

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 13.342 · 2005

LEY 13.342

Boletín Oficial, 31 de mayo de 2005 · 22 artículos

Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 13.342

ARTÍCULO 1°. (Texto según Ley 14394) Declarar de interés social la regularización dominial y escrituración de los bienes inmuebles construidos, administrados y/o financiados por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (I.V.B.A.), a favor de sus adjudicatarios. Los titulares de dominio podrán ser indistintamente el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, la Provincia de Buenos Aires, los municipios de la Provincia de Buenos Aires, el Estado Nacional Argentino y bienes cedidos al I.V.B.A. por entidades propiciantes de los distintos emprendimientos y cuyo dominio consta a nombre de terceros.

ARTÍCULO 2°. (Artículo DEROGADO por Ley 14394) (Texto según Ley 13874) Quedan comprendidos en la presente Ley, los bienes inmuebles cuya construcción y/o financiamiento fue iniciada antes del 31 de diciembre de 2007.

ARTÍCULO 3°. A los fines de la presente Ley exceptúase en la aprobación de los planos de mensura y división, de las restricciones que imponen las Leyes 6.253 y 6.254, el Decreto-Ley 8.912/77 (T.O.) Decreto 3.389/87 y del visado previo de la Autoridad del Agua.

ARTÍCULO 4°. En los casos de planos de mensura y división aprobados y sin registrar ante la Dirección Provincial de Catastro Territorial a la fecha de promulgación de la presente Ley, el profesional encargado de la citada encomienda por el I.V.B.A. y que no sea el autor de la planimetría a registrar, queda eximido de responsabilidad en cuanto a la exactitud de los datos consignados en la misma.

ARTÍCULO 5°. En los bienes comprendidos por la presente y a ser afectados al régimen de la Ley 13512 (Propiedad Horizontal), en el plano de obra municipal a utilizar en el trámite se volcarán solamente las construcciones financiadas por el I.V.B.A. Las ampliaciones y/o mejoras existentes al momento de la mensura se consignarán en las notas del respectivo plano, quedando a cargo de los Municipios tramitar su incorporación.

ARTÍCULO 6°. La reglamentación establecerá el plazo para cumplimentar la regularización que se dispone. El mismo no podrá exceder de setecientos veinte días (720) y podrá ser prorrogado por iguales períodos.

ARTÍCULO 7°. Previo al otorgamiento de las escrituras traslativas del dominio, el I.V.B.A. deberá efectuar un censo de los inmuebles en condiciones de ser escriturados conforme la presente Ley, debiendo relevarse los siguientes rubros, sin perjuicio de otros que establezca la reglamentación:

a) Condición jurídica de ocupación de la vivienda.

b) Fecha de ocupación efectiva.

c) Circunstancia del origen de la ocupación.

d) Composición del grupo familiar conviviente.

e) Nivel de ingresos del grupo familiar conviviente.

f) Porcentaje de construcción del inmueble.

g) Deuda con el Instituto de la Vivienda.

h) Deudas por expensas en conjuntos habitacionales sujetos al régimen de la Ley Nacional 13.512.

i) En el caso de encontrarse desocupado el inmueble, fecha desde que se encuentra deshabitada, motivos y datos del adjudicatario originario.

A los fines de este artículo, el I.V.B.A. podrá convenir con los Municipios la realización del censo.

ARTÍCULO 8°. Autorízase al I.V.B.A. a entregar inmuebles en comodato a personas en situación de emergencia, como también en locación a aquellas personas que siendo los ocupantes, no sean, no puedan o no quieran ser adjudicatarios.

ARTÍCULO 9°. Promulgada la Ley, el I.V.B.A. deberá designar el administrador provisional del consorcio en los inmuebles a afectar a la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal) y elaborar el modelo de Reglamento de Copropiedad y Administración a aplicar.

ARTÍCULO 10. Las escrituras traslativas de dominio y los Reglamentos de Copropiedad y Administración se otorgarán por ante la Escribanía General de Gobierno o por ante quien disponga la reglamentación de esta Ley.

ARTÍCULO 11. Simultáneamente con la transferencia del dominio a favor del adjudicatario, se constituirá hipoteca en primer grado a favor del organismo ejecutor provincial. El monto de la deuda hipotecaria será el que resulte de descontar del "precio final 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, actualizados conforme a la legislación vigente.

ARTÍCULO 12. Considérase "precio final de la vivienda" el resultante de la suma de los siguientes rubros:

a) La suma de los importes invertidos por el IVBA por cualquier concepto (vivienda, infraestructura y obras complementarias) en el conjunto habitacional, prorrateado por el total de las unidades de viviendas ejecutadas según los metros cuadrados de cada unidad.

b) Valor del terreno cuando corresponda.

Dichos valores serán determinados por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 13. Cuando el "precio final de la vivienda" determinado con los alcances de la presente Ley, difiera notablemente con los valores de mercado, el I.V.B.A. podrá readecuar el mismo al valor real de mercado, mediante acto administrativo fundado.

ARTÍCULO 14. Para las viviendas terminadas, si el precio final calculado de acuerdo a los artículos precedentes supera la capacidad de amortización del grupo familiar conviviente, podrá extenderse el plazo de pago hasta un máximo de trescientos (300) meses, a fin de

adecuar el valor de la cuota, de acuerdo a las resoluciones vigentes en el IVBA. Podrá otorgarse una quita de hasta el veinte (20) por ciento a los adjudicatarios que abonen el precio final de la vivienda de contado.

ARTÍCULO 15. La cartera hipotecaria podrá ser usada por el organismo ejecutor (I.V.B.A.) para la obtención de financiamiento nacional o internacional, de acuerdo a la legislación vigente.

ARTÍCULO 16. En el caso que el adjudicatario registre deuda vencida impaga, podrá acogerse a las distintas alternativas de refinanciación establecidas por el I.V.B.A.

ARTÍCULO 17. Los Municipios podrán adherir, mediante Ordenanza en particular, a la presente con el objeto de transferir el dominio de los inmuebles de su titularidad y sobre los cuales se hallan realizado emprendimientos financiados por el I.V.B.A.. Para ello deberán condonar las deudas que por cualquier concepto registren los inmuebles en cuestión y obligarse a facilitar todas las acciones necesarias para consumar el fin enunciado.

ARTÍCULO 18. Exímese del pago de la tasa especial por servicios administrativos, tanto las previstas por el Código Fiscal como las contempladas en la Ley 10.295, a aquellos profesionales con incumbencia y que acrediten su relación de dependencia con el Municipio, en las encomiendas tendientes a cumplimentar esta Ley.

ARTÍCULO 19. Se autoriza al I.V.B.A. a contratar profesionales de la agrimensura, mediante convenios con los Organismos Profesionales correspondientes, a fin de realizar los planos de mensura, de mensura y división, de subdivisión por la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), confección de las planillas de avalúo de las parcelas y unidades funcionales resultantes de dichas encomiendas y cualquier otra tarea profesional necesaria para cumplimentar la presente norma.

ARTÍCULO 20. Resultarán inaplicables las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley. El Poder Ejecutivo la reglamentará dentro de los sesenta (60) días de su promulgación.

ARTÍCULO 21. Agréguese como artículo 52° bis del Decreto-Ley 8.912 (T.O. 1987) el siguiente:

“Artículo 52 bis: Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de “Conjuntos Habitacionales Preexistentes”. Quedarán encuadrados en ésta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los

perjuicios que éstas urbanizaciones ocasionan.”

ARTÍCULO 22. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

LEY 14652 (en su art.77) INCORPORA ARTÍCULOS NUEVOS A LA PRESENTE LEY:

“ARTÍCULO: Declarar de interés público provincial la recuperación de viviendas sociales construidas, administradas y/o financiadas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, que se encuentren pendientes de escrituración y en situación de abandono y/o deshabitadas, conforme el proceso de verificación de estado de ocupación que fije dicho Organismo, garantizando el derecho a presentar formal descargo legal por parte del beneficiario de los inmuebles declarados en situación de recupero.”

“ARTÍCULO: Producida la revocación administrativa de la adjudicación oportunamente dispuesta, se autorizará a la Fiscalía de Estado a iniciar las acciones judiciales necesarias para recuperar, a la mayor brevedad, las viviendas sociales abandonadas y/o deshabitadas. A tales fines será de aplicación el procedimiento sumarísimo dispuesto en el artículo 496 del Decreto-Ley N° 7425/58 y sus modificatorias –Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires-, con las siguientes salvedades:

a) Instaurada la demanda, el Juez, con carácter previo al traslado de la misma y sin sustanciación, deberá disponer como medida cautelar, la inmediata entrega de la vivienda al Instituto de la Vivienda a fin de que el mismo designe cuidador.

b) Para el dictado de la medida cautelar prevista en el inciso anterior, sólo deberá acreditarse la verosimilitud del derecho, presumiéndose el peligro en la demora, atento el riesgo cierto de ocupación indebida del inmueble y eximiéndose de otorgar contracautela.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 496 inciso 4º del Decreto-Ley N° 7425/58 y sus modificatorias, toda resolución judicial que deniegue o limite el otorgamiento de la medida cautelar prevista en el inciso a) del presente artículo será apelable, debiéndose conceder el recurso en relación y con efecto suspensivo.

d) La efectiva entrega de la vivienda sólo podrá ser suspendida si, al momento de efectivizarla, se constatara la presencia de personas en su interior. En tal caso, el Oficial de Justicia actuante deberá identificar a los ocupantes y el proceso judicial continuará bajo las previsiones del Libro IV Título VII del Decreto-Ley N° 7425/58 y sus modificatorias – Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires-.

e) Para el caso que en la vivienda social a recuperar se constatara la existencia de bienes muebles, se labrará inventario de los mismos, los cuales serán enviados a depósito en custodia en lugar designado al efecto, a propuesta de la parte actora.

Las viviendas recuperadas por aplicación de la presente Ley con sentencia judicial firme, deberán ser objeto de su regularización definitiva por parte del Instituto de la Vivienda.”

DECRETO 967

NOTA: El Decreto 1643/05 promulga las observaciones realizadas por el presente Decreto.

El mismo puede ser consultado en nuestro sitio web.

LA PLATA, 16 de mayo de 2005.

VISTO: Lo actuado en el expediente 2100-5140/05, por el que tramita la promulgación de un proyecto de ley, sancionado por la Honorable Legislatura en fecha 20 de abril del corriente año, mediante el cual se declara de interés social la regulación dominial de los bienes inmuebles financiados por el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia y pendiente de escrituración a favor de los adjudicatarios, a la fecha de la publicación de la presente, y

CONSIDERANDO:

Que la iniciativa en cuestión establece que quedan comprendidos en el régimen los bienes inmuebles cuya construcción fue iniciada antes del 31 de diciembre de 2004;

Que asimismo, la misma incorpora como artículo 52 bis del Decreto-Ley 8912/77, la creación de la figura de "Conjuntos Habitacionales Preexistentes", quedando encuadrados en esta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el IVBA, cuyo inicio de construcción se remonte a la fecha anteriormente citada;

Que este Poder Ejecutivo valora y comparte los postulados que informan la propuesta legislativa sub-exámine en razón de la importancia social que conlleva la misma, en tanto significa una solución adecuada a situaciones irregulares de larga data que atentan contra los legítimos derechos de los adjudicatarios involucrados;

Que sin perjuicio de las bondades del régimen propiciado, es dable observar parcialmente el texto sancionado, puntualmente en lo concerniente a los artículos 3 y 12, circunstancia ésta última que también obliga -por razones de técnica legislativa- a reformular los artículos 11, 13 y 14 inclusive;

Que en relación al artículo 3, debe decirse que la excepción prevista en el precepto para con el Decreto-Ley 8912/77 (TO Decreto 3389/87), dejaría automáticamente sin efecto el artículo 52 bis que se incorpora por el artículo 21 del proyecto en análisis, cuando el objetivo del mismo es crear la figura de "Conjuntos Habitacionales Preexistentes" para aquellos proyectos urbanísticos integrales que detallando sus situaciones inadecuadas fueren aprobables a los fines del proyecto, lo cual amerita su formal observación;

Que, por otra parte, en cuanto al artículo 12 proyectado, corresponde su reproche íntegramente toda vez que se estime conveniente diferir la metodología para determinar el precio final de la vivienda a la reglamentación pertinente, conforme los lineamientos que justifique la Autoridad de Aplicación, como modo eficaz de dotarla a la misma de los elementos necesarios que aseguren la correcta aplicación de la ley y el cumplimiento acabado de los fines perseguidos por la misma;

Que las observaciones apuntadas no desvirtúan la aplicación de la norma, ni van en detrimento de su unidad de texto;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTÍCULO 1º: Obsérvase en el proyecto de ley sancionado por la Honorable Legislatura con fecha 20 de abril de 2005, al que hace referencia el visto del presente, lo siguiente:

a) En el artículo 3º: la expresión “el Decreto Ley 8.912/77 (T.O.) Decreto 3.389/87”.

b) En el artículo 11: la alocución “conforme el artículo siguiente de la presente Ley”.

c) El artículo 12 en su totalidad.

d) En el artículo 13: la frase “determinado con los alcances de la presente Ley”.

e) En el artículo 14: Lo términos “calculado de acuerdo a los artículos precedentes”.

f) El artículo 19 en su totalidad.

ARTÍCULO 2º: Promúlgase el texto aprobado, con excepción de las observaciones dispuestas en el artículo precedente.

ARTÍCULO 3º: Comuníquese a la Honorable Legislatura.

ARTÍCULO 4º: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 5º: Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.

SOLA A. F. Randazzo



VEREDICTA LEYES

Ley 13.342. Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).