



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

RESUMEN

Nombre del Proyecto	PROYECTO DE LEY "REGULARIZACIÓN DE TITULARIDAD DE VIVIENDAS OTORGADAS Y/O FINANCIADAS POR EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA (IPV)"
Tipo de Proyecto	PROYECTO DE LEY
Autor	Diputada Melisa Martinez Malanca
Coautor/es	Diputado Franco Ambrosini
Bloque	Unión Cívica Radical
Tema	El presente proyecto de ley tiene por objeto establecer un marco jurídico de regularización de la titularidad de las viviendas otorgadas y/o financiadas por el Instituto Provincial de la Vivienda (IPV) a los fines de su correspondiente escrituración, en todos aquellos casos en que dicho organismo sea el titular registral del dominio del inmueble.

FUNDAMENTOS

HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS:

Se somete a consideración de este Cuerpo Legislativo el presente Proyecto de Ley que tiene por objeto establecer un marco jurídico definitivo y eficaz para la regularización de la titularidad de las viviendas otorgadas y/o financiadas por el Instituto Provincial de la Vivienda (IPV), así como dotar a su Directorio de las herramientas administrativas y financieras necesarias para promover la cancelación anticipada de créditos habitacionales mediante la readecuación de saldos distorsionados por variables macroeconómicas.

La iniciativa encuentra su motivación directa en la pérdida de vigencia de las disposiciones del Título I de la Ley N° 9378. Dicha norma, sancionada el 30 de marzo de 2022 y promulgada mediante el Decreto N° 519/2022, establecía en su artículo 8° un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses a contar desde su reglamentación (ocurrida mediante Resolución N° 716/2022 el 1 de junio de 2022), facultando al IPV a prorrogarla por doce (12) meses adicionales. En ejercicio de esa facultad, el Directorio dictó la Resolución N° 650/2025 (publicada el 10 de junio de 2025), extendiendo la vigencia de la norma hasta su vencimiento definitivo el pasado 10 de junio de 2026. Al día de la fecha, la provincia carece de un régimen legal de regularización habitacional ágil y específico, dejando un vacío normativo que desprotege a miles de familias mendocinas.

La regularización de la titularidad de viviendas sociales ha sido una política de Estado constante en la Provincia de Mendoza, motivada por la persistencia de situaciones de ocupación irregular o de transferencias informales que impiden la escrituración definitiva. A lo largo de la historia, el legislador mendocino ha debido intervenir reiteradamente mediante diversos regímenes excepcionales de regularización de adjudicaciones para resolver estas situaciones, tales como las Leyes N° 6039 (sancionada en septiembre de 1993 y vigente hasta 1994, que constituyó el primer marco de regularización integral), N° 6194 (sancionada en noviembre de 1994 y vigente hasta 1995, que funcionó como prórroga y adecuación del sistema), N° 6776 (sancionada en junio de 2002), N° 7706 (sancionada en julio de 2007, cuya vigencia se prorrogó de manera sucesiva hasta el año 2013) y, más recientemente, la Ley N° 9378 (sancionada en marzo de 2022 y con vigencia de su Título I hasta el 10 de junio de 2026).

La realidad social y habitacional demuestra que existe una vasta cantidad de viviendas que se encuentran en situación de ocupación irregular. Esto ocurre fundamentalmente por dos vías: por un lado, ocupantes que, contando con instrumentos de transferencia a su favor (como boletos de compraventa o cesiones de derechos), no han formalizado el correspondiente trámite administrativo ante el IPV para su aprobación y registro; por otro lado, viviendas habitadas por terceros de manera informal debido al abandono de sus adjudicatarios originales, o transferencias de hecho con graves defectos de legalidad o sin instrumento formal alguno.

Si bien el ordenamiento jurídico general cuenta con normas aplicables, estas resultan parciales e insuficientes para la escala y particularidades del conjunto de viviendas sociales en la provincia. En primer lugar, el Decreto-Ley N° 868/77 permite aprobar transferencias realizadas por los adjudicatarios, pero exige que estas se hayan instrumentado en legal forma y acreditando estrictamente las causales que las motivaron, dejando al margen un sinnúmero de situaciones de hecho caracterizadas por la falta de documentación formal o defectos de solemnidad. En segundo



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

lugar, aunque para la ocupación irregular sin título podría aplicarse el procedimiento de desadjudicación por incumplimiento de la obligación de habitar de la Ley N° 4203, la extrema complejidad y los dilatados plazos procesales impuestos por la Ley de Procedimiento Administrativo de la Provincia hacen que esta vía resulte ineficiente, costosa e incompatible con la urgencia social de regularización.

Adicionalmente, el éxito del Programa 'Mi Escritura' (Ley N° 9632), implementado para regularizar la situación dominial de las familias en aquellos barrios donde el IPV es titular registral, depende críticamente de contar con certeza jurídica sobre la identidad de los poseedores reales que habitan las viviendas. Cuando no es el adjudicatario original quien se presenta a escriturar, la Ley de Regularización se erige como la herramienta normativa indispensable para otorgar esa certeza y convalidar las situaciones de hecho, permitiendo una escrituración saneada y segura.

Por otra parte, se propone la modificación de la Ley N° 4203 a fin de dotar al Directorio del IPV de facultades explícitas para readecuar los saldos de deudas en aquellos contratos de adjudicación que fueron suscritos bajo metodologías de actualización indexada. Históricamente, a fines de 2017, con la emisión de la Ley de Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), el IPV implementó programas habitacionales cuyos contratos establecían que el precio provisional de las viviendas se amortizaría conforme al sistema UVA (bajo Resoluciones N° 1303/17, 1349/17, 332/18, 333/18 y concordantes), con actualización mediante el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). Posteriormente, en el año 2021, mediante la Resolución N° 130/2021 se dispuso la conversión de estos créditos al índice de Coeficiente de Variación Salarial (CVS) expresado en Unidades de Recupero Social (URS), con el objetivo de preservar el equilibrio financiero de los contratos. No obstante, debido a la persistente y elevada inflación y a la evolución de las tasas, el comportamiento de dicho índice continuó asimilándose al del CER, distorsionando severamente el saldo de capital nominal adeudado.

Esta distorsión macroeconómica provoca que el capital final adeudado por los adjudicatarios resulte desproporcionado respecto del valor real y actual de la vivienda, desalentando por completo la cancelación anticipada o el adelanto de cuotas. Esto perjudica directamente al Estado Provincial, por cuanto la cancelación anticipada constituye una inyección financiera vital para el recupero de fondos, permitiendo retroalimentar el sistema solidario de vivienda y financiar nuevas obras habitacionales para las familias mendocinas que aún no tienen techo.

Actualmente, la aplicación estricta de estos índices actualizados genera una distorsión en el 'activo' contable del organismo, aumentando nominalmente su patrimonio con valores que no guardan relación con la realidad socioeconómica de los adjudicatarios. Si bien cualquier readecuación de estos saldos hacia la baja implica un ajuste contable en los libros del IPV (una disminución del activo contable), ello no configura una 'descapitalización real', por cuanto el patrimonio real del Instituto se mantiene alineado con el valor de reposición de los inmuebles a cancelar. Sin embargo, el Directorio del IPV carece hoy de las facultades legales necesarias para convalidar esta disminución contable del activo provincial, en virtud de las rigurosas restricciones de control patrimonial establecidas en la Ley de Administración Financiera N° 8706.

Esta falta de herramientas legislativas coloca al organismo en una situación de vulnerabilidad jurídica, ya que la subsistencia de saldos sobrevaluados colisiona frontalmente con el orden público establecido por la Ley Nacional N° 24.283 (Ley de Desindexación), la cual prescribe de manera categórica que ningún índice, estadística o mecanismo de actualización aplicado a una obligación de dar sumas de dinero podrá arrojar un valor superior al valor real y actual de la cosa al momento del pago. Dicha ley nacional impone a las relaciones jurídicas la doctrina de la



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS DE MENDOZA

'Realidad Económica' (principio de amplia recepción en el derecho público y tributario, como lo demuestra el artículo 12 de la Ley N° 11.683), impidiendo la subsistencia de ficciones contables que desnaturalicen la sustancia económica de las prestaciones.

Existen antecedentes legislativos específicos en la provincia donde se ha aplicado la doctrina de la realidad económica para sanear deudas del IPV. La Ley N° 6850 (sancionada en el año 2000), en su artículo 10, establecía con claridad que en aquellos casos en que el precio liquidado de la vivienda superase su valor real, el IPV debía proceder de oficio a efectuar el recalculeo y readecuación de los valores de la misma. Al tratarse de una disposición de carácter temporal enmarcada en una ley de regularización, dicho instrumento hoy se encuentra vencido.

Es precisamente en mérito de esta experiencia histórica y con la firme vocación de subsanar los vacíos operativos y limitaciones de las herramientas legislativas precedentes que la presente iniciativa no se plantea como una mera prórroga del régimen que ha caducado, sino como una reforma integral y superadora. Consecuentemente, los beneficios sustantivos y las mejoras operativas, financieras y de equidad social que este nuevo proyecto introduce en comparación con la anterior Ley N° 9378 se fundamentan de la siguiente manera:

Flexibilización y reducción drástica de plazos de posesión: A fin de agilizar los trámites de regularización y dar respuesta rápida a situaciones consolidadas, se reduce el plazo exigido de ocupación efectiva y pacífica. Para la regularización por transferencia formal (con boleto o cesión), el plazo de posesión disminuye de tres (3) años a solo un (1) año. Para la regularización de situaciones de hecho por ocupación (terceros sin título), el plazo requerido disminuye de cinco (5) años a tres (3) años.

Reconocimiento y deducción de aportes financieros del ocupante de hecho: A diferencia del régimen anterior donde la adjudicación al ocupante implicaba la determinación de un nuevo crédito sobre el precio total de la vivienda sin contemplar pagos anteriores, el presente proyecto de ley introduce un principio de estricta justicia distributiva: se descontará de manera proporcional del nuevo crédito la parte del crédito original que el nuevo adjudicatario (ocupante de hecho) acredite fehacientemente haber abonado con anterioridad.

Regulación e incentivo en viviendas canceladas: Se delimita con claridad que la vía de regularización por ocupación de hecho no será aplicable a viviendas que se encuentren totalmente canceladas, evitando maniobras que vulneren el fin social del IPV. No obstante, se introduce una excepción justa: sí se permitirá la regularización si el ocupante de hecho demuestra fehacientemente haber sido quien pagó materialmente dicha cancelación, protegiendo su inversión habitacional.

Herramientas de readecuación financiera permanente (Ley N° 4203): La anterior Ley N° 9378 contemplaba un régimen de cancelación anticipada (Título II) meramente temporal y con fecha de expiración rígida. Para superar esta limitación y resolver estructuralmente la distorsión inflacionaria de los créditos (UVA / CVS / URS), se incorpora una modificación de carácter permanente en la Ley Orgánica del IPV (N° 4203), facultando legalmente al Directorio para readecuar saldos basándose en la doctrina de la Realidad Económica (Ley N° 24.283) bajo la regla del menor valor (crédito actualizado vs. costo de reposición), autorizando además la aplicación de quitas por adelantos de cuotas.

Por las razones expuestas, resulta impostergable la sanción de una nueva norma de regularización dominial y readecuación financiera que subsane el vacío legal existente, garantice



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

la equidad en los contratos de adjudicación, respete la realidad económica y fomente el recupero de capital para continuar con la política habitacional de la Provincia.

**EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA,
SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:**

TÍTULO I

DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TITULARIDAD HABITACIONAL

CAPÍTULO I

Objeto y Autoridad de Aplicación

Artículo 1.- Objeto. La presente Ley tiene por objeto establecer un marco jurídico de regularización de la titularidad de las viviendas otorgadas y/o financiadas por el Instituto Provincial de la Vivienda (IPV) a los fines de su correspondiente escrituración, en todos aquellos casos en que dicho organismo sea el titular registral del dominio del inmueble.

Artículo 2.- Autoridad de aplicación. Será Autoridad de Aplicación de la presente Ley el Instituto Provincial de la Vivienda, o el organismo que en el futuro lo reemplace con las mismas competencias.

CAPÍTULO II

Requisitos Generales de los Postulantes

Artículo 3. - Requisitos Generales. Podrán solicitar la regularización de titularidad enunciada en la presente Ley, las personas que acrediten:

- No poseer derechos de propiedad individual sobre otros inmuebles. En caso de registrar derechos de propiedad en condominio, deberá demostrarse la indisponibilidad de uso de la parte alícuota para satisfacer sus necesidades de vivienda y acreditar su efectiva necesidad habitacional, cuya evaluación quedará sujeta al exclusivo criterio técnico del Instituto Provincial de la Vivienda.
- Que no haya efectuado transferencias por cualquier título de los bienes previstos en el inciso anterior, con una anterioridad de un (1) año a la fecha de solicitud de regularización.
- Que no haya sido adjudicatario y/o beneficiario directo de viviendas construidas por el Instituto Provincial de la Vivienda o créditos otorgados por éste o por instituciones crediticias nacionales o provinciales para construcción o adquisición de vivienda.
- Estar legalmente radicado en la Provincia de Mendoza con una antigüedad mínima de cinco (5) años y poseer documento nacional de identidad emitido en la República Argentina.



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

- Capacidad de pago, según se establezca en la reglamentación.

Asimismo, deberán cumplir con los requisitos establecidos por la reglamentación del Instituto Provincial de la Vivienda para ser adjudicatario de una vivienda construida o financiada por dicho organismo.

CAPÍTULO III

De la Regularización de Titularidad por Transferencia

Artículo 4. - De la regularización de titularidad por transferencia. Aquellas personas que habiten una vivienda entregada por el Instituto Provincial de la Vivienda, en virtud de haberla adquirido del adjudicatario original, o sus sucesores a título singular o universal, por boleto de compraventa, cesión de derechos y acciones, permuta o cualquier otro título traslativo de derechos sobre la misma, podrán solicitar el cambio de titularidad de la vivienda a su favor, ante el Instituto Provincial de la Vivienda, siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- Cumplir con los requisitos enunciados en el Artículo 3º de la presente Ley;
- Tener regularizado el crédito, es decir, encontrarse sin mora en el pago de la cuota mensual de recupero del precio de la vivienda o del crédito otorgado, o bien haber suscrito un plan de pago por la deuda existente;
- Acreditar en forma fehaciente y con intervención de inspectores del organismo, que se ostenta efectivamente la calidad de poseedor, en forma pública, pacífica y continua por al menos un año;
- Presentar la solicitud para acogerse a las disposiciones de esta Ley.

CAPÍTULO IV

De la Regularización de Titularidad por Ocupación.

Artículo 5. - De la regularización de titularidad por ocupación. Facultase al Instituto Provincial de la Vivienda a proceder a desadjudicar o revocar el acto administrativo que haya dado lugar a la posesión de la vivienda, siempre que ello haya sido debidamente contemplado en las normas de aplicación y cumpliendo con el debido proceso legal, cuando un tercero acredite en forma fehaciente ser poseedor de la vivienda de forma pública, pacífica y continua, por un plazo no menor de tres años, en lugar de quien estaba obligado a hacerlo, sin título alguno para ello.

La mencionada posesión deberá realizarse con la debida intervención del Instituto Provincial de la Vivienda, organismo que procederá a adjudicar la vivienda a la persona que la ocupe e



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

inste el procedimiento administrativo que la reglamentación establezca a tal fin, en tanto reúna los recaudos exigidos en el Artículo 3º.

Esta disposición no será de aplicación en los siguientes casos:

- 1) **Usurpación en trámite o con condena.** Exista denuncia de usurpación respecto de la vivienda, que se encuentre en trámite o que haya recaído sentencia condenatoria, previa a la sanción de la presente Ley.
- 2) **Litigio civil y/o de familia pendiente.** El adjudicatario o sus sucesores, demuestren haber promovido demanda de desalojo o cualquier proceso civil o de Familia tendiente a la recuperación de la posesión de la vivienda de que se trate.
- 3) **Ocupación expresamente autorizada.** El adjudicatario o sus sucesores cuenten con la autorización correspondiente por parte del Instituto Provincial de la Vivienda, para permitir la ocupación de un tercero.
- 4) **Viviendas con saldos cancelados.** Respecto de aquellas viviendas que se encuentren canceladas; excepto que dicha cancelación haya sido abonada por el ocupante que solicita la regularización a su favor, lo que deberá acreditar fehacientemente, o que dicha circunstancia surja de los antecedentes agregados a la pieza administrativa.

Artículo 6. – Sistema de verificación de ocupación. El Instituto Provincial de la Vivienda, sin perjuicio de los casos de regularización derivados de la presentación espontánea de los interesados, podrá instrumentar un sistema que permita verificar el estado de ocupación de las viviendas, con el objeto de instar la regularización prevista en los artículos precedentes.

A tal efecto, conminará a las personas que se encuentren en situación de ocupación irregular, en carácter de poseedor, a cumplimentar el procedimiento de regularización previsto en esta Ley.

CAPÍTULO V

Tasas, Determinación de Precios y Escrituración

Artículo 7.- Tasas. Los trámites efectuados en el marco de esta Ley, estarán sujetos al pago de una tasa en concepto de gastos administrativos, la que será fijada por el Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda en función de las categorías u otras variables que estime pertinentes y no podrá superar el cuatro por ciento (4%) de un Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM).

Artículo 8. - Cuotas. Aprobada la regularización por transferencia, su beneficiario deberá abonar las cuotas de amortización del crédito pendiente de pago, conforme la normativa vigente.

Aprobada la adjudicación de la vivienda al ocupante sin título, el Instituto Provincial de la Vivienda procederá a determinar el precio total de la misma y constituirá un nuevo crédito,



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

conforme a la normativa vigente, descontando del mismo la parte proporcional del crédito original, que el nuevo adjudicatario acredite fehacientemente haber abonado.

Artículo 9. – Escrituración. En todos los casos de regularización de la titularidad, se procederá a la escrituración de las viviendas a sus nuevos adjudicatarios, quienes deberán en el mismo acto, constituir hipoteca en primer grado de privilegio a favor del Instituto Provincial de la Vivienda, por el saldo de precio o por el precio total determinado por dicho organismo.

En el caso de nuevos titulares de viviendas canceladas deberán suscribir escritura traslativa de dominio a su favor.

La escrituración referida procederá de acuerdo a las condiciones establecidas en la Ley 9632, “Programa Mi Escritura”.

TÍTULO II

DE LA READECUACIÓN FINANCIERA Y CANCELACIÓN ANTICIPADA

CAPÍTULO I

Modificaciones a la Ley N° 4203

Artículo 10.- Incorpórese como inciso t) al artículo 4° de la Ley N° 4203 el siguiente texto:

“...**inc t:** “Autorícese al Directorio de este Instituto Provincial de la Vivienda a determinar por medio del valor de crédito o por costo de reposición de la vivienda adjudicada, la de menor valor, los saldos para adelantos de capital o cancelación total de la vivienda adjudicada. La presente autorización implica la posibilidad de modificar, fijar y/o a readecuar los precios definitivos a aquellos casos que se hubieran establecido índices, estadísticas y/o cualquier medio de actualización que distorsionen el precio final de la vivienda, para adelantos de capital o cancelación total. La presente autorización se hará extensible a la posibilidad efectuar quitas por adelanto de cuotas, que no impliquen la cancelación de la totalidad de la vivienda”.-

Artículo 11.- La Autoridad de Aplicación deberá, mediante resolución de su Directorio, reglamentar la operatoria, estableciendo los requisitos y condiciones para su implementación, en un plazo no superior a los 90 días corridos desde la promulgación de la presente Ley.

Artículo 12°.- De forma.

Mendoza, 02 de septiembre de 2026.



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

Melisa A. Martinez Malanca - Diputada Provincial.