

## INDICE

Introducción .....	1
--------------------	---

### Capítulo Primero

#### Antecedentes

1. Orígen de la ley .....	5
2. Principales objetivos de la ley .....	11
3. Principales impactos que generará la ley .....	12
- Mercado viviendas usadas .....	12
- Mercado del arriendo de viviendas .....	13
4. Ventajas de la ley .....	13
5. Arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa: nueva forma de financiamiento ...	15
- Letras de Crédito hipotecarias .....	15
- Mutuo hipotecario endosable .....	18
6. Identificación del sistema. Definiciones .....	19
7. Régimen legal .....	20
8. Derecho comparado .....	21
9. Estructura de la ley .....	23
10. Legislación complementaria .....	24

### Capítulo Segundo

#### Del Sistema de Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa

1. De las formas de operar del sistema .....	25
- Atendida la celebración o no de un contrato de ahorro previo .....	25

---

- Con pagos directos a la sociedad inmobiliaria .....	25
2. Identificación de entidades y partes .....	26
2.1. Arrendatario promitente comprador .....	28
2.2. Entidades intervinientes del sistema ....	33
A. Entidades operativas .....	33
A.1.) Administradoras de Cuentas de Ahorro ...	33
- Funciones de las Administradoras de Cuentas de Ahorro .....	40
- De la comisión .....	41
A.2.) Administradoras de Fondos para la Vivienda (AFV) .....	42
- Requisitos que deben cumplir las AFV en su constitución .....	46
- Diferencias entre las sociedades anónimas abiertas y cerradas .....	50
- Hechos esenciales .....	53
- Limitaciones .....	54
A.3.) Sociedades Inmobiliarias .....	54
- Aspectos legales .....	55
- Instituciones facultadas para operar como sociedades inmobiliarias .....	58
A.4.) Sociedades Securitizadoras .....	63
- De la Securitización .....	63
- La securitización y la ley 19.281 .....	66
- Análisis soc. securitizadoras .....	69
- Introducción .....	69
- Régimen legal .....	69
- Naturaleza .....	70

- Características .....	70
- Objeto .....	71
- Funciones a la luz de la ley 19.281 .....	72
- Instituciones que pueden formar parte y constituirlas .....	73
A.5.) Compañías de seguro .....	73
B. Entidades Inversionistas .....	75
C. Entidades Fiscalizadoras .....	75
3. De los flujos operativos del sistema: de las cuentas de ahorro y de los fondos para la vivienda .....	76
3.1. De las cuentas de ahorro .....	77
- Objetivo de las cuentas de ahorro .....	79
- De los depósitos .....	79
- Destino de los recursos aportados .....	80
- De los depósitos voluntarios .....	81
- Inembargabilidad de los fondos .....	81
- Límite a la libre disponibilidad de los fondos .....	82
- De las cuentas .....	83
3.2. De los fondos para la vivienda .....	84
- Características .....	86

### **Capítulo Tercero**

#### **Los Contratos en la ley 19.281**

I. Introducción	
1. El contrato .....	90
2. Importancia del contrato .....	92

- Principio de la Autonomía de la Voluntad ...	92
- Concensualismo contractual .....	93
- Libertad contractual .....	94
- La Fuerza obligatoria de los contratos .....	94
- Efecto relativo de los contratos .....	95
- Inoponibilidad de los contratos .....	96
- La buena fé .....	96
II. Análisis de los contratos en la ley 19.281	
1. Generalidades .....	98
2. Enumeración .....	98
3. Estudio particular de los contratos en la ley 19.281 .....	100
1) Contrato de ahorro .....	100
1.1) Concepto .....	101
1.2) Características .....	101
1.3) Condiciones específicas del contrato de ahorro .....	104
1.4) Condiciones específicas del contrato de ahorro voluntario .....	105
1.5) Objeto del contrato de ahorro voluntario .....	106
A) Derechos y obligaciones del ahorrante .....	106
B) Derechos y obligaciones de la institución .	108
1.6) Condiciones específicas del contrato de ahorro metódico .....	109
1.7) Objeto del contrato de ahorro metódico ..	111
A) Derechos y obligaciones del aportante .....	106
B) Derechos y obligaciones de la institución .	108

C) Derechos y obligaciones de la sociedad	
inmobiliaria .....	112
- Anexo N° 1 Modelo Contrato de Ahorro .....	113
A) Contrato de Ahorro Voluntario .....	114
B) Contrato de Ahorro Metódico .....	116
2) Contrato de Arredamiento de Vivienda con	
Promesa de Compraventa .....	120
2.1) Reglamentación .....	120
2.3) Concepto .....	120
2.4) Características .....	121
2.5) Las partes en el contrato de arrendamiento	
de viviendas con promesa de compraventa .....	124
2.6) Características de las viviendas .....	125
2.7) Menciones del contrato .....	127
2.8) El contrato regulado por la ley 19.281 como	
contrato complejo .....	134
- Del contrato de arrendamiento .....	134
- Del contrato de Promesa .....	137
2.9) Efectos jurídicos del contrato de	
arrendamiento con promesa de compraventa .....	141
- Generalidades .....	141
- Derechos y obligaciones del arrendatario	
promitente comprador .....	142
- Obligaciones .....	142
- Derechos .....	151
- Derechos y obligaciones del arrendador	
promitente vendedor .....	161
- Obligaciones .....	162
- Derechos .....	173

- Obligaciones que se derivan para la "Institución", cuando corresponda .....	176
- Obligaciones que se derivan para el "empleador", cuando corresponda .....	178
2.10) Terminación anticipada del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa ..	179
2.11) Cláusula Penal .....	188
2.12) La Lesión enorme y el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa .....	190
- Anexo N° 2 Modelo de contrato de arrendamiento con promesa de compraventa .....	194
3) Contrato de Promesa de Arrendamiento de Vivienda con Promesa de Compraventa .....	202
4) Contrato de Compraventa .....	203
5) Contrato de Administración: entre una "Institución" y una AFV .....	204
5.1) Concepto .....	204
5.2) Menciones del contrato .....	206
- Anexo N° 3 Modelo de contrato de administración de fondos para la vivienda .....	209
6) Contrato de Emisión de Bonos .....	213
6.1) Concepto .....	214
6.2) Características .....	215
6.3) Del contrato de Emisión .....	215
6.4) Régimen legal .....	216

## Capítulo Cuarto

### El Contrato de Arredamiento con Promesa de Compraventa y el Contrato de Leasing

1.	Generalidades .....	221
2.	Orígenes históricos del contrato de leasing ..	222
3.	Concepto .....	223
4.	Descripción de la operación .....	226
5.	Clases de leasing .....	227
	1) Según características del arrendador .....	227
	a) Leasing operativo .....	228
	b) Leasing financiero .....	228
	2) Según la naturaleza de la cosa .....	230
	a) Leasing mobiliario .....	230
	b) Leasing inmobiliario .....	230
	3) Otras modalidades de leasing .....	231
	a) Lease-Back .....	231
	b) Leverage Leasing .....	232
6.	Naturaleza jurídica del contrato de leasing ..	232
7.	El leasing inmobiliario .....	235
	7.1) Aspectos generales-concepto .....	235
	7.2) Características .....	237
	7.3) La opción de compra en el leasing .....	239
	7.4) El precio residual en el leasing .....	245
	7.5) El leasing como actividad financiera ....	247

## Capítulo Quinto

### Falencias de agentes participantes del sistema creado por la ley 19.281 y otras situaciones de conflicto

1. Disolución de la institución administradora	
de las cuentas .....	249
- Quiebra de la institución .....	251
2. Disolución de la sociedad inmobiliaria .....	252
- Quiebra de la sociedad inmobiliaria .....	255
- Quiebra de la empresa de leasing .....	257
3. Disolución de la AFV .....	259
- Quiebra de la AFV .....	260
4. Quiebra del arrendatario promitente	
comprador .....	260
5. Arbitraje .....	261
5.1) Concepto .....	261
5.2) Competencia .....	263
5.3) Características .....	264
5.4) Nombramiento .....	265
5.5) Requisitos .....	265
5.6) Recursos .....	265
Bibliografía .....	274