADO PARA ASENTAR PAGOS PARCIALES, DE CUOTAS, INTERESES O MULTAS (art. 39, inc. i, ley 24441).

CONSULTAS **JURÍDICONOTARIALES**

I. DONACIÓN Y CESIÓN. Inobservabilidad del título proveniente de cesión gratuita de derechos hereditarios. No aplicabilidad del art. 1277 del Cód. Civil. Inscripción

DOCTRINA: