

ANEXO IX RESOLUCION GENERAL N° 184.

HIPOTECA

1. La garantía hipotecaria sólo podrá ser constituida en primer grado sobre inmuebles con título de dominio perfecto, libres de gravámenes e inhibiciones y que no se encuentren ocupados ilegalmente.
2. Sólo se podrá constituir una hipoteca en segundo grado, cuando el acreedor en primer grado fuese la Administración Federal de Ingresos Públicos —Dirección General Impositiva— y ambas hipotecas garanticen deudas comprendidas en esta resolución general.
3. Si el inmueble forma parte del capital de una empresa o explotación, se considerará como valor del inmueble el que surja del inventario realizado con motivo del balance general practicado al cierre del último ejercicio de la misma, auditado y dictaminado por profesional contable independiente, de acuerdo con las normas profesionales vigentes.
4. Cuando no se trate de la situación reglada en el punto 3., la valuación del inmueble se efectuará siguiendo las pautas establecidas por las normas sobre valuación de bienes a que se refiere la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, con los siguientes ajustes:
 - a) En las explotaciones forestales, la madera se valorará por sus costos de implantación actualizados o a su valor probable de realización al momento de la valuación.
 - b) Cuando se considere que el valor del inmueble es inferior al atribuible conforme a estas pautas de valuación, deberá tomarse el menor estimado.
5. Si los deudores —titulares de los inmuebles ofrecidos— o dichos sujetos y los terceros propietarios de los bienes inmuebles que los primeros ofrezcan en garantía consideran que la valuación de los mismos, conforme lo indicado en el punto anterior, difiere respecto de la practicada por ellos -o por terceros por ellos contratados al efecto- deberán presentar una nota en la que se señalen las circunstancias que determinan la diferencia, debiendo asumir la responsabilidad personal por tal valuación. Tratándose de inmuebles de terceros, la responsabilidad la asumirán los respectivos propietarios con los deudores.

Cuando el propietario del inmueble que se entrega en garantía fuera una sociedad, el responsable principal —Presidente del Directorio, Socio Gerente, etc.—, representante de la misma y el Síndico o quienes tengan formalmente asignadas funciones equivalentes, deberán asumir las responsabilidades señaladas en cuanto a la valuación del inmueble se refiere, dejándose expresa constancia de dicha decisión mediante Acta en los libros respectivos previstos a tal fin en la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 y sus modificaciones.
6. El valor total que se asigne al bien a efectos de la garantía hipotecaria, se imputará sólo en un NOVENTA POR CIENTO (90%) a garantizar la deuda y el DIEZ POR CIENTO (10%) restante garantizará los gastos y costas judiciales o extrajudiciales que pudieran generarse.
7. El ofrecimiento para la constitución de la garantía hipotecaria deberá efectuarse mediante nota, que además de identificar al responsable y al plan de facilidades de pagos a que se refiere, deberá contener la siguiente información:
 - a) Datos identificatorios de la ubicación del inmueble —vgr. calle, número, localidad, datos catastrales, etc.—.

b) Características generales de la propiedad —vgr. superficie, antigüedad, mejoras, destino, etc.—.

c) Procedimiento desarrollado para determinar la valuación del inmueble de acuerdo con lo establecido en los puntos anteriores.

d) Monto de la deuda incluida en el plan de facilidades de pago.

e) Manifestación expresa sobre la situación del inmueble respecto de si el mismo se encuentra locado o arrendado, dado en comodato o con estado irregular de ocupación ilegal y si su título de dominio es perfecto y está libre de gravámenes e inhibiciones.

f) Denominación, domicilio y Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) de la entidad con la cual se contratarán los seguros que exige el punto 8., inciso d).

La nota deberá estar acompañada de los siguientes elementos:

1. Fotocopia autenticada de la escritura pública de la que surja la titularidad del dominio del inmueble que se ofrece en garantía.

2. Informes y/o certificados vigentes de dominio, gravámenes e inhibiciones del titular del dominio del inmueble respectivo, extendidos por la autoridad registral competente.

8. La escritura pública de constitución de la garantía hipotecaria, además de los requisitos y condiciones emergentes de esta resolución general, deberá contener cláusulas que aseguren los siguientes aspectos:

a) Constitución de domicilio especial donde se considerarán válidas las notificaciones e intimaciones al deudor.

b) Derecho del Fisco para designar martillero en caso de subasta del inmueble.

c) Monto total al que ascenderá la garantía hipotecaria con la estimación correspondiente a la parte imputable a la deuda incluida en las facilidades de pago, a su actualización, cuando ésta proceda, y a los gastos y costas extrajudiciales y judiciales que pudieran generarse.

d) Contratación de seguros, a favor de la Administración Federal de Ingresos Públicos —Dirección General Impositiva—, que habitualmente deben contratarse para cubrir los riesgos normales operantes sobre el tipo de bienes de que se trata, a partir de la constitución de la hipoteca.

e) Conformidad de los demás co-titulares del dominio del inmueble, para que este Organismo proceda a la ejecución respecto de la totalidad del mismo.

f) Demás cláusulas que este Organismo establezca para el caso que se plantee, a los fines de resguardar el crédito fiscal.

9. Una vez abonada totalmente la deuda garantizada con la hipoteca, este Organismo, a pedido del interesado, procederá dentro de los QUINCE (15) días posteriores a la recepción fehaciente de tal pedido, a iniciar los trámites para la cancelación de la misma.

10. Como modelo de escritura de constitución de hipoteca, deberá utilizarse el aprobado por la Resolución General N° 181.