

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 9.738 · 2026

LEY 9738

Boletín Oficial, 4 de noviembre de 2026 · 12 artículos

Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 9738

Título I de la regularización de la titularidad habitacional 4

Capítulo I objeto y autoridad de aplicación 5

Capítulo II requisitos generales de los postulantes 5

Capítulo III de la regularización de titularidad por transferencia 5

Capítulo IV de la regularización de titularidad por ocupación 6

Capítulo V tasas, determinación de precios y escrituración 7

Título II de la readecuación financiera y cancelación anticipada capítulo I 8

Título III disposiciones complementarias 10

La Legislatura de la provincia sanciona con fuerza de Ley:



TÍTULO I DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TITULARIDAD HABITACIONAL

Artículos 1º a 9º

Capítulo I objeto y autoridad de aplicación

ARTÍCULO 1°. *Objeto.*
La presente Ley tiene por objeto establecer un marco jurídico de regularización de la titularidad de las viviendas otorgadas y/o financiadas por el Instituto Provincial de la Vivienda (IPV) a los fines de su correspondiente escrituración, en todos aquellos casos en que dicho organismo sea el titular registral del dominio del inmueble.

ARTÍCULO 2°. *Autoridad de aplicación.*
Será Autoridad de Aplicación de la presente Ley el Instituto Provincial de la Vivienda, o el organismo que en el futuro lo reemplace con las mismas competencias.

Capítulo II requisitos generales de los postulantes

ARTÍCULO 3°. *Requisitos Generales.*
Podrán solicitar la regularización de titularidad enunciada en la presente Ley, las personas que acrediten: a) No poseer derechos de propiedad individual sobre otros inmuebles. En caso de registrar derechos de propiedad en condominio, deberá demostrarse la indisponibilidad de uso de la porción indivisa para satisfacer sus necesidades de vivienda y acreditar su efectiva necesidad habitacional, cuya evaluación quedará sujeta al exclusivo criterio técnico del Instituto Provincial de la Vivienda; b) No haber 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) No haber sido adjudicatario/a y/o beneficiario/a directo/a 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/a en la Provincia de Mendoza con una antigüedad mínima de cinco (5) años y poseer documento nacional de identidad emitido en la República Argentina; e) Acreditar capacidad de pago, según se establezca en la reglamentación. Asimismo, deberán cumplir con los requisitos establecidos por la reglamentación del Instituto Provincial de la Vivienda para ser adjudicatario de una vivienda construida o financiada por dicho organismo.

Capítulo III de la regularización de titularidad por transferencia

ARTÍCULO 4°. *De la regularización de titularidad por transferencia.*
Aquellas personas que habiten una vivienda entregada por el Instituto Provincial de la

Vivienda, en virtud de haberla adquirido 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 sobre la misma, 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: Cumplir con los requisitos enunciados en el Artículo 3º de la presente Ley; 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 bien haber suscrito un plan de pago por la deuda existente; Acreditar en forma fehaciente y con intervención de inspectores del organismo, que se ostenta efectivamente la calidad de poseedor, en forma pública, pacífica y continua por al menos un año; Presentar la solicitud para acogerse a las disposiciones de esta Ley.

Capítulo IV de la regularización de titularidad por ocupación

ARTÍCULO 5°. *De la regularización de titularidad por transferencia.*
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 ser poseedor de la vivienda de forma pública, pacífica y continua, por un plazo no menor de tres años, en lugar de quien estaba obligado a hacerlo, sin título alguno para ello. La regularización de la posesión se llevará a cabo con la intervención del Instituto Provincial de la Vivienda, organismo que procederá a la adjudicación del inmueble en favor de la persona ocupante que inste el correspondiente procedimiento administrativo que la reglamentación establezca, siempre que reúna los requisitos exigidos en el Artículo 3º de la presente Ley. Esta disposición no será de aplicación en los siguientes casos: a) Usurpación en trámite o con condena: Exista denuncia de usurpación respecto de la vivienda, que se encuentre en trámite o que haya recaído sentencia condenatoria, previa a la sanción de la presente Ley; b) Litigio civil y/o de familia pendiente: El adjudicatario o sus sucesores demuestren haber promovido demanda de desalojo o cualquier proceso civil o de Familia tendiente a la recuperación de la posesión de la vivienda de que se trate; c) Ocupación expresamente autorizada: 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; d) Viviendas con saldos cancelados: Respecto de aquellas viviendas que se encuentren canceladas, excepto que dicha cancelación haya sido abonada por el ocupante que solicita la regularización a su favor, lo que deberá acreditar fehacientemente, o que dicha circunstancia surja de los antecedentes agregados a la pieza administrativa.

ARTÍCULO 6°. *Sistema de verificación de ocupación.*
El Instituto Provincial de la Vivienda, sin perjuicio 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.

Capítulo V tasas, determinación de precios y escrituración

ARTÍCULO 7°. *Tasas.*
Los trámites efectuados en el marco 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).

ARTÍCULO 8°. *Cuotas.*
Aprobada la regularización por transferencia, su beneficiario deberá abonar las cuotas de amortización del crédito pendiente de pago, conforme 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, descontando del mismo la parte proporcional del crédito original, que el nuevo adjudicatario acredite fehacientemente haber abonado.

ARTÍCULO 9°. *Escrituración.*
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 a su favor. La escrituración referida procederá de acuerdo a las condiciones establecidas en la Ley 9632, "Programa Mi Escritura".



TÍTULO II DE LA READECUACIÓN FINANCIERA Y CANCELACIÓN ANTICIPADA CAPÍTULO I

Artículo 10

ARTÍCULO 10. Incorpórese el Artículo 4º bis a la Ley N° 4203 el que quedará redactado de la siguiente manera: "Art 4 bis: Facúltase al Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda a determinar, respecto de las viviendas adjudicadas, el saldo de capital adeudado tomando como referencia el valor del crédito o el costo de reposición de la vivienda, según corresponda, aplicando el que resulte menor, a los fines de posibilitar la readecuación de los saldos para adelantos de capital y/o la cancelación total del crédito correspondiente. La facultad conferida al Directorio implica la de modificar, establecer y/o readecuar los precios definitivos de aquellos créditos respecto de los cuales se hubieran establecido índices, estadísticas, coeficientes y/o cualquier otro mecanismo de actualización que pudiere generar una distorsión en el precio final de la vivienda."



TÍTULO III DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículos 11 a 12

ARTÍCULO 11. La Autoridad de Aplicación deberá, mediante resolución de su Directorio, reglamentar la presente Ley, estableciendo los requisitos y condiciones para su implementación, en un plazo no superior a los noventa (90) días corridos desde la promulgación de la presente Ley.

ARTÍCULO 12. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

VEREDICTA LEYES

Ley 9738. Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026.

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