

# Sanción Nro.: 09378

GV REGULARIZACION VIVIENDAS IPV INSTITUTO PROVINCIAL TITULARES  
TITULARIZACION ESCRITURAS ESCRITURACION DOMINIO REGIMEN CANCELACION  
ANTICIPADA

## LEY 9378

Mendoza, 30 de marzo de 2022.  
Ley General Vigente

Publicada : [18/04/2022](#)

Nº Arts. : 019

Tema : REGULARIZACION VIVIENDAS IPV INSTITUTO PROVINCIAL TITULARES TITULARIZACION  
ESCRITURAS ESCRITURACION DOMINIO REGIMEN CANCELACION ANTICIPADA

### EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, SANCIONAN CON FUERZA DE

#### LEY:

**ART. 1** - La presente Ley tiene por objeto establecer un marco jurídico a fin de proceder a regularizar la titularidad de las viviendas otorgadas y/o financiadas por el Instituto Provincial de la Vivienda a los fines de su escrituración. Asimismo, determinar un régimen especial de cancelación anticipada de los créditos de soluciones habitacionales, otorgados y/o financiados por el Instituto Provincial de la Vivienda, a los fines de su escrituración.

**ART. 2** - Será Autoridad de Aplicación de la presente Ley el Instituto Provincial de la Vivienda.

#### TÍTULO I

#### DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TITULARIDAD Y DOMINIO

**ART. 3 - DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TITULARIDAD POR TRANSFERENCIA.** Aquellas personas que habiten una vivienda entregada por el Instituto Provincial de la Vivienda en virtud de haberla adquirido, en forma previa a la entrada en vigencia de la presente Ley, 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, 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:

- a) Cumplir con los requisitos enunciados en el Artículo 6º de la presente Ley;
- b) 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 que formule plan de pagos de la deuda existente;
- c) Acreditar en forma fehaciente y con intervención de inspectores del organismo, que ocupa efectivamente en calidad de poseedor, en forma pública, pacífica y continua por al menos tres (3) años;
- d) Presentar la solicitud para acogerse al beneficio dentro del plazo previsto en el Artículo 8º de la presente.

**ART. 4 - DE LA REGULARIZACIÓN DE TITULARIDAD POR OCUPACION.** 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 y con intervención de inspectores del Organismo que la ocupa efectivamente en lugar de quien estaba obligado a hacerlo, en calidad de poseedor sin título alguno para ello, por un plazo no menor de cinco (5) años en forma pública, pacífica y continua.

En tal caso, el Instituto Provincial de la Vivienda procederá a adjudicar la vivienda a la persona que la ocupe e inste el procedimiento administrativo que la reglamentación establezca a tal fin, en tanto reúna los recaudos exigidos en el Artículo 6º de esta Ley para ser adjudicatario, y siempre que la solicitud haya sido presentada

dentro del plazo previsto en el Artículo 8º de la presente.

Esta disposición no será de aplicación en los siguientes casos:

- a) Que exista denuncia de usurpación respecto de la vivienda previa a la sanción de la Ley, que se encuentre en trámite o que haya recaído sentencia condenatoria.
- b) Que el adjudicatario o sus sucesores, demuestren haber promovido demanda de desalojo o cualquier proceso civil tendiente a la recuperación de la posesión de la vivienda de que se trate.
- c) Que 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.

**ART. 5** - El Instituto Provincial de la Vivienda a más 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.

**ART. 6** - Podrán solicitar la regularización de titularidad enunciada en el presente Título, las personas que acrediten:

- a) Que el beneficiario no posee derechos de propiedad individual sobre inmuebles. Los solicitantes que registren derechos de propiedad compartidos deberán demostrar la indisponibilidad de los mismos para satisfacer sus necesidades de vivienda y su efectiva necesidad habitacional, quedando sujeto en este caso a la evaluación por el Instituto Provincial de la Vivienda.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Estar legalmente radicado en la Provincia con una antigüedad mínima de cinco (5) años y documento nacional de identidad emitido en la República Argentina.
- e) Que la persona que solicite la titularidad de la vivienda demuestre capacidad de pago, según se establezca en la reglamentación.
- f) Cualquier otro requisito establecido por la reglamentación del Instituto Provincial de la Vivienda para ser adjudicatario de una vivienda construida o financiada por el mismo.

**ART. 7** - Los trámites efectuados en el marco del Título I 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. 8** - La regularización establecida en el Título I podrá ser solicitada dentro del plazo máximo de treinta y seis (36) meses, a contar desde la reglamentación de la presente Ley, pudiendo la Autoridad de Aplicación prorrogarlo por doce (12) meses.

**ART. 9 - PRECIO.** Aprobada la regularización por transferencia, su beneficiario deberá abonar las cuotas de amortización del crédito pendiente de pago, conforme a 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.

**ART. 10** - 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.

**ART. 11 - DE LA ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS CANCELADAS.** Facúltase al Instituto Provincial de la Vivienda a tramitar la inscripción administrativa del dominio ante la Dirección de Registros Públicos, según los mecanismos que se establezcan en la reglamentación, respecto de viviendas que se encuentren canceladas sin escritura y sus adjudicatarios sean remisos a suscribir la escritura correspondiente.

**ART. 12 - DISPOSICIÓN COMÚN - ESCRITURACION DE VIVIENDAS.** En todos los casos de escrituración de viviendas entregadas por el Instituto Provincial de la Vivienda, se encuentre o no cancelado el precio de la misma, podrá suscribirse la correspondiente escritura traslativa de dominio a favor de sus adjudicatarios, aunque respecto del inmueble exista deuda por impuestos, tasas y servicios.

En estos casos, la escrituración de la vivienda no significará quita, renuncia, condonación o extinción de dichas deudas, las cuales podrán ser cobradas por los organismos acreedores que correspondan, a sus deudores.

Los deudores y por tanto responsables del pago de dichas deudas son los adjudicatarios y/o poseedores de la vivienda de que se trate, conforme lo establecido por la Ley N° 9179 de la Provincia de Mendoza.

## **TITULO II RÉGIMEN ESPECIAL DE CANCELACIÓN**

**ART. 13 -** Impleméntese un régimen de Cancelación Anticipada para todos los beneficiarios que adhieran al mismo teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Para los casos de viviendas o créditos, cuyo saldo de capital más mora total sea de hasta el monto de dos (2) Salarios Mínimos Vitales y Móviles (SMVM) al momento de solicitarlo, los adjudicatarios o beneficiarios del crédito podrán cancelar dicha suma con una quita del sesenta por ciento (60 %), siempre que se efectúe en un único pago y en moneda de curso legal.

b) Para las viviendas o créditos que fueron otorgados hasta el 31 de diciembre de 2005 y no se encuentran comprendidas en el inc. a), podrán cancelar el saldo de capital más mora con un descuento del cincuenta por ciento (50%), siempre que se efectúe en un único pago y en moneda de curso legal.

c) Para las viviendas o créditos que fueron otorgados desde el 1 de enero de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2015 y no se encuentran comprendidas en el inc. a), podrán cancelar el saldo de capital más mora con una quita del cuarenta por ciento (40%), siempre que se efectúe en único pago y en moneda de curso legal.

Para aquellos beneficiarios que adhieran al presente régimen y se encuentren sin mora en el pago de las cuotas correspondientes a las viviendas o créditos, obtendrán un diez por ciento (10%) adicional en la quita contemplada en los incisos anteriores.

**ART. 14 - VIGENCIA DEL BENEFICIO.** Los adjudicatarios podrán acogerse a los beneficios establecidos en el Título II Régimen Especial de Cancelación, hasta el 31 de marzo de 2023, pudiendo la Autoridad de Aplicación prorrogarlo hasta el 31 de marzo de 2024.

**ART. 15 - REESTRUCTURACIÓN DE SALDO MÁS MORA.** Facúltase a la Autoridad de Aplicación para que, vencido el plazo para acogerse a los beneficios de esta Ley, proceda, respecto a los adjudicatarios morosos a reestructurar el plan de pago vigente, pudiendo fijar el valor de la cuota y/o plazo como si se tratara de un nuevo plan de pago, acorde a la normativa vigente.

**ART. 16 - DESTINO DE LOS FONDOS.** Lo recaudado en virtud de la presente Ley, tendrá como destino la financiación de construcción de soluciones habitacionales y otorgamiento de créditos para vivienda, por parte del Instituto Provincial de la Vivienda.

## **TITULO III DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**ART. 17 -** 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 noventa (90) días corridos posteriores a su promulgación.

**ART. 18 - CONVENIOS.** Facúltase al Instituto Provincial de la Vivienda a suscribir los convenios que sean necesarios con los organismos que correspondan, para la aplicación de lo establecido en esta Ley.

**ART. 19** - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, a los treinta días del mes de marzo del año dos mil veintidós.

MARIO ENRIQUE ABED  
LIC. ANDRÉS LOMBARDI  
PROC. JORGE DAVID SAEZ  
DRA. MARÍA CAROLINA LETTRY