

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 25.798 · 2003

SISTEMA DE REFINANCIA... HIPOTECARIA

Boletín Oficial, 7 de noviembre de 2003 · 28 artículos

Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Sistema de Refinanciación Hipotecaria

CAPÍTULO I Del sistema de Refinanciación Hipotecaria. 3

CAPÍTULO II Del Fideicomiso 5

CAPÍTULO III De la instrumentación del sistema 6

CAPÍTULO IV Efectos 8

CAPÍTULO VI Disposiciones complementarias 10

CAPÍTULO I

Del sistema de Refinanciación Hipotecaria.

ARTÍCULO 1°. *Creación.*
Créase el SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA el que tendrá por objeto la implementación de los mecanismos de refinanciación previstos en la presente ley y su reglamentación.

ARTÍCULO 2°. *Mutuos Elegibles.*
A los fines de la presente ley, se entenderá como mutuo elegible aquellos mutuos garantizados con derecho real de hipoteca que cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:

a) Que el deudor sea una persona física o sucesión indivisa;

b) Que el destino del mutuo haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda, o la cancelación de mutuos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionados;

c)Que dicha vivienda sea única y familiar.

La naturaleza del acreedor no constituye requisito de elegibilidad, resultando incluidos en consecuencia, los mutuos celebrados con entidades financieras o acreedores no financieros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 26 de la presente ley.

(Nota Infoleg : Por arts. 1° y 2° de la Ley N° 26103 B.O. 15/6/2006 se prorroga a partir del vencimiento del plazo establecido en la Ley N° 26084 por el plazo de 180 días hábiles la suspensión de las ejecuciones de sentencia y los desalojos de vivienda única y familiar por mutuos elegibles. Prorrogas anteriores: Ley N° 26.062 B.O. 4/11/2005 y Ley N° 26084 B.O. 10/3/2006).

ARTÍCULO 3°. *Epoca de la Mora.*
La parte deudora de un mutuo elegible deberá haber incurrido en mora entre el 1º de enero de 2001 y el 11 de setiembre de 2003 y mantenerse en dicho estado desde entonces hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.

ARTÍCULO 4°. *Naturaleza de la Mora.*
A los fines de la presente ley, se entenderá por mora aquel incumplimiento que habilite al acreedor a intentar la vía ejecutiva o en su caso, los procedimientos previstos en el régimen especial de ejecuciones extrajudiciales habilitados por el Título V de la Ley Nº 24.441 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 5°. *Monto tope.*
El importe en origen del mutuo elegible no podrá ser superior a PESOS CIEN MIL ($ 100.000), sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 16 de la presente ley.

ARTÍCULO 6°. *Carácter Optativo del Sistema.*
El ingreso al Sistema de Refinanciación Hipotecaria tendrá el carácter de optativo.

La facultad de ejercer dicha opción corresponderá únicamente a la parte acreedora, cuando ésta se trate de una entidad financiera sometida al régimen de la Ley Nº 21.526 y sus modificatorias. En los demás casos, la opción podrá ser ejercida tanto por el acreedor como por el deudor.

Con independencia de la naturaleza del acreedor, el plazo para ejercer la referida opción será de hasta SESENTA (60) días hábiles de la entrada en vigencia de la reglamentación de la presente ley.

(Nota Infoleg : Por art. 2° de la Ley N° 26.062 B.O. 4/11/2005 se otorga un nuevo plazo de 120 días para ejercer la opción de ingresar al Sistema de Refinanciación Hipotecaria establecida en el presente artículo. Por art. 3° de la misma norma se establece que el plazo comenzará a correr al día siguiente de la publicación de la ley en el Boletín Oficial. El art. 3° de la Ley N° 26.084 B.O. 10/3/2006 prorroga por el término de 90 días a partir de su vencimiento el plazo a que alude la norma anterior, plazo que fue prorrogado desde su vencimiento y por el plazo de 180 días hábiles, por art. 3° de la Ley N° 26103 B.O. 15/6/2006).
(Nota Infoleg : Por art. 1° del Decreto N° 352/2004 B.O. 24/3/2004 se prorroga a partir de su vencimiento, por SESENTA (60) días hábiles el plazo establecido en el último párrafo del presente artículo. Vigencia: a partir del día de su dictado.)

ARTÍCULO 7°. *Condiciones de admisibilidad.*

La parte acreedora que ingrese al Sistema de Refinanciación creado por la presente ley y no se encuentre sometida al régimen de la Ley Nº 21.526 y sus modificatorias, deberá presentar la siguiente documentación:

a) Un certificado de cumplimiento fiscal que acredite que los fondos dados en mutuo hipotecario han sido debidamente declarados y el impuesto correspondiente debidamente ingresado, en su caso; todo ello en los términos del artículo 104 de la Ley Nº 11.683 y sus modificatorias.

En aquellos casos en que la opción sea ejercida por el deudor, no será necesario que acredite la presente condición. El fiduciario queda facultado para arbitrar los medios necesarios tendientes a determinar el cumplimiento fiscal aludido y, en su caso, a retener de los pagos a efectuar al acreedor las sumas que la autoridad fiscal determine, de así corresponder.

b) Una declaración jurada otorgada por abogado y/o escribano con firma legalizada por los colegios respectivos de la jurisdicción y/o certificación de secretaría del juzgado donde tramite la causa, que acredite la legitimidad, subsistencia y plenos efectos legales del mutuo hipotecario.

Invítase a las provincias a arbitrar los medios necesarios a fin de que la declaración jurada a la que refiere el presente inciso, pueda ser suplida por constancia emitida en forma gratuita por el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo y a que se arbitren los medios para que el juez de la causa otorgue la eximición de la tasa de justicia.

c) Una declaración jurada otorgada por contador público nacional, con firma legalizada por los Consejos profesionales respectivos, que acredite el monto definitivo del crédito.

El Poder Ejecutivo nacional deberá arbitrar los medios necesarios a fin de que la declaración jurada a la que refiere el presente inciso, pueda ser suplida por constancia emitida en forma gratuita por la Sindicatura General de la Nación (SIGEN).

d) Una declaración jurada otorgada por profesional habilitado al efecto por la normativa de la ciencia, arte o profesión, con firma legalizada por la entidad de colegiación respectiva, que acredite la valuación actual del inmueble.

En el caso que la parte acreedora esté sometida al régimen de la Ley Nº 21.526 y sus modificatorias deberá informar sobre los incisos b), c) y d) precedentes a la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias del Banco Central de la República Argentina, supliendo el requisito de la firma profesional por la debida intervención del auditor externo.

La Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias deberá informar oportunamente en los términos que establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 8°. *Ingresos del grupo familiar.*
La parte deudora deberá acompañar una declaración jurada que acredite los ingresos del grupo familiar.

ARTÍCULO 9°. *Facultad de contralor.*
En todos los casos de los artículos 7º y 8º de la presente ley, el Poder Ejecutivo nacional, a través de los organismos que determine la reglamentación, podrá realizar toda clase de auditorías a los fines de comprobar la veracidad y consistencia de los datos consignados en las respectivas declaraciones.

ARTÍCULO 10. *Sanciones.*
El falseamiento u ocultación de cualquier dato consignado en la documentación establecida en los artículos 7º y 8º precedentes, hará objeto a los autores de las acciones penales u otras sanciones, previstas en regímenes especiales de aplicación, que pudieran corresponder.

Asimismo y respecto de los profesionales intervinientes, se comunicará la conducta a la entidad de colegiación respectiva.

ARTÍCULO 11. *Instrumentos a suscribir.*
El Poder Ejecutivo en ocasión de reglamentar la presente ley, determinará los instrumentos que los deudores habrán de suscribir a los efectos de la subrogación prevista en el inciso j) del artículo 16, así como el procedimiento para la instrumentación del sistema establecido por la presente ley.

(Artículo sustituido por art. 1º de la Ley Nº 25.908 B.O. 13/7/2004)

CAPÍTULO II
Del Fideicomiso

ARTÍCULO 12. (Artículo derogado por art. 4° del Decreto N° 1048/2024 B.O. 26/11/2024 . Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.)

ARTÍCULO 13. (Artículo derogado por art. 4° del Decreto N° 1048/2024 B.O. 26/11/2024 . Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.)

ARTÍCULO 14. (Artículo derogado por art. 4° del Decreto N° 1048/2024 B.O. 26/11/2024 . Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.)

ARTÍCULO 15. (Artículo derogado por art. 4° del Decreto N° 1048/2024 B.O. 26/11/2024 . Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.)

CAPÍTULO III
De la instrumentación del sistema

ARTÍCULO 16. *Instrumentación del Sistema.*
A los fines de la implementación del sistema creado por la presente ley, se seguirá el siguiente mecanismo:

a) El fiduciario analizará la elegibilidad del mutuo respecto del cual se ha ejercido la opción prevista en el artículo 6º, y declarará su admisibilidad o no en el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos a contar desde el ejercicio de la opción. En caso de silencio del fiduciario al vencimiento del plazo, se considerará que el mutuo ha sido admitido en el sistema;

b) Una vez declarado admisible el mutuo elegible, el fiduciario suscribirá con el deudor los instrumentos previstos en el artículo 11, quedando de esta manera perfeccionada la instrumentación del sistema;

c) En caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria contra el deudor, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, la acreditación en el expediente del ejercicio de la opción prevista en el artículo 6º no suspenderá el curso del proceso, pero limitará los efectos de la sentencia de remate a:

I. La determinación de la procedencia o no del juicio ejecutivo.

II. La liquidación final de la deuda exigible, incluyendo capital, intereses y costas, a los efectos del punto g). Los intereses a aplicar no podrán superar la tasa de interés pasiva promedio en pesos publicada por el Banco Central de la República Argentina, o la tasa pactada, si fuere menor.

Sólo podrá continuarse con el cumplimiento de la sentencia firme de remate si el fiduciario no considerare admisible el mutuo, lo que deberá ser notificado al juzgado correspondiente. En caso de que no se hubiere notificado la no admisibilidad del mutuo dentro de los diez (10) días posteriores al plazo establecido en punto a), el juez considerará admitido el mutuo y ordenará al fiduciario la suscripción de los instrumentos que perfeccionan la instrumentación del sistema;

d) En caso de que el ejercicio de la opción prevista en el artículo 6º fuere posterior a la fecha en que hubiere quedado firme la sentencia de remate, y anterior a la fecha de la subasta, el

cumplimiento de la sentencia se suspende hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo conforme lo establecido en el punto anterior;

e) En caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, realizado de conformidad al título V de la ley 24.441, el deudor podrá acreditar el ejercicio de la opción en cualquier etapa del procedimiento, y el juez deberá ordenar la suspensión cautelar del lanzamiento o de la subasta hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo conforme lo establecido en el punto c);

f) Acreditado en el expediente el perfeccionamiento de la instrumentación del sistema, el fiduciario procederá a realizar los pagos de acuerdo al punto siguiente, sin perjuicio de los derechos del acreedor conforme al punto k). El juez dispondrá la culminación del procedimiento y el archivo de las actuaciones una vez cancelado por el deudor el mutuo elegible;

g) El fiduciario procederá a poner al día los mutuos elegibles, a cuyos efectos cancelará al acreedor las cuotas de capital pendientes de pago desde la mora hasta la fecha de dicho pago, más los intereses liquidados de acuerdo al punto c) II. A los efectos del pago, el fiduciario podrá emitir instrumentos financieros según la normativa aplicable.

Además, el fiduciario cancelará los gastos y honorarios determinados por la sentencia de remate conforme al punto c);

h) El fiduciario, respecto del acreedor, en adelante, observará las condiciones originales del mutuo, sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de coeficiente de actualización y tasa de interés;

i) El fiduciario reestructurará las acreencias conforme los términos establecidos en el artículo 17 de la presente ley;

j) Los pagos que el fiduciario efectúe al acreedor tendrán todos los efectos de la subrogación legal, traspasándole todos los derechos, acciones y garantías del acreedor al fiduciario, tanto contra el deudor principal como contra sus codeudores. Serán de aplicación supletoria las disposiciones del Código Civil respecto de la subrogación;

k) La parte acreedora mantendrá como garantía el derecho real de hipoteca por la porción aún no subrogada por el fiduciario conforme lo dispuesto en el presente artículo;

l) La parte deudora procederá a cancelar su obligación mediante el pago al fiduciario conforme las previsiones establecidas en el inciso i) del presente artículo, quedando liberado de dichas obligaciones.

Los únicos pagos liberatorios del deudor serán los que éste efectuó al fiduciario, por lo que el derecho real de hipoteca subsistirá hasta la íntegra satisfacción del monto adeudado.

En ningún caso los pagos que efectúe el fiduciario al acreedor podrán superar el valor actual de mercado del bien objeto de la garantía real de hipoteca, conforme a lo informado en cumplimiento del inciso d) del artículo 7º de la presente ley.

(Artículo sustituido por art. 2º de la Ley Nº 25.908 B.O. 13/7/2004)
(Nota Infoleg : Por art. 1° del Decreto N° 1342/2004 B.O. 4/10/2004 se establece a los fines de lo dispuesto en el inciso a) y en el último párrafo del inciso c), ambos del presente Artículo, que se considerará como fecha única a

partir de la cual se empezarán a contar los plazos establecidos para considerar la admisibilidad en el Sistema de Refinanciación Hipotecaria, el día en que venciera el plazo para el ejercicio de la opción de ingreso a dicho Sistema, conforme lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 6° de la presente Ley).

ARTÍCULO 17. *Refinanciación.*
El Poder Ejecutivo nacional establecerá las condiciones de cancelación de los mutuos elegibles por los deudores al fiduciario, conforme las siguientes pautas generales:

a) En todos los casos, se otorgará al deudor un período de gracia de UN (1) año, prorrogable, a partir de la vigencia de la reglamentación de la presente ley.

Sin perjuicio de lo expuesto, si la gravedad de la situación socio-económica del deudor así lo determinara, se podrá otorgar con carácter de excepción plazos adicionales.

Vencido que fuere el período de gracia o, en su caso, los plazos adicionales, el deudor deberá comenzar, sin excepción, a cancelar la deuda con el fiduciario;

b) Cuota fija mensual, igual y consecutiva;

c) Valor mínimo de la cuota equivalente a un porcentaje del mutuo elegible;

d) Cuota compatible con los ingresos del grupo familiar y con el valor actualizado del inmueble según lo informado en cumplimiento del inciso d) del artículo 7º de la presente ley;

e) Tasa de interés y coeficiente de actualización aplicables según la normativa vigente.

CAPÍTULO IV
Efectos

ARTÍCULO 18. *Carácter personalísimo de la refinanciación.*
Previo a la transmisión del inmueble asiento del derecho real de hipoteca se deberá cancelar al fiduciario el saldo remanente de la refinanciación correspondiente.

ARTÍCULO 19. *Nulidad absoluta.*
Es de nulidad absoluta cualquier convención entre acreedor y deudor que amplíe o genere nuevas obligaciones a este último con relación al mutuo elegible objeto de refinanciación.

ARTÍCULO 20. *Inexistencia de novación.*
Las alteraciones respecto del tiempo, lugar o modo de cumplimiento que sufra la obligación primitiva a consecuencia de la aplicación de las previsiones contenidas en la presente ley, serán consideradas como que sólo modifican la obligación, pero no que la extinguen ni constituyen novación alguna.

ARTÍCULO 21. *Efectos del incumplimiento.*
El solo incumplimiento de la parte deudora de TRES (3) cuotas consecutivas o CINCO (5) cuotas alternadas emergentes del presente Sistema de Refinanciación dará derecho a la ejecución de la hipoteca.

ARTÍCULO 22. *Privilegio Especial.*
El fiduciario tendrá privilegio especial por hasta la concurrencia de las sumas que hubiera pagado en subrogación al acreedor original.

CAPITULO V - De los Mutuos Hipotecarios contraidos con anterioridad a la vigencia de la Ley de Convertibilidad.

ARTÍCULO 23. *Unidad de Reestructuración.*
Créase una Unidad de Reestructuración que tendrá por objeto el análisis y propuesta de reestructuración de la totalidad de los mutuos hipotecarios pactados entre los adjudicatarios y el Ex Banco Hipotecario Nacional, comprendidos en el artículo 2° de la presente ley y concertados con anterioridad a la vigencia de la convertibilidad del austral dispuesta por la Ley Nº 23.928, conforme las pautas que fije la reglamentación para los cuales no regirá lo establecido en el artículo 3° de la presente, respecto a la época de la mora.

La Unidad de Reestructuración en el cumplimiento de su objeto, deberá interpretar la aplicación del conjunto normativo de emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaría declarada por la Ley Nº 25.561, sus modificatorias, complementarias, prórrogas y aclaratorias, inclusive esta ley, sus modificatorias y prórrogas.

La citada Unidad funcionará en el ámbito del Ministerio de Economía y Producción, y estará integrada por UN (1) representante del precitado Ministerio que ejercerá la Presidencia, UN (1) representante del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, UN (1) representante de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, UN (1) representante de la Honorable Cámara de Senadores de la Nación, UN (1) representante del Banco Hipotecario Sociedad Anónima y UN (1) representante de las Asociaciones de Deudores del ex Banco Hipotecario Nacional, en todos los casos se designará un reemplazante, teniendo que expedirse en el plazo de NOVENTA (90) días hábiles desde su conformación.

Los miembros que integran la Unidad ejercerán sus funciones con carácter 'ad honorem'.

Dictará su propio reglamento de funcionamiento. Mientras no lo haga regirá supletoriamente el de la Cámara de Diputados de la Nación en los artículos referidos al funcionamiento de las comisiones permanentes.

Al momento de expedirse la Unidad deberá considerar: el mutuo de origen; los intereses y penalidades aplicadas de cualquier naturaleza; las cláusulas de caducidad de los plazos; el anatocismo; los pagos, pagos a cuenta y toda otra modalidad de los mismos, y demás circunstancias que resultaren relevantes para la determinación de la reestructuración encomendada.

La Unidad de Reestructuración evaluará cada uno de los mutuos originarios mencionados en este artículo, sus novaciones y/o reestructuraciones, producidas por normas legales o por acuerdo de partes.

Determinará un estado de la deuda actualizada en cada contrato, sobre la base de índices que se aplicarán en forma homogénea sobre el préstamo y sobre cada cuota de capital, desde el día del contrato original hasta la fecha de sanción de la presente ley.

Igual procedimiento se aplicará al pago de intereses para determinar lo abonado en moneda homogénea.

Al efecto se utilizarán como índices los de evolución del salario y de la construcción que publica el INDEC.

La deuda así recalculada que otorgue mejor posición al deudor, será comparada con el importe reclamado por la entidad acreedora al solo efecto de determinar la razonabilidad de la misma.

Evaluado que fueren todos los casos, y cuando no se logre un acuerdo de partes, la Unidad de Reestructuración elevará al Congreso de la Nación una propuesta definitiva que puede contemplar quitas, recálculo de cuota o subsidios.

En tanto la Unidad de Reestructuración no se expida con respecto a lo aquí establecido no podrán ejecutarse los mutuos hipotecarios involucrados y la demora no devengará intereses compensatorios ni punitorios, ni gastos a cargo del deudor, toda vez que la presente se declara de orden público.

En caso de transferencia de cualquiera de los créditos alcanzados por esta ley, los mismos continuarán afectados por las condiciones establecidas por la presente.

Esta afectación deberá ser fehacientemente comunicada al eventual cesionario.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 26.177 B.O. 13/12/2006). (Nota Infoleg : por art. 1° de la Ley N° 26.262 B.O. 13/6/2007 se prorroga por el plazo de NOVENTA (90) días hábiles, a partir de su vencimiento el plazo al que alude el artículo 1º de la Ley N° 26.177 .)

CAPÍTULO VI

Disposiciones complementarias

ARTÍCULO 24. Lo establecido en la presente ley no obsta a las facultades otorgadas al acreedor para pactar directamente con su deudor, conforme lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Nº 25.561.

ARTÍCULO 25. El Poder Ejecutivo nacional, a través del Ministerio de Economía y Producción, será la Autoridad de Aplicación de la presente ley, quedando facultado para dictar normas reglamentarias, complementarias y aclaratorias.

ARTÍCULO 26. Invítase a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir al presente Sistema, dictando a sus efectos los cuerpos normativos pertinentes para resolver de forma similar las situaciones que mantengan con sus respectivos institutos provinciales de vivienda o la Comisión Municipal de Vivienda, según corresponda.

ARTÍCULO 27. La presente ley comenzará a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 28. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



VEREDICTA LEYES

Sistema de Refinanciación Hipotecaria. Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026.

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