

LEY N° 5396

Ley General de la Vivienda

El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza de —

LEY:

CAPITULO I

Denominación y objeto

Art. 1º Denomínase a la presente: «Ley General de la Vivienda».

Art. 2º La actual Dirección de la Vivienda Económica, dependiente del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia, continuará sus actividades bajo la denominación de «Dirección de la Vivienda», cuyo objeto será proveer todo lo conducente a la construcción, adquisición, venta y locación de la vivienda urbana o rural en el territorio de la Provincia, con destino a núcleos familiares, integrados por empleados u obreros,

inmigrantes o familias desamparadas por un hecho fortuito de trascendencia colectiva.

Art. 3º La Dirección de la Vivienda procurará la dignificación de la casa-habitación y su mejoramiento en los aspectos urbanístico, técnico, higiénico, económico y social.

CAPITULO II

De sus funciones

Art. 4º La Dirección de la Vivienda tendrá las siguientes funciones:

- a) Construir viviendas económicas, individuales o colectivas, ya se trate de planes de conjunto o de obras aisladas, o adquirirlas invirtiendo en ellas sus recursos propios y los que se pongan a su disposición con ese destino; vender o alquilar tales viviendas; intervenir en la construcción, compra, locación o venta de viviendas como mandatario de terceros;
- b) Suscribir convenios de coparticipación y financiación de obras con entidades del Estado Nacional, Provincial, con los municipios, con empresas industriales, comerciales, mutualidades y sindicatos, «ad referendum» del Poder Ejecutivo;
- c) Administrar los fondos que posea en dinero efectivo o títulos, y pre-

sentar anualmente a la Contaduría General de la Provincia la rendición de cuentas correspondiente;

- d) Determinar, con aprobación del Poder Ejecutivo, las normas que han de regir el uso de las viviendas vendidas o arrendadas, e inspeccionarlas con el objeto de asegurar su buena conservación, estado higiénico, uso honesto y el cumplimiento de las finalidades de esta ley;
- e) Adquirir por compra, permuta, expropiación, donación o legado, los inmuebles necesarios para los fines que se propone la ley, los que podrá fraccionar, arrendar o enajenar de conformidad con lo que dispone la misma, con aprobación del Poder Ejecutivo;
- f) Estimular el perfeccionamiento de la industria de la construcción en lo referente a la producción y comercialización de materiales y métodos constructivos, en base a planes de racionalización; constituir consorcios mixtos en que sea parte la Dirección de la Vivienda; y promover a la formación de personal obrero, de conducción y administración de obras, mediante su capacitación especial;
- g) Disponer las obras de refección y conservación de las viviendas en forma directa en los casos en que

- fueren necesarias, invirtiendo hasta el veinte por ciento del costo originario de lo edificado;
- h) Convenir con los organismos correspondientes la oportuna construcción de obras complementarias, pudiendo imputar los gastos que demande a los recursos que crea esta ley;
 - i) Designar delegados en los municipios cuando lo estime necesario, destacando en cada caso sus atribuciones;
 - j) Estimular, por medio de premios, la conservación y arreglo de las viviendas que se adjudiquen a los particulares;
 - k) Otorgar, con intervención del Poder Ejecutivo, mandatos generales o especiales para actos administrativos o judiciales, coordinando tales gestiones con la Fiscalía de Estado;
 - l) Dictar su Reglamento Interno con aprobación del Poder Ejecutivo.

Art. 5º Al proyectar planes de construcción, ampliación o adquisición de viviendas, la Dirección podrá adquirir mayor extensión de tierra, la que venderá, previo fraccionamiento, aplicando su producido a la financiación de las construcciones. Estas ventas se efectuarán bajo las condiciones del artículo 17.

Art. 6º La Dirección de la Vivienda levantará censos de las necesidades de

la vivienda dentro de la Provincia, cada vez que lo determine el Poder Ejecutivo.

CAPITULO III

De sus autoridades

Art. 7º La Dirección de la Vivienda será ejercida por un Director designado por el Poder Ejecutivo, el que deberá ser argentino nativo o naturalizado con cinco años de ejercicio de la ciudadanía.

Art. 8º La Dirección de la Vivienda tendrá un Inspector General que, además de sus funciones específicas, tendrá la de ocupar la Dirección en caso de acefalía transitoria. Para ser Inspector General es indispensable poseer las condiciones requeridas para Director.

CAPITULO IV

Del régimen financiero

Art. 9º La Dirección de la Vivienda formará sus fondos con los siguientes recursos:

- a) Con las sumas que destinen los planes de obras públicas, elaborados por el Poder Ejecutivo;
- b) Con los recursos que le asignen las leyes nacionales, provinciales o las ordenanzas municipales;
- c) Con el producido de las cuotas de ventas o locación de las viviendas, que serán reinvertidos para sus

fines específicos, conforme se determine en la reglamentación pertinente;

- d) Con el producido de las ventas de las fracciones o sobrantes de inmuebles expropiados para viviendas, como también el producido de la venta de materiales sobrantes. Tales transacciones se realizarán por intermedio del Instituto Inversor de la Provincia, o en su defecto en las condiciones que determine el Poder Ejecutivo;
- e) Con las donaciones, legados, etc., que reciba de terceros;
- f) Con las multas por incumplimiento de contratos de obras de viviendas;
- g) Con las rentas de títulos o la venta de los mismos, que se realizará por intermedio del Instituto Inversor de la Provincia, o como lo determine el Poder Ejecutivo;
- h) Con el producido del impuesto a que se refiere el artículo 24.

Los fondos de la Dirección de la Vivienda serán depositados en cuenta especial del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Art. 10. Todo cuanto se relacione con la administración de las viviendas construidas o adquiridas por la Dirección de la Vivienda bajo el régimen de la presente ley, estará a cargo de la Sección respectiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Art. 11. La disponibilidad de los fondos de la Dirección de la Vivienda, estará a cargo del Poder Ejecutivo, conforme a las prescripciones de la Ley de Contabilidad.

CAPITULO V

De la forma de adjudicación y pago

Art. 12. Las viviendas construidas o adquiridas bajo el régimen de esta ley, serán adjudicadas mediante sorteo público efectuado entre los solicitantes, el que se practicará ante el Escribano General de Gobierno, ajustándose a sus disposiciones y decreto reglamentario.

Art. 13. La Dirección de la Vivienda venderá las viviendas que construya o adquiera, a empleados, obreros y demás personas comprendidas en la última parte del artículo 2º de la presente ley, que tengan familia a su cargo, que acrediten buenos antecedentes y hábito de trabajo y cuyos ingresos mensuales, por cualquier concepto, no excedan la suma que anualmente fije el Poder Ejecutivo en base a los números índices del costo de la vida en cada zona de la Provincia y de la importancia numérica del núcleo familiar.

Art. 14. El adjudicatario favorecido por sorteo deberá depositar una cuota inicial que oscilará del 3 % al 5 % del valor de la compra, según lo reglamente el Poder Ejecutivo en cada caso, con lo

que entrará en la posesión real del inmueble adquirido, suscribiendo simultáneamente la escritura traslativa de dominio y gravando con derecho real de hipoteca el inmueble adquirido, por el saldo del precio que resultare. El importe de los servicios anuales, incluidos amortización e intereses, no podrá exceder del 4 ½ por ciento.

Art. 15. La forma de pago se establecerá mediante cuotas mensuales que no podrán exceder del 30 % del ingreso familiar, de acuerdo con los planes que al efecto elaborará el Poder Ejecutivo, donde se fijarán los índices de amortización e intereses.

En cualquier momento el adjudicatario podrá realizar amortizaciones extraordinarias de su deuda, en la forma que establezca la reglamentación de esta ley.

Art. 16. En las escrituras traslativas de dominio se establecerá expresamente que en caso de venta de la propiedad, una vez adquirido por el adjudicatario su dominio total, la Provincia tendrá preferencia para su adquisición.

Art. 17. Los contratos de compraventa motivados por aplicación del artículo 5º, serán indefectiblemente suscriptos bajo la condición resolutiva de edificar el comprador, en el término de un año, con el alcance del artículo 1370 del Código Civil. Los planos de edificación deberán ser aprobados por la Dirección de la Vivienda.

Art. 18. Las ventas de inmuebles afectados al régimen de la presente ley, se inscribirán en una sección especial que habilitará el Registro de la Propiedad.

CAPITULO VI

De la locación

Art. 19. Solamente serán dadas en locación las propiedades colectivas que en cumplimiento de sus planes edifice la Dirección de la Vivienda, en las condiciones y por los alquileres que establezca la reglamentación correspondiente.

Art. 20. Serán causa de rescisión de los contratos de locación, cualquiera de las siguientes:

- a) No abonar durante tres meses el precio del alquiler, plazo que podrá ampliar la Dirección hasta seis meses en caso de enfermedad o cesantía del locatario. El Poder Ejecutivo queda facultado para resolver casos de excepción, mediante resoluciones que contemplan el principio de equidad;
- b) Uso deshonesto de la vivienda;
- c) Afectación del inmueble a un uso diferente al de casa-habitación;
- d) Subarrendar total o parcialmente;
- e) Todo otro acto que, a juicio de la Dirección de la Vivienda, altere la naturaleza y finalidad del contrato suscripto con el locatario.

CAPITULO VII

De los desalojos

Art. 21. Mediando rescisión del contrato de locación, y no haciéndose abandono del inmueble por su ocupante, se promoverá acción de desalojo, siendo competente el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial.

Art. 22. En caso de desalojo, se interpondrá demanda ante el Juez del domicilio del locatario, decretándose su comparendo dentro de los cinco días improrrogables a partir de la fecha de radicación de la demanda.

En la audiencia serán oídas las partes y ofrecidas las pruebas de que hubieran de valerse, las que serán recibidas dentro del término de seis días. Si el demandado no concurriere al comparendo determinado por el primer y único emplazamiento, o reconociese los hechos o no ofreciera pruebas de desalojo, se dictará sentencia dentro de las 24 horas siguientes.

Ofrecida la prueba, la sentencia se dictará dentro de los tres días siguientes al vencimiento del término. Decretado el desalojo, se ordenará el lanzamiento dentro de los diez días. Contra los subarrendatarios o intrusos, se ordenará el lanzamiento dentro de los tres días.

Los incidentes no serán apelables por ningún concepto ni admitirán recursos de hecho.

La sentencia que se dicte será inapelable.

CAPITULO VIII

Disposiciones generales

Art. 23. Declaranese de utilidad pública y sujetos a expropiación los bienes inmuebles necesarios para el cumplimiento de esta ley. En los casos de inmuebles la expropiación puede extenderse hasta la superficie necesaria destinada al loteo y su posterior enajenación.

Art. 24. Todas las viviendas que se construyan dentro del régimen de la presente ley, sólo podrán ser enajenadas con la reserva expresa de que queden expropiados por el Estado Provincial todos los derechos de desarrollo de la propiedad, cuyo uso actual sólo podrá cambiarse con permiso especial de la autoridad respectiva y mediante el pago de un impuesto equivalente al aumento operado en el valor de la tierra. La totalidad de dicho impuesto ingresará al fondo de la Vivienda. El Estado indemnizará a los propietarios por las limitaciones que sobrevengan al uso actual de la vivienda que se le adjudicó, pero la prohibición de todo desarrollo edificatorio fundada en razones de planeamiento no será indemnizable.

Art. 25. Extendida la escritura traslativa de dominio a favor del adjudicatario conforme a lo dispuesto en el artículo 14 la Dirección de la Vivienda, gestionará la transferencia del crédito hipotecario al Banco de la Provincia, quien se hará cargo del total de la cartera hipotecaria que contrate dicha Dirección. Los fondos así obtenidos, serán reinvertidos en la construcción de nuevas viviendas para su venta o locación.

Art. 26. Las viviendas que la Dirección construya o adjudique en venta, como así las tierras que las complementen, quedarán exentas de toda contribución provincial hasta el pago de la última cuota de su precio.

Los materiales destinados a la construcción de las viviendas que prevé esta ley, estarán libres de todo impuesto provincial, y el Poder Ejecutivo gestionará del Gobierno Federal la liberación de todo gravamen que pueda incidir en el costo de las mismas.

Art. 27. Todas las actuaciones administrativas o judiciales en que sea parte la Dirección de la Vivienda, se harán en papel simple, eximiéndosele del pago de todo derecho sobre inscripciones, testimonios, etc., ante el Registro de la Propiedad y demás reparticiones públicas.

Art. 28. La Dirección de la Vivienda contratará, con intervención de la Caja Popular de Ahorros de la Provincia, un seguro de vida destinado a garantizar el pago del saldo del precio de las viviendas que hubiere financiado.

Con la misma Institución podrá contratar los seguros de incendio que estimare necesarios.

Las cuotas de esos seguros podrán abonarse en forma global al suscribirse la escritura a que se refiere el artículo 14, o en mensualidades.

Art. 29. Fallecido el adjudicatario, o el locatario en su caso, se reconocerán como subrogados en sus derechos a los herederos declarados en juicio.

Art. 30. El Poder Ejecutivo podrá ceder a la Dirección de la Vivienda, los inmuebles de propiedad de la Provincia que se encuentren en condiciones de ser utilizados para la construcción de las viviendas previstas en la presente.

Art. 31. Son de aplicación las prescripciones de la Ley número 5138, General de Obras Públicas, en cuanto no se opongan a la presente.

Art. 32. Deróganse todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a la presente ley.

Art. 33. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los veintiocho días del mes de octubre de mil novecientos cuarenta y ocho.

MARIO M. GOIZUETA. JUAN B. MACHADO.
Dionisio Ondarra, Alfredo Panelli,
Secretario de la C. de DD. Secretario del Senado.

La Plata, 22 de noviembre de 1948.

Cúmplase, comuníquese, publíquese y dése al Registro y «Boletín Oficial».

MERCANTE.

RAÚL A. MERCANTE

Decreto N° 28.097.

TRAMITE LEGISLATIVO

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS. — Mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo. Entrada y destino a la Comisión de Obras Públicas páginas 3233 y 3306 (octubre 15 de 1948). Expídense la Comisión, página 3328 (octubre 19 de 1948) Moción de preferencia y aprobación en general y particular, páginas 3698, 3723 y 3756 (octubre 25 de 1948).

HONORABLE SENADO. — Entrada en revisión, y destino a la Comisión de Obras Públicas, pág. 2136 (octubre 26 de 1948). Expídense la Comisión, página 2218 (octubre 26 de 1948). Sanción definitiva, pág. 2385 (octubre 28 de 1948).