

PODER EJECUTIVO NACIONAL

República Argentina

DECRETO-LEY 28.036/1945 · 1945

DECRETO-LEY 28036/1945

Boletín Oficial, 27 de noviembre de 1945 · 89 artículos

Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Decreto-Ley 28036/1945

CAPÍTULO I **Disposiciones generales, comunes a todos los préstamos** 3

CAPÍTULO II **De los préstamos hipotecarios** 4

Sección I · Destino, requisitos y condiciones generales de otorgamiento de los 4

Sección II · Disposiciones especiales para los préstamos destinados a 7

Sección III · Ampliación y renovación de préstamos hipotecarios. 9

Sección IV · Lugar de cumplimiento de los contratos y de la escrituración. 10

Sección V · De la mora e incumplimiento de las obligaciones de los deudores 10

Sección VI · Del remate de las propiedades hipotecadas facultades de la Sección 12

Sección VII · De los seguros 14

CAPÍTULO III **De los préstamos personales** 15

CAPÍTULO IV **Afectación de derechos y fondos de garantía** 17

CAPÍTULO V **Disposiciones complementarias.** 18

Decreto Ley 28.036/45

APROBACION DEL REGLAMENTO GENERAL DE PRESTAMOS DEL DECRETO-LEY 14535/44

BUENOS AIRES, 9 de noviembre de 1945

ARTÍCULO 1°. Apruébase el siguiente Reglamento General de Préstamos del Decreto ley 14.535/44 :

ARTÍCULO 2°. El presente decreto será refrendado por los señores Ministros de Hacienda y Secretario de Trabajo y Previsión.

ARTÍCULO 3°. Comuníquese, etc.

FARRELL - Mercante - Avalos.

SEGURIDAD SOCIAL - CAJA NACIONAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE PERIODISTAS - CREDITOS PERSONALES - CREDITOS HIPOTECARIOS - REGIMEN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales, comunes a todos los préstamos

ARTÍCULO 4°. Es facultad del Directorio del Instituto Nacional de Previsión Social disponer el otorgamiento de los préstamos, que se realizará con el procedimiento previsto en el art. 22 del decreto núm. 29.292/44 (2), dentro de las sumas que legalmente puedan invertirse en esta clase de operaciones suspender el otorgamiento dispuesto y, sin perjuicio de las limitaciones expresamente establecidas en este reglamento, reducir el monto de los mismos a las sumas que estime prudencial para seguridad del crédito de la Sección, o denegarlos totalmente, teniendo en cuenta las circunstancias particulares de cada operación y las condiciones de afiliación de las solicitantes. Si no mediaran motivos justificados de exclusión, a juicio del Instituto, los préstamos se acordarán en el orden de presentación de las solicitudes y con preferencia a los afiliados con mayor antiguedad de servicios computables.

ARTÍCULO 5°. El importe de los servicios correspondientes a los préstamos se deducirá de los sueldos o jornales abonados a los deudores por sus respectivos empleadores, o por la misma Sección de los haberes de sus jubilados. Cuando no se hubiere efectuado dicho descuento, por cualquier motivo, los deudores deberán efectuar el pago en las oficinas de la Sección, en efectivo, giro o cheque, o mediante depósito en el Banco de la Nación Argentina, en cuenta de la misma, dentro de los diez primeros días de cada mes.

ARTÍCULO 6°. Los empleadores comprendidos en el régimen de la Sección están obligados a otorgar a sus empleados las certificaciones de servicios necesarios para el trámite de los pedidos de préstamos.

ARTÍCULO 7°. Los prestatarios que hubiesen dejado de formar parte de entidades incorporadas a la Sección podrán continuar gozando de los plazos acordados para la devolución de los préstamos, siempre que cumplan regularmente con los pagos estipulados, lo que harán en la forma dispuesta en el segundo párrafo del art. 5.

ARTÍCULO 8°. La mora en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los préstamos a que se refiere este reglamento se operará por el mero transcurso del tiempo, sin necesidad de interpelación alguna, y desde que ella ocurra producirá los efectos previstos en los artículos respectivos por cada clase de préstamos.

CAPÍTULO II
De los préstamos hipotecarios

SECCIÓN I
Destino, requisitos y condiciones generales de otorgamiento de los

ARTÍCULO 9°. Los préstamos hipotecarios se acordarán, exclusivamente, para los siguientes fines: a) Compra de terreno y construcción de casa-habitación o construcción de casa - habitación en terreno propio b) Compra de casa construída, pago de saldos de precio o de construcción, o pago de mejoras adeudadas en concepto de pavimentos, veredas, obras de salubridad u otras análogas c) Compra de casa construída y realización de mejoras en la misma para habitación d) Realización de ampliaciones o mejoras en casa-habitación e) Realización de refacciones necesarias para conservación de casa habitación, siempre que su costo importe por lo menos el 20% del valor total de la finca f) Cancelación de hipotecas u otros gravámenes que afecten la casa habitación del solicitante, siempre que tales gravámenes tuvieran una antigüuedad mayor de tres años.

Condiciones que deben reunir los solicitantes

ARTÍCULO 10. Son condiciones necesarias para el otorgamiento de estos préstamos: a) Que el solicitante sea empleado, empleador o jubilado comprendido en el régimen de la Sección y en las condiciones previstas en el art. 2 de este reglamento b) Que su edad, sumada al plazo del préstamo no exceda del límite impuesto por el apartado b) del inc. 1 del art. 24 del decreto-ley núm. 14.535/44 c) Que tratándose de empleadores, empleados u obreros en actividad, tengan una antiguedad en servicio no menor de diez años.

Condiciones de dominio de los inmuebles

ARTÍCULO 11. Los inmuebles objeto de la garantía hipotecaria a la Sección deberán pertenecer, exclusivamente, al solicitante, al esposo o esposa del mismo, a la sociedad conyugal formada por ambos o a sus hijos. No se otorgarán préstamos sobre partes indivisas de bienes en condominio, excepto si el inmueble pertenece a los esposos, o a ellos y a los hijos. Cuando un cónyuge ofrezca en garantía un inmueble propio del otro, o ganancial que

éste administre, la obligación hipotecaria será constituída por el propietario, y la personal por el solicitante y el propietario.

ARTÍCULO 12. Los títulos de dominio serán perfectos a juicio del Directorio del Instituto.

ARTÍCULO 13. Las propiedades deberán hallarse libres de todo gravamen o cancelarse lo que tuviesen simultáneamente con el otorgamiento de la hipoteca. Cuando estuvieran afectados al pago de pavimento u otras mejoras, deberá cancelarse el importe de éstas, previamente o con el producto del préstamo.

Exigencias relativas a la naturaleza de los inmuebles

ARTÍCULO 14. Aun cuando las garantías de la operación fueran satisfactorias, no se acordarán préstamos sobre propiedades edificadas en contravención con las reglamentaciones administrativas y municipales correspondientes, o cuando sean insalubres y, en general, cuando por su ubicación, medidas y características resulten inconvenientes para la vivienda. Estas circunstancias serán determinadas por el Directorio del Instituto.

Monto de los préstamos

ARTÍCULO 15. Los préstamos se otorgarán, dentro del máximo autorizado por el decreto-ley y siempre que el servicio total de la deuda y sus accesorios no excedan de la tercera parte del sueldo o haber jubilatorio líquido del interesado, en la siguiente proporción, respecto al valor del inmueble ofrecido en garantía, según la tasación aprobada por la Sección: a) Hasta el valor total del inmueble, si éste no excediese de diez mil pesos moneda nacional ($ 10.000 m/n.) b) Diez mil pesos ($ 10.000 m/n.) más el ochenta por ciento (80%) del excedente, cuando el valor fuese mayor de dicha suma c) Los préstamos que se otorguen a afiliados que no estén bajo la dependencia de empleador, no podrán exceder del 80% del valor de tasación del inmueble, cualquiera sea el monto del préstamo. En estos casos el depósito de los servicios de amortización y cancelación de los préstamos será hecho directamente por el prestatario.

ARTÍCULO 16. Cuando la propiedad objeto de la garantía hipotecaria tuviese frente a calles sin pavimento, o careciese de instalaciónes sanitarias, estando situada en zona afectada a la construcción de uno u otras, el importe del préstamo no podrá exceder de la diferencia entre el máximo que de acuerdo a su sueldo corresponda al interesado, al momento de solicitarlo, y la suma que la Sección calcule como necesaria para el pago ulterior del pavimento o la realización de las obras sanitarias.

ARTÍCULO 17. Cuando se trate de préstamos acordados sin seguro de vida, por haber resultado el solicitante inepto para tomar dicho seguro, el monto de préstamo no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de tasación del inmueble y con la limitación de que el servicio mensual no exceda de la sexta parte del sueldo.

Interés de los préstamos

ARTÍCULO 18. Los créditos hipotecarios devengarán el cuatro y medio por ciento (4 1/2 por ciento) de interés anual, con capitalización proporcional y semestral.

Comisión de administración

ARTÍCULO 19. La Sección cobrará a los prestatarios, además del interés, en concepto de la comisión de administración prevista en el punto c) del inc, 1 del art. 24 del decreto-ley, el medio por mil (1/2%) mensual, sobre el importe originario del préstamo.

Seguros

ARTÍCULO 20. Es condición indispensable para la atención del préstamo hipotecario, que el deudor tome un seguro de cancelación por fallecimiento y otro contra incendio de la propiedad, en las condiciones que se establecen en la Sección VII de este reglamento, con la única excepción de los afiliados que resulten ineptos para el primero, a los cuales sólo podrá acordarse préstamo hipotecario, dentro del límite máximo previsto en el art. 17.

Forma de pago y plazos

ARTÍCULO 21. El pago de estos préstamos se hará por servicios mensuales consecutivos que comprendan la amortización del capital prestado, sus intereses, la comisión de administración y en su caso las primas de los seguros de vida e incendio, en 10, 12, 15, 20 y 25 años de plazo. Los solicitantes podrán optar por cualquiera de estos plazos, con las limitaciones resultantes de lo dispuesto en los arts. 10, inc.

b), y 15 de este reglamento y la que se establece a continuación.

ARTÍCULO 22. Los servicios mensuales correrán desde la fecha del otorgamiento de la escritura, siempre que por tratarse de préstamos acordados para compra de casa construída, pago de mejoras, cancelación de gravámenes, etc., el deudor puede hallarse en el uso de la finca hipotecada a partir de la misma fecha, y desde los seis meses de ésta en el caso de préstamo para construcción, ampliación o refacción que impida dicho uso.

ARTÍCULO 23. Los deudores podrán efectuar la cancelación anticipada de sus préstamos en cualquier momento, abonando los servicios vencidos por todo concepto, hasta la fecha de la cancelación, más el saldo adeudado en concepto de capital, de acuerdo con la tabla respectiva. Podrán, asimismo, efectuar amortizaciones extraordinarias no menores del cinco por ciento (5%) de la deuda originaria.

Gastos de tasación, inspección de obras y escrituración

Art.- Los gastos de tasación de inmuebles, inspección de construcciones, estudio de títulos, escrituración y cancelación de préstamos, deberán ser abonados por los solicitantes, de acuerdo con los aranceles respectivos. Se exigirá a los solicitantes el depósito previo para la tramitación de las solicitudes y con destino al pago de dichos gastos, de una suma no superior a cien pesos moneda nacional ($ 100.- m/n) cuando el préstamo solicitado no exceda de diez mil pesos moneda nacional ($ 10.000.- m/n.) y de doscientos pesos moneda nacional ($ 200.- m/n.) cuando exceda de la suma anterior.

Pago de impuestos, tasas y cargas fiscales que afecten a los inmuebles gravados

ARTÍCULO 25. El Directorio podrá disponer como condición para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios, que el pago de los impuestos, contribuciones y tasas que afecten a los inmuebles gravados se efectúe por su intermedio. En este caso, deberá incluirse en el servicio mensual del préstamo y accesorios las sumas complementarias que correspondan, a fin de reunir en tiempo oportuno el importe requerido. Si por cualquier circunstancia el deudor dejase de obrar la nueva parte del servicio destinada a atender el pago de los impuestos, contribuciones y tasas, o si éstos no se abonasen en término por razones ajenas a la Sección, las multas y recargos que se produjesen serán por cuenta de aquél.

Otras obligaciones de los prestatarios

ARTÍCULO 26. Sin perjuicio de la inhibición legal para enajenar, gravar, arrendar o ceder los bienes afectados en garantía de estos préstamos, establecida por el art. 23 del decreto-ley núm. 14 535/44 , los prestatarios quedarán obligados: a) A destinar la finca hipotecada a vivienda propia y de su familia, y a comunicar a la Sección dentro del término de diez días (10) cuando, por cualquier motivo que fuese, dejasen de cumplir con esta disposición b) A no introducir reformas en la construcción, aunque fuesen mejoras, sin consentimiento expreso de la Sección c) A mantener al día el pago de los impuestos y tasas fiscales que afecten la propiedad, ingresando la suma mensual suplementaria que corresponda para ello, si se hubiese dispuesto el procedimiento previsto en el art. 25 de este reglamento, o abonándolos directamente en caso contrario d) A mantener la finca en buen estado de conservación dentro del uso normal de la misma e) A comunicar a la Sección, inmediatamente de producido cualquier hecho o circunstancia que afecte el dominio del inmueble y la conservación del edificio f) A consentir las inspecciones que la Sección conceptúe necesarias para verificar el cumplimiento de las disposiciones que rigen estos préstamos.

SECCIÓN II

Disposiciones especiales para los préstamos destinados a

ARTÍCULO 27. Cuando se soliciten préstamos para construcción, ampliación o refacción de edificios, los respectivos contratos de construcción, pliego de condiciones, presupuestos, planos y demás especializaciones de las obras, deberán ser suscriptos por las partes contratantes y aceptados de conformidad por la Sección, la que podrá exigir, como condición para el otorgamiento de tales préstamos, que se introduzcan las modificaciones que juzgue convenientes a fin de asegurar el destino del inmueble y la garantía de la operación, ya sea en las cláusulas de los contratos o en las obras proyectadas. Los contratos de construcción se referirán a las disposiciones pertinentes de este reglamento y a la aceptación de todas ellas por los contratistas que intervinieran.

ARTÍCULO 28. Si se tratase de construcción de edificios en localidades que tengan obras de salubridad, se exigirá efectuar las instalaciones correspondientes, aunque las redes de

aquéllas no llegaran aún hasta el frente de los mismos.

ARTÍCULO 29. Cuando el monto del préstamo acordado no alcance a cubrir totalmente el importe convenido de las obras, la Sección exigirá a los solicitantes el depósito previo de la diferencia que resulte, teniendo en cuenta el monto probable de las deducciones que puedan corresponder por el concepto establecido en el último párrafo del art. 35 salvo que en otra forma se afiance satisfactoriamente la ejecución íntegra de las obras previstas.

ARTÍCULO 30. La Sección podrá, asimismo, exigir, en su exclusivo interés, a los contratistas, las fianzas que considere necesarias para asegurar el cumplimiento de los respectivos contratos. Se exigirá que en todos los contratos de obra se estipule un razonable porcentaje de garantía.

ARTÍCULO 31. Las obras deberán ejecutarse bajo el control de los técnicos, designados por la Sección, sin que por ello ésta asuma responsabilidad alguna ante el propietario, en razón de las deficiencias que pudieran observarse en la realización de los trabajos o calidad de los materiales.

ARTÍCULO 32. El importe de estos préstamos una vez escriturados, se entregará por cuotas, en proporción al valor de las obras realizadas, previa deducción del porcentaje de garantía que se hubiera estipulado. Si el préstamo se acordara también con destino a la adquisición del terreno, se entregará como primera cuota, en el momento de otorgarse la escritura de hipoteca, la suma necesaria para el pago del precio, o saldo adeudado, y las posteriores en la forma dispuesta en el párrafo anterior. Si el préstamo se destinara a la adquisición de la casa construída y a realizar mejoras en la misma, la primera cuota a entregar será la parte que corresponda a la existente, según los valores asignados, o el saldo adeudado, dentro del importe de dicha parte y con las posteriores se procederá como en los casos de préstamos para edificación.

ARTÍCULO 33. La entrega de las cuotas correspondientes a construcciones se hará, previa certificación de los trabajos por los técnicos de la Sección, conjuntamente al propietario y al contratista, o a este último con la conformidad por escrito, para cada cuota, del primero.

ARTÍCULO 34. Si las construcciones no se efectuasen, de acuerdo con lo estipulado, o se paralizasen, o si su duración excediese del término fijado, la Sección intimará a las partes, propietarios y contratistas, para que subsanen las deficiencias o terminen los trabajos dentro de un término prudencial, vencido el cual la misma Sección podrá -sin perjuicio de su facultad para ordenar la venta del inmueble gravado- hacer ejecutar los trabajos correspondientes por terceros o por técnicos, por cuenta del propietario o del contratista, disponiendo al efecto del saldo del préstamo y del depósito de garantía.

ARTÍCULO 35. Las sumas parciales adelantadas durante la construcción, devengarán el cuatro y medio por ciento (4 1/2 %) de interés anual, desde las fechas de las respectivas entregas y hasta el momento en que comiencen a devengarse los servicios corrientes, cuando

éstos no corran desde la escrituración según lo dispuesto en el art. 22.

El importe de tales intereses se descontará al entregarse la última cuota de construcción.

ARTÍCULO 36. La prima adicional del seguro de vida durante la construcción se liquidará y abonará con los gastos de escrituración.

SECCIÓN III

Ampliación y renovación de préstamos hipotecarios.

ARTÍCULO 37. Los préstamos hipotecarios podrán ser ampliados solamente para los siguientes fines y siempre que el monto del préstamo originario, más su ampliación, no exceda del máximo de veinte mil pesos moneda nacional ($ 20.000 m/n.) y el importe total de los servicios de ambos, de la tercera parte del sueldo o haber jubilatorio líquido del solicitante: a) Para ensanche de la casa-habitación, cuando se justifique por necesidades comprobadas del empleado u obrero y su familia, después de transcurridos, por lo menos, tres (3) años desde el otorgamiento originario b) Para efectuar en la finca refacciones importantes que sean necesarias para su conservación c) Para le ejecución o pago de obras de salubridad y pavimentos u mejoras de carácter obligatorio, posteriores a la concesión del préstamo originario. La ampliación se concederá como préstamo nuevo, en las mismas condiciones y con iguales requisitos que éstos, determinándose el monto máximo de aquélla por aplicación de lo dispuesto en el art.

15, teniendo en cuenta el saldo adeudado del préstamo primitivo.

ARTÍCULO 38. Para los mismos fines señalados en el artículo anterior y cancelación del saldo del préstamo originario, podrá solicitarse uno nuevo. Este préstamo se concederá dentro de las condiciones y limitaciones generales, excepto en cuanto al plazo de amortización, que será alguno de los previstos en este reglamento, siempre que sumado el tiempo de vigencia del originario no exceda de veinticinco (25) años.

ARTÍCULO 39. La Sección podrá asimismo conceder -cuando razones de conveniencia lo aconsejen- a los deudores que no hubiesen optado inicialmente por el plazo máximo de amortización que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el art. 21, después de cinco (5) años de constituído el gravamen hipotecario, renovación de la deuda por el monto del saldo aun no amortizado y sus accesorias. La renovación sólo podrá concederse por alguno de los plazos de amortización autorizados en dicho artículo, siempre que el término corrido desde la constitución del préstamo y el plazo de renovación no excedan, en conjunto, del máximo de veinticinco (25) años. La operación se concertará como préstamo nuevo, en las mismas condiciones y con iguales requisitos que éstos, cancelándose el préstamo anterior simultáneamente con la constitución de aquélla.

SECCIÓN IV

Lugar de cumplimiento de los contratos y de la escrituración.

ARTÍCULO 40. Los contratos de préstamos sobre bienes ubicados dentro de la jurisdicción de la Capital de la Républica se otorgarán y cumplirán, en todas sus partes, en dicha Capital. Los contratos relativos a bienes ubicados en las provincias y territorios nacionales, se otorgarán y cumplirán dentro de las respectivas jurisdicciones, salvo en lo siguiente: a) El pago de las obligaciones derivadas de los préstamos, que deberá hacerse en la forma dispuesta en el art. 5 de este reglamento b) Todas las cuestiones judiciales que se susciten con motivo de los préstamos deberán ser sometidas a los Tribunales de la Capital Federal, a cuyo efecto los prestatarios del interior deberán constituir un domicilio especial dentro de la misma, el que no se considerará cambiado sino mediante notificación auténtica a la Sección de haberse constituído otro a igual efecto en la misma Capital. Los préstamos podrán también ser otorgados en jurisdicción distinta a aquella en que el inmueble esté ubicado, siempre que legalmente no medien trabas que lo impidan y concurran para ello causas atendibles, a juicio del Directorio.

ARTÍCULO 41. El Directorio del Instituto podrá designar a empleados de la Sección en esta Capital, y constituir representantes en el interior, para que, en su representación, otorguen y cumplan los respectivos contratos.

ARTÍCULO 42. Las escrituras de hipotecas y cancelación de los préstamos se otorgarán ante los escribanos que la Sección designe, los que percibirán sus honorarios de conformidad con los aranceles respectivos.

ARTÍCULO 43. Los contratos de préstamos harán referencia, como parte integrante de los mismos, a las disposiciones del decreto-ley núm.

14.535/44 y de este reglamento, como también a las pertinentes de las leyes núms. 8172 y 10.676 , que se declaren de aplicación en otros artículos, y a las constancias del expediente administrativo en que se acordó la operación.

ARTÍCULO 44. Los testimonios de las escrituras de dominio de hipoteca de los bienes gravados quedarán depositados en las oficinas de la Sección, hasta la completa extinción de la deuda.

SECCIÓN V

De la mora e incumplimiento de las obligaciones de los deudores

ARTÍCULO 45. Los servicios de los préstamos y sus accesorios , que no fuesen abonados, por cualquier motivo, dentro del mes de su vencimiento, devengarán un interés moratorio del seis (6) por ciento anual hasta el momento de su pago, sin perjuicio de las facultades de la Sección para proceder a la rescisión del contrato y remate de la finca hipotecada, cuando la mora alcance a tres (3) mensualidades.

ARTÍCULO 46. Cuando medien motivos justificados para solicitarla, tales como suspensión del empleo, enfermedad, u otros análogos debidamente comprobados y siempre que no exista peligro para el cobro ulterior del crédito, a juicio del Directorio del Instituto, éste podrá conceder esperas para el pago de los atrasos no mayores de doce (12) cuotas.

ARTÍCULO 47. El Directorio del Instituto podrá asimismo autorizar el arrendamiento de las propiedades hipotecadas, cuando los deudores fuesen trasladados a prestar servicios a puntos distantes, o por otros motivos la finca dejase de ser apta para casa-habitación del prestatario y su familia. El Directorio también podrá autorizar la transferencia privada de las propiedades hipotecadas a su favor, que le propongan los prestatarios, con las mismas facilidades previstas anteriormente, cuando razones de necesidad o de conveniencia así lo aconsejen.

ARTÍCULO 48. La Sección podrá exigir, en cualquier momento, la cancelación del préstamo, cuando se hubiere cometido fraude para obtenerlo, provenga éste del mismo solicitante o de un tercero. Si no se obtuviera la inmediata cancelación del préstamo, podrá declarar, la rescisión del contrato y ordenar, por sí, la venta en remate público de la propiedad afectada, con las mismas formalidades establecidas para la venta de las propiedades en mora, en las condiciones que se determinan en el art. 52 de este reglamento y sin perjuicio de las demás acciones a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 49. La Sección podrá igualmente exigir dentro de los plazos perentorios que fije, para cada caso, el pago de los atrasos y la regularización de las obligaciones pertinentes, o declarar la rescisión del contrato y exigir el íntegro pago de lo adeudado por todo concepto, cuando el prestatario: a) Incurriese en mora de tres (3) meses en el servicio del préstamo y accesorios, sin haber solicitado espera o hubiese sido resuelta ésta negativamente b) Adeudase el importe de dos (2) años de las contribuciones y tasas que afecten el inmueble c) No realizarse las construcciones en la forma y tiempo estipulado tratándose de préstamos para edificación d) Arrendase la propiedad hipotecada o la destinase a uso distinto al de vivienda propia, sin consentimiento de la Sección e) Introdujese, también sin consentimiento de la Sección, modificaciones en el edificio f) En general, cuando violase o incurriese en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que le importe el presente reglamento.

ARTÍCULO 50. Declarada la rescisión y si dentro de diez (10) días de notificado de ella el prestatario no abonase íntegramente su deuda ni solicitase reconsideración proponiendo arreglo, o fuese resuelto éste negativamente, la Sección procederá, también por sí y sin forma alguna de juicio, a ordenar el remate público y al mejor postor de la finca hipotecada, en las condiciones que se determinan en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 51. Toda comunicación o notificación de la Sección, relacionada con el cumplimiento de los contratos de préstamos hipotecarios, será dirigida a nombre del préstatario y a la propiedad gravada, en la que él y sus sucesores constituirán domicilio

especial. Este domicilio subsistirá aún en el caso de que la propiedad hipotecada fuera arrendada, con o sin conocimiento de la Sección.

SECCIÓN VI

Del remate de las propiedades hipotecadas facultades de la Sección

ARTÍCULO 52. LA DIRECCION GENERAL DE PRESTAMOS PERSONALES Y CON GARANTIA REAL queda facultada a disponer administrativamente la ejecución de las hipotecas mediante la venta en remate público, al mejor postor y sobre la base que establezca, de las propiedades gravadas . A su pedido el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL tendrá a su cargo el trámite de las subastas ordenadas. El acto del remate se realizará en el lugar que determine la Dirección General o el Banco, cualquiera sea la ubicación del inmueble, por intermedio de martillero público o agente, de esos organismos, comisionado especialmente. La base de remate se constituirá con el saldo total de la deuda pendiente, con más los intereses, gastos, impuestos, tasas y contribuciones y expensas comunes por aplicación de la Ley 13.512 , que afectaran al inmueble.

*

ARTÍCULO 53. Si el primer remate fracasare por falta de postores, los remates subsiguientes se efectuarán en la oportunidad y con las bases que fije la Dirección General, dentro del año de la fecha del primer remate. No podrán anularse los remates sino por razones de orden legal o por causas graves y fundadas a juicio de la Dirección General.

*

ARTÍCULO 54. La Dirección General, podrá disponer que la venta se efectué al contado u ofrecer facilidades de pago a quienes resultan compradores, sean o no afiliados al régimen nacional de previsión, en las condiciones que establezca por vía de reglamentación.

*

ARTÍCULO 55. La publicidad del remate se adecuará a la importancia y ubicación de los inmuebles y se dispondrá en la misma resolución que ordene la subasta el término de publicación de los avisos de remate, no podrá ser inferior a tres días ni mayor de diez días.

*

ARTÍCULO 56. En el acto del remate el comprador deberá ingresar la seña fijada por la Dirección General y la comisión que corresponda al martillero de acuerdo con el porcentaje que establezca la Dirección General sobre el precio obtenido. En el supuesto de que actúe un agente administrativo, comisionado especialmente, no se cobrará comisión alguna, percibiéndose solamente los gastos ocasionados. Si el remate no se realizara el martillero no percibirá comisión.

*

ARTÍCULO 57. Las ventas quedan sujetas a la aprobación de la Dirección General aprobado el remate el comprador deberá ingresar el saldo de precio, dentro de los diez días, en cuyo momento se le otorgará la posesión del inmueble. No ingresando el comprador el saldo de precio, dentro del término fijado, la Dirección General, podrá disponer que la venta quede sin efecto con pérdida de la seña y comisión. Desde la aprobación del remate el comprador es responsable del pago de los servicios hipotecarios, como así de los impuestos, tasas y demás expensas que afecten el inmueble.

*

ARTÍCULO 58. La Dirección General, en caso de venta, no responde por la evicción y saneamiento tampoco responde por la demora en la escrituración. El comprador está obligado a escriturar en la fecha indicada por la Dirección General, pudiendo ésta, en caso de incumplimiento, exigirla judicialmente o declarar rescindida la operación, quedando sin efecto la venta bajo la responsabilidad del comprador por las indemnizaciones que correspondieran.

*

ARTÍCULO 59. Estando en situación de venta una propiedad hipotecada, la Dirección General queda facultada: a) Para tomar posesión del inmueble y una vez realizado el remate y aprobado por la Dirección General, desalojar inmediatamente a los ocupantes, cualquiera fuese la causa de la ocupación, con la única excepción del caso en que existiera contrato de locación aceptado expresamente por aquélla, b) Para tomar igualmente la posesión del inmueble en aquellos casos en que el mismo se encuentre abandonado por el propietario o legítimos ocupantes, no obstante no haberse efectuado aún el remate, pudiendo asimismo desalojar a cualquier intruso que la ocupare. El desalojo de los inmuebles hipotecados se llevará a cabo por simple resolución de la Dirección General y por intermedio de los funcionarios que la misma designe, la que deberá recabar en caso necesario, el auxilio de la fuerza pública, que deberá serle prestada de inmediato.

*

ARTÍCULO 60. Efectuada la venta y escriturada la propiedad por la Dirección General a favor del comprador, se formulará la liquidación de la deuda, gastos e intereses, aplicando a su pago el producto de aquélla el sobrante, si lo hubiera, quedará a disposición de quienes tengan derecho a reclamarlo.

*

ARTÍCULO 61. Si existieran saldos deudores personales, después de la venta de las propiedades y la ejecución de la hipoteca fuere dispuesta por haber cometido fraude el deudor o un tercero para obtener el préstamo, la Dirección General podrá compeler el pago de esos saldos al deudor o deudores por vía ejecutiva. A esos efectos será documento ejecutivo suficiente la escritura de obligación hipotecaria o su copia simple autenticada por escribano público junto con la liquidación de la deuda presentada por la Dirección General

debidamente legalizada. En estos casos los saldos deudores personales devengarán hasta el momento de ser cancelados, el interés moratorio que anualmente fijará la Dirección General.

SECCIÓN VII

De los seguros

ARTÍCULO 62. Se constituirá el seguro de cancelación por fallecimiento del deudor, a que se refiere el art. 20 de este reglamento, por el tiempo y monto decreciente que corresponda al préstamo de acuerdo al plan de amortización del mismo, para responder al pago del saldo adecuado por el prestatario a la fecha de su fallecimiento, si ocurriese durante la vigencia del contrato. En los casos de préstamo para construcción se constituirá, además, un seguro especial por seis (6) meses, por el importe total del monto acordado, para cubrir el riesgo del fallecimiento durante dicho término.

ARTÍCULO 63. El seguro de cancelación por fallecimiento caducará al extinguirse la deuda por el Instituto, por incumplimiento de préstamo. La rescisión del contrato declarada del prestatarío por pago anticipado del cualquiera de las obligaciones del deudor, producirá asimismo la caducidad del seguro sin perjuicio del derecho a su rehabilitación, en las condiciones que determine la póliza respectiva.

ARTÍCULO 64. La rescisión del seguro de vida por causas inherentes al mismo autorizará, a su vez, al Directorio del Instituto, para declarar la rescisión del contrato de préstamo y exigir del prestatario o sus sucesores el pago de lo adeudado por todo concepto -ejerciendo las facultades conducentes a ese fin- o mantener el préstamo sin seguro de vida, según en cada caso convenga a los interesados de la Sección.

ARTÍCULO 65. Cuando se produjese el fallecimiento del prestatario durante la vigencia del seguro, la Sección percibirá o imputará el importe de la indemnización al pago de la deuda, gastos e intereses, aplicando a su hipotecario. Si por tratarse de préstamos para construcción no se hubiese entregado aún el importe total del mismo, la Sección aplicará el saldo del préstamo a la terminación de la obra prevista y entregará ésta a los legítimos sucesores del causante.

ARTÍCULO 66. En el caso de que el seguro se hallase en vigor, pero se adeudase primas del mismo, los sucesores del causante deberán abonar, con el interés correspondiente, las primas o servicios que hubieran vencido hasta la fecha de fallecimiento del prestatario.

ARTÍCULO 67. Los inmuebles afectados a la garantía de los préstamos a que se refiere este reglamento, deberán ser asegurados contra los riesgos de incendio, por un valor igual al de las construcciones de acuerdo con la tasación aceptada por el Instituto para el otorgamiento del préstamo.

ARTÍCULO 68. En caso de siniestro, el importe de la indemnización se aplicará a la repartición o reconstrucción del edificio.

ARTÍCULO 69. El Directorio del Instituto determinará, previo informe de la Junta Seccional, las cláusulas y condiciones que deberán reunir los contratos de seguros de vida e incendio combinados o accesorios de los préstamos que se reglamentan. Podrá asimismo, celebrar convenios con compañías aseguradoras de responsabilidad, para que éstas tomen a su cargo, en condiciones convenientes para los afiliados, las operaciones de seguro. Tales convenios dejarán siempre a salvo la facultad de rescindirlos en el caso de que el Instituto Nacional de Previsión Social organice un régimen de seguros propios para las diversas secciones en conjunto, o para la de periodistas especialmente.

CAPÍTULO III
De los préstamos personales

ARTÍCULO 70. Son condiciones necesarias que deben reunir los solicitantes de préstamos personales: a) Desempeñar una ocupación permanente como empleado, o empleador, o gozar de jubilación, en las condiciones que prevé el art. 2. b) Tener la antiguedad computable no menor de cinco (5) años, si se tratare de empleados u obreros en actividad.

Monto de los préstamos

ARTÍCULO 71. Estos préstamos se otorgarán: a) Cuando se trate de empleadores, empleados y obreros en actividad, hasta el importe de lo ingresado en concepto de aportes personales del solicitante, dentro del máximo autorizado por el inc. b) del art. 20 del decreto-ley 14.535/44 y siempre que el servicio mensual de la deuda no exceda de la tercera parte del sueldo o asignación fijada para el pago de aportes b) Cuando se trate de jubilados, hasta el importe de tres (3) mensualidades de su haber jubilatorio líquido.

Plazos y formas de amortización

ARTÍCULO 72. Los préstamos personales se otorgarán por los plazos que establezca con carácter general el Directorio del Instituto Nacional de Previsión Social, dentro del máximo de treinta y seis (36) meses previsto por el decreto-ley. La amortización de la deuda se efectuará por cuotas mensuales, en la forma establecida en el art. 5. pudiendo hacerse la cancelación anticipada en cualquier momento, como también amortizaciones extraordinarias no menores del veinticinco por ciento (25%) del importe originario del préstamo, en cuyos casos se acreditará al prestatario el interés no devengado.

Interés

ARTÍCULO 73. Estos préstamos devengarán cualquiera sea su plazo, el seis por ciento (6%) de interés anual, calculado en forma decreciente. Sobre los servicios atrasados se cargará, en todos los casos un interés moratorio del siete por ciento (7%) anual.

Comisión de administración y seguro

ARTÍCULO 74. Además del interés la Sección cobrará por concepto de comisión de administración, y de seguro, sobre el importe del préstamo, los siguientes porcentajes, respectivamente: a) En préstamos hasta doce (12) meses de plazo, en uno y medio por ciento (1 1/2 %) y el medio por ciento (1/2 %) b) En préstamos de más de doce (12) y hasta veinticuatro (24) meses, el uno setenta y cinco por ciento (1,75 %) y el setenta y cinco centésimos por ciento (0,75%) c) En préstamos de más de veinticuatro (24) y hasta treinta y seis (36) meses, el dos por ciento (2%) y el uno por ciento (1%).

ARTÍCULO 75. La comisión de administración y el seguro se cobrarán por adelantado y en ningún caso, aun tratándose de cancelación, renovación o amortización anticipada del préstamo se devolverá suma alguna por dichos conceptos.

ARTÍCULO 76. El seguro anexo a los préstamos personales cubrirá, exclusivamente, los siguientes riesgos: a) Invalidez del deudor, siempre que éste no hubiere adquirido derecho a la jubilación respectiva, por un importe equivalente, por lo menos, al cincuenta por ciento de la jubilación ordinaria íntegra b) Fallecimiento de deudor Producido cualquiera de estos riesgos, el seguro cancelará el saldo adeudado del préstamo con sus servicios al día, pero no los servicios que hubieren vencido con anterioridad a la fecha en que aquellos ocurrieran. En los casos de invalidez transitoria el riesgo cubierto serán las cuotas que venzan durante el período de incapacidad para el trabajo.

ARTÍCULO 77. El seguro previsto en el artículo anterior será tomado a su cargo por la Sección, la que constituirá el fondo correspondiente con las primas que perciba en el respectivo concepto, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 74.

ARTÍCULO 78. No será necesario examen médico para este seguro, pero la Sección podrá disponerlo, como también exigir las declaraciones o comprobaciones que juzgue convenientes, ya sea previamente al otorgamiento del préstamo o antes de liquidar el seguro. No se entenderá cubierto el riesgo cuando la circunstancia del caso demostrara que la producción del mismo era inminente, con conocimiento del interesado a la fecha de realizar la operación.

ARTÍCULO 79. El Directorio del Instituto Nacional de Previsión Social queda facultado para ampliar, sustituir o limitar los riesgos asegurados aumentar o reducir las primas respectivas y contratar con compañias aseguradoras para que éstas lo tomen a su cargo, todo ello de acuerdo con los resultados del sistema instituido por este reglamento.

Ampliación y renovación de los préstamos

ARTÍCULO 80. Los prestatarios que no hubieran hecho uso del préstamo máximo, podrán obtener ampliación, la que se concederá como préstamo nuevo y en las mismas condiciones que aquéllos, hasta el importe que falte para completar dicho máximo.

ARTÍCULO 81. Podrán renovarse los préstamos personales después de pagada la mitad de los servicios. En estos casos se hará el correspondiente ajuste de intereses.

Documentación

ARTÍCULO 82. El prestatario deberá firmar una obligación a la orden de la Sección, que responda a la naturaleza y monto de la operación realizada y en la que además de declarar su domicilio real actual, constituirá un domicilio especial en la Capital Federal o en la ciudad que la Sección indique, en que surtirán efectos las notificaciones y diligencias judiciales que deban practicarse. Los documentos correspondientes a estas operaciones estarán exentos del impuesto previsto por la ley de sellos .

Ejecución de créditos

ARTÍCULO 83. La Sección procederá a la ejecución judicial de los préstamos personales en mora y que no pudiesen hacerse efectivos por la retención de haberes o la afectación de derecho jubilatorio y aporte, exclusivamente en los casos en que se conociese la existencia de otro bienes embargables procediéndose en los demás casos en la forma que se prescribe en los arts. 85 y 88. La ejecución se promoverá ante los jueces competentes del domicilio especial constituído, por el importe de los servicios vencidos, intereses moratorios y saldo total del préstamo. Durante el trámite del juicio, la suma ejecutada devengará el interés previsto en el segundo párrafo del art. 73.

CAPÍTULO IV
Afectación de derechos y fondos de garantía

ARTÍCULO 84. Todos los derechos emergentes del decreto-ley núm. 14 535/44 de que gozaren o pudieren gozar en adelante los prestatarios y sus sucesores quedan afectados de conformidad con la disposición general del art. 25 del mencionado decreto-ley, al cumplimiento de las obligaciones contraídas de acuerdo con la misma y este reglamento. Esta afectación comprende los derechos jubilatorios en su integridad, pero el Directorio del Instituto podrá, por razones de equidad, a su solo arbitrio, limitarla hasta en un cincuenta por ciento cuando el beneficio afectado fuere jubilación o pensión.

Quedan igualmente afectados al cumplimiento de las mismas obligaciones los aportes personales ingresados por el prestatario.

ARTÍCULO 85. En ejecución de lo dispuesto en el artículo anterior la Sección procederá a compensar los saldos deudores, de préstamos hipotecarios o personales con las prestaciones acordadas a los afiliados a sus causas-habientes pudiendo liquidar de oficio dichos saldos a los efectos de su compensación, y en caso de no haberse adquirido derechos de la índole expresada, de acuerdo con las disposiciones del decreto-ley núm. 14.535/44 , compensará tales saldos hasta donde lo permitan las sumas respectivas, con los aportes personales del beneficiario. Para el cálculo de los intereses, se considerará operada la compensación a la

fecha del nacimiento del derecho jubilatorio, posterior a la deuda, o a la fecha de cesantía o suspensión del empleo cuando la compensación se efectúe con los aportes personales.

ARTÍCULO 86. Los afiliados cuyos aportes personales hubieran sido afectados al pago de sus deudas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, no perderán derecho al cómputo de los servicios respectivos, pero quedarán obligados a reintegrar al fondo de la Sección, de una sola vez o en el número de cuotas que fije el Directorio del Instituto, el importe compensado, más sus intereses a razón del 4% anual, capitalizados anualmente a partir de la fecha de compensación y hasta su total cancelación, como requisito indispensable para obtener cualquier beneficio o el reconocimiento de los servicios para su cómputo ante otras Secciones.

ARTÍCULO 87. Con el 10 % de lo que la Sección perciba en concepto de intereses de préstamos hipotecarios, se constituirá un fondo de garantía permanente, no mayor de veinte mil pesos moneda nacional ($ 20.000 m/n.), al que se imputarán los eventuales saldos incobrables de las respectivas operaciones, luego de ejecutada la hipoteca y cuando no fuese posible hacerlos efectivos en la forma prevista en los arts. 5., 61 y 85.

ARTÍCULO 88. A su vez con el 10% de lo que se perciba en concepto de intereses de préstamos personales se constituirá un fondo de garantía permanente, no mayor de veinte mil pesos moneda nacional ($ 20.000 m/n.). al que se imputarán los saldos incobrables de operaciones de esta índole, cuando no pudiesen hacerse efectivos en la forma prevista en los arts. 5., 83 y 85, como así también se imputarán los quebrantos que pudieran resultar de las operaciones de seguro reglamentadas en los arts. 74 a 79.

CAPÍTULO V
Disposiciones complementarias.

ARTÍCULO 90. Los escribanos de las Sección percibirán sus honorarios y gastos de escrituración de conformidad con los respectivos aranceles obligatorios por leyes nacionales o provinciales. En las provincias donde exista arancel obligatorio se aplicará el nacional sancionado por el decreto-ley núm. 30.440/44 (1).

ARTÍCULO 91. El Instituto Nacional de Previsión Social por reglamentación interna o resoluciones particulares, podrá adoptar las demás medidas que sean necesarias para la ejecución de lo dispuesto en los artículos pertinentes del decreto-ley núm. 14 535/44 y en el presente reglamento . Podrán asimismo modificar el arancel autorizado en el artículo anterior, si resultare inequitativo en su aplicación.

VEREDICTA LEYES

Decreto-Ley 28036/1945. Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).