

## LEY M – Nº 3.902

Artículo 1°.- Créase la operatoria de regularización dominial de los bienes inmuebles correspondientes a conjuntos urbanos abarcados en la órbita del Instituto de Vivienda de la Ciudad, la Comisión Municipal de la Vivienda u organismo o dependencia anterior y la Corporación Buenos Aires Sur. S.E., que estén pendientes de escrituración a la fecha de promulgación de la presente Ley y cuya ocupación actual no sea ostentada por los adjudicatarios oficialmente registrados.

Artículo 2°.- La Autoridad de Aplicación de la presente Ley es el Instituto de Vivienda de la Ciudad (I.V.C.).

Artículo 3°.- La regularización dominial prevista en la presente Ley, no exime al Poder Ejecutivo de la obligación de efectivizar todas las obras, mejoras y condiciones previstas en las leyes particulares preexistentes y vigentes, respecto de los inmuebles referidos en el Artículo 1°.

Artículo 4°.- Previo al otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles comprendidos en el artículo primero, el Instituto de Vivienda de la Ciudad deberá regularizar el aspecto técnico administrativo de los mismos y proceder a su posterior adjudicación y/o venta en caso de corresponder, cuando se observen las siguientes situaciones:

- a. Ocupantes con contrato de depósito, cuidadores, tenedores y comodatarios que sean titulares de una autorización precaria para ocupar otorgada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad.
- b. Ocupantes que hubieren suscripto un contrato de locación con el titular o los titulares de la unidad, o sean poseedores de un permiso otorgado por ellos para ocupar la vivienda sin autorización del Instituto de Vivienda de la Ciudad; salvo que este permiso haya sido otorgado transitoriamente por razones de fuerza mayor.
- c. Ocupantes que originalmente hayan integrado el grupo familiar declarado por el adjudicatario titular; o que formen parte del mismo hasta el primer grado de parentesco.
- d. Ocupantes de unidades que hubieran suscripto un contrato de locación con un segundo o ulterior ocupante de la misma, sin la autorización ni el consentimiento del Instituto de Vivienda de la Ciudad de la transferencia realizada al adjudicatario originario y/o de la celebración de dicho contrato de locación.
- e. Ocupantes sin título alguno, que acrediten la posesión actual de la vivienda mediante acto legítimo por el término de dos (2) años, conforme a los medios probatorios que por vía reglamentaria se establezcan y sobre los cuales no obren, a la fecha de la presente, reclamo formal alguno, por parte de los adjudicatarios originales.

- f. Ocupantes que hubiesen convivido con el adjudicatario originario por un lapso no menor a dos (2) años y hayan recibido trato de familiar y/o concubino, siempre que no obste lo pautado en el inciso c).

En los casos en que existiera controversia de derechos, no será de aplicación lo escrito en el presente artículo, hasta tanto se resuelva la misma.

Artículo 5°.- Los ocupantes que se encuentren dentro de las prescripciones de los artículos anteriores deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Ser argentino nativo, naturalizado o por opción con documento nacional de identidad.
- b. No poseer vivienda propia ni ser adjudicatario de algún otro plan de viviendas.
- c. El grupo familiar deberá acreditar ingresos suficientes para solventar el pago de las cuotas de amortización del crédito. Por su parte el Instituto de Vivienda de la Ciudad, queda facultado para otorgar los plazos crediticios extraordinarios que fueran necesarios para el cumplimiento del presente requisito, en aquellos supuestos en que los beneficiarios demuestren no poder cumplir con lo normado en este inciso, según lo establezca la reglamentación de la presente.
- d. En todos los casos, la ocupación tiene que revestir el carácter de continua, efectiva, actual, pública y pacífica del inmueble en carácter de vivienda única, familiar y permanente, habitar efectivamente el inmueble y no debe existir reclamo alguno de los adquirentes originales, respecto del bien., Estas condiciones serán verificadas por el Instituto de Vivienda de la Ciudad.

Artículo 6°.- La autoridad de aplicación deberá notificar en el ultimo domicilio registrado y publicar por lo menos por tres (3) días en por lo menos dos (2) medios masivos de comunicación de alcance nacional, las disposiciones de la presente ley a los efectos de garantizar la debida y oportuna información a los adquirentes originales del inmueble, registrados en el Instituto de Vivienda, o que cuenten con documentación probatoria de tal condición.

Artículo 7°.- La autoridad de aplicación determinará las formas y condiciones en que los ocupantes deberán acreditar el cumplimiento de los recaudos establecidos por la presente Ley.

Artículo 8°.- Simultáneamente con la transferencia del dominio a favor del adjudicatario, se constituirá hipoteca en primer grado a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad. El monto de la deuda hipotecaria será el que resulte de descontar del "precio definitivo de la vivienda" conforme al artículo siguiente de la presente Ley, las sumas que hayan sido efectivamente pagadas según las constancias obrantes en la repartición o que acredite el adjudicatario, o los ocupantes definidos en el artículo 4° de la presente Ley, actualizados conforme a la legislación vigente.

Artículo 9°.- El “precio definitivo de las viviendas” que conforman los distintos núcleos habitacionales que trata la presente ley, será determinado por la autoridad de aplicación conforme la normativa vigente.

Artículo 10.- Corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad, subsanar aquellos vicios constructivos que tuvieran las unidades objeto de la presente Ley.

Artículo 11.- Autorízase al Instituto de Vivienda de la Ciudad, a adoptar las medidas conducentes a facilitar el registro de planos de los bienes comprendidos por la presente. En tal sentido en los casos en que los mismos sean afectados por una mensura particular y/o al régimen de la Ley Nacional 13.512 # (propiedad horizontal), en el plano a ejecutar en el respectivo trámite se volcarán solamente las construcciones financiadas por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad. Las ampliaciones y/o mejoras existentes al momento de la mensura se consignarán en las notas de los respectivos planos.

La autorización comprende a las siguientes:

- a. Registro del plano de mensura particular con subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes y en todos los casos en que estén involucradas construcciones de viviendas de interés social.
- b. Registro del plano de mensura y división por el régimen de la Ley Nacional 13.512 # (propiedad horizontal) sin exigir el cotejo con el Plano de Obra en lo que respecta a las viviendas existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta y en todos los casos en que estén involucradas construcciones de viviendas de interés social.

Artículo 12.- A los fines del cumplimiento de la presente ley, la autoridad de aplicación procederá por única vez a la regularización administrativa de las construcciones existentes.

Artículo 13.- La reglamentación de la presente Ley establecerá el plazo para cumplimentar la regularización que se dispone, el cual no podrá exceder de setecientos veinte (720) días, pudiendo el Poder Ejecutivo prorrogarlo una única vez, por idéntico plazo.

Artículo 14.- Las personas comprendidas dentro de las situaciones detalladas en el artículo 4º de la presente Ley y que pretendan acogerse a los beneficios de la misma, previa comunicación fehaciente, por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad, en el domicilio del inmueble ocupado, deberán presentar por escrito ante el mismo organismo, la solicitud de regularización de las

viviendas que ocupan en un lapso no superior a los trescientos sesenta y cinco (365) días de la reglamentación de la Ley por parte del Poder Ejecutivo.

Una vez vencido dicho plazo, en los casos que no existiera controversia de derechos, el Instituto de Vivienda de la Ciudad deberá rescindir y/o revocar boletos de compraventa, adjudicaciones, tenencias, comodatos y/o cualquier acto administrativo en virtud del cual se haya entregado oportunamente las viviendas alcanzadas por la presente Ley a sus respectivos beneficiarios, facultándose a dicho Organismo para iniciar todas las acciones administrativas y/o judiciales tendientes a concretar la efectiva recuperación de la posesión del bien.

Artículo 15.- La autoridad de aplicación debe presentar en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe semestral detallado de los avances realizados a fin de dar cumplimiento a la operatoria de regularización dominial establecida por la presente Ley.

### **Observaciones Generales:**

1. # La presente Norma contiene remisiones externas #
2. Se deja constancia que las referencias al/los organismos consignados se refieren al/los mencionados en las normas, o a aquellos que actualmente los hubieren sustituido en las atribuciones y funciones previstas en la presente.
3. La Ley Nacional N° 13.512 fue abrogada por la Ley N° 26.994, BO 8/10/2014, Código Civil y Comercial de la Nación. El régimen de propiedad horizontal se encuentra contemplado en los Artículos 2037 a 2072 del citado Código.