

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 5.396 · 1948

LEY 5396

Boletín Oficial, 4 de julio de 1948 · 33 artículos

Texto actualizado al 18 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 5396

CAPÍTULO I Denominación y objeto 3

CAPÍTULO II De sus funciones 4

CAPÍTULO III De sus autoridades 5

CAPÍTULO IV Del regimen financiero 6

CAPÍTULO V De 8

CAPÍTULO VI De 9

CAPÍTULO VII De los desalojos 10

CAPÍTULO VIII Disposiciones 11

LEY 5396

EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE

LA PROVINCIA DE

BUENOS AIRES

SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

TEXTO ACTUALIZADO DE

LA LEY

5.396 GENERAL DE

LA VIVIENDA

, CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LAS LEYES 5.630, 5.687 Y LOS DECRETOS - LEYES 8.958/77 Y 9.685/81.

CAPITULO I

DENOMINACION Y OBJETO

CAPÍTULO I

Denominación y objeto

ARTÍCULO 1°. Denomínase a la presente: “Ley General de
la Vivienda
”.

ARTÍCULO 2°. 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.

ARTÍCULO 3°. 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

CAPÍTULO II
De sus funciones

ARTÍCULO 4°. 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 de los estados nacional y provincial, con los municipios, con empresas industriales, comerciales, mutualidades y sindicatos, "ad referéndum" del Poder Ejecutivo.

c) Administrar los fondos que posea en dinero efectivo o títulos, y presentar 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 refacción 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.

ARTÍCULO 5°. 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°.

ARTÍCULO 6°. 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

CAPÍTULO III
De sus autoridades

ARTÍCULO 7°. 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.

ARTÍCULO 8°. 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 REGIMEN FINANCIERO

CAPÍTULO IV
Del regimen financiero

ARTÍCULO 9°. 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°. (*)
(*) (Artículo 24° derogado por Decreto-Ley 9.685/81)
Los fondos de
la Dirección
de
la Vivienda
serán depositados en cuenta especial del Banco de
la Provincia
de Buenos Aires.

ARTÍCULO 10. Todo cuanto se relacione con la administración de las viviendas construídas 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.

ARTÍCULO 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
ADJUDICACION Y PAGO

CAPÍTULO V

De

ARTÍCULO 12. (Texto según Ley 5.687) Facúltase al Poder Ejecutivo para efectuar por sí o por intermedio de

la Fundación Eva

Perón (*) la adjudicación de las viviendas construídas o adquiridas o que en el futuro se construyan o adquieran bajo el régimen de esta ley.

(*) EL DECRETO NACIONAL 20.564/48 DE CREACION DE

LA FUNDACION EVA

PERON FUE DEROGADO POR EL DECRETO NACIONAL 11.922/56.

ARTÍCULO 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 2° 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.

ARTÍCULO 14. (Texto según Ley 5.630) El adjudicatario favorecido por sorteo deberá depositar una cuota inicial 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.

ARTÍCULO 15. (Texto según Ley 5.630) La forma de pago se establecerá mediante cuotas mensuales de acuerdo con los planes que al respecto 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 ésta ley.

ARTÍCULO 16. (Texto según Decreto-Ley 9.685/81) Adquirido el dominio por el adjudicatario y cancelado el gravámen hipotecario, los actos de administración y disposición serán regidos por el Código Civil. (*)

(*) Decreto-Ley 9.685/81, expresa:

ARTICULO 3°: Lo dispuesto en el artículo 16° de

la Ley

5.396, modificado por el artículo 1° de la presente, será de aplicación automática, reemplazando las obligaciones originarias consignadas en los correspondientes títulos de propiedad, referidas a restricciones al dominio u opciones de preferencia para su adquisición.

ARTÍCULO 17. Los contratos de compraventa motivados por aplicación del artículo 5°, serán indefectiblemente suscriptos bajo la condición resolutiva de edificar, el comprador, en el término de un año, con el alcance del artículo 1.370° del código civil. Los planos de edificación deberán ser aprobados por

la Dirección

de

la Vivienda.

ARTÍCULO 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 LOCACION

CAPÍTULO VI

De

ARTÍCULO 19. Solamente serán dadas en locación las propiedades colectivas que en cumplimiento de sus planes edifique

la Dirección

de

la Vivienda

, en las condiciones y por los alquileres que establezca la reglamentación correspondiente.

ARTÍCULO 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 contemplen 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

CAPÍTULO VII

De los desalojos

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 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 descargo, 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

CAPÍTULO VIII
Disposiciones

ARTÍCULO 23. Declárase 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.

ARTÍCULO 24. (DEROGADO POR DECRETO-LEY 9.685/81).

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 26. (DEROGADO POR DECRETO-LEY 8.958/77).

ARTÍCULO 27. (DEROGADO POR DECRETO-LEY 8.958/77).

ARTÍCULO 28. (Texto según Ley 5.630)
La Dirección
de
la Vivienda
organizará el seguro de vida-habitación de los adjudicatarios de las viviendas.

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

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 31. Son de aplicación las prescripciones de la ley 5.138 (*) General de Obras Públicas, en cuanto no se opongan a la presente.

(*) Derogada por el artículo 81° de la ley 5.806.

Actualmente rige Ley 6.021.

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

ARTÍCULO 33. Comuníquese, etc.

Sanción: 28 de octubre de 1.948.

Promulgación: 22 de noviembre de 1.948.

VEREDICTA LEYES

Ley 5396. Texto actualizado al 18 de noviembre de 2026.

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