MINISTERIO DE GOBIERNO, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO TERRITORIAL
Ley Nº 9738

EL SENADO Y 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 1º- 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.

Art. 2º- 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

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

a) 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 porción indivisa 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;

b) No haber 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;

c) No haber sido adjudicatario/a y/o beneficiario/a directo/a 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.

d) Estar legalmente radicado/a en la Provincia de Mendoza con una antigüedad mínima de cinco (5) años y poseer documento nacional de identidad emitido en la República Argentina;

e) Acreditar 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

Art. 4º- 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

Art. 5º- De la regularización de titularidad por transferencia. Facúltase 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 regularización de la posesión se llevará a cabo con la intervención del Instituto Provincial de la Vivienda, organismo que procederá a la adjudicación del inmueble en favor de la persona ocupante que inste el correspondiente procedimiento administrativo que la reglamentación establezca, siempre que reúna los requisitos exigidos en el Artículo 3º de la presente Ley.

Esta disposición no será de aplicación en los siguientes casos:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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.

Art. 6º- 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

Art. 7º- 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).

Art. 8º- 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, conforme a la normativa vigente, descontando del mismo la parte proporcional del crédito original, que el nuevo adjudicatario acredite fehacientemente haber abonado.

Art. 9º- 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

Art. 10- Incorpórese el Artículo 4º bis a la Ley N° 4203 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art 4 bis: Facúltase al Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda a determinar, respecto de las viviendas adjudicadas, el saldo de capital adeudado tomando como referencia el valor del crédito o el costo de reposición de la vivienda, según corresponda, aplicando el que resulte menor, a los fines de posibilitar la readecuación de los saldos para adelantos de capital y/o la cancelación total del crédito correspondiente.

La facultad conferida al Directorio implica la de modificar, establecer y/o readecuar los precios definitivos de aquellos créditos respecto de los cuales se hubieran establecido índices, estadísticas, coeficientes y/o cualquier otro mecanismo de actualización que pudiere generar una distorsión en el precio final de la vivienda.”

TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

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

Art. 12- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE LEGISLATURA, en Mendoza, a los trece días del mes de octubre del año dos mil veintiséis.

DRA. HEBE CASADO

LIC. PABLO ANDRÉS LOMBARDI

Téc. RUBÉN ÁNGEL VARGAS

DRA. MARÍA CAROLINA LETTRY

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
04/11/2026	32712