

Ley N° I-0802-2012

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia  
de San Luis, sancionan con fuerza de  
Ley

- **DEROGADA POR LEY N° I-0970-2017, SANCIONADA EL 24 DE MAYO DE 2017.**

POLÍTICA HABITACIONAL DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS

TÍTULO I

OBJETO – ALCANCE – CUESTIONES PRELIMINARES

- ARTÍCULO 1°.- OBJETO. La presente Ley tiene por objeto regular los planes, las soluciones y las estrategias habitacionales que se desarrollen y ejecuten en el ámbito de la Provincia de San Luis. Sus disposiciones son de orden público e interés social.-
- ARTÍCULO 2°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley será el Ministerio de la Vivienda o el organismo que en el futuro lo sustituya o reemplace.-
- ARTÍCULO 3°.- DEFINICIONES. Entiéndase por planes habitacionales los procedimientos tendientes a la adjudicación de lotes con o sin edificación, con destino específico a la construcción de vivienda, sea por ejecución de políticas sociales oficiales, con o sin otorgamiento de crédito hipotecario y/o crédito en materiales, mediante llamados a licitación pública para su ejecución, sistemas cooperativos de autoayuda u otras modalidades que pudieran implementarse en el futuro.
- Entiéndase por soluciones habitacionales aquellos planes de acción que se implementen basados en el sistema de la autoconstrucción, incluyéndose el mejoramiento, refacción y/o ampliación de la vivienda única, tendientes a propiciar toda la asistencia necesaria para restituirle condiciones de habitabilidad, a efectos de que nuestros ciudadanos establezcan en ella su centro de vida. Los sistemas de autoconstrucción se regirán en lo pertinente por la presente Ley y serán reglamentados por el Poder Ejecutivo, estableciendo modalidad, plazos y condiciones.
- Entiéndase por estrategia habitacional, la decisión política de promover la urbanización de zonas, el fomento de beneficios especiales con destino directo, entre otros, a jóvenes, matrimonios y adultos de nuestra población, a la facilitación de emprendimientos productivos anexos y al arraigo de profesionales para el desarrollo de sus actividades en nuestra Provincia, sea que se enmarquen dentro de un plan o de un sistema de soluciones habitacionales.
- A efectos del presente régimen legal y de la aplicación e interpretación de todo otro documento aplicable en planes y soluciones habitacionales, los siguientes términos tendrán el significado que se consignan a continuación:
- Aspirante: persona física que exhibe su voluntad de acceder a un plan o solución habitacional, presentándose y adjuntando la documentación correspondiente, sin que tal condición genere la calidad de inscripto;

Inscripto: aspirante que habiendo cumplimentado con los requerimientos propios del llamado a inscripción para el plan correspondiente, es declarado admisible por acto administrativo, resultando tal carácter personal e intransferible;

Preadjudicatario: inscripto seleccionado mediante acto administrativo para acceder a una vivienda determinada en proceso de construcción;

Adjudicatario: inscripto o preadjudicatario que accede a la vivienda mediante acto administrativo.-

## TÍTULO II

### NORMAS GENERALES DE LA INSCRIPCIÓN

ARTÍCULO 4°.- DEL LLAMADO A INSCRIPCIÓN. El Poder Ejecutivo establecerá para cada plan habitacional las modalidades, condiciones y requisitos a cumplimentar en su desarrollo y ejecución, a efectos de que un aspirante revista la calidad de inscripto.-

ARTÍCULO 5°.- PÉRDIDA DE LA CONDICIÓN DE INSCRIPTO. La condición de inscripto se pierde por:

- a) Falseamiento u ocultamiento de los datos que hubieran servido de base para la inscripción, como aquellos otros que sean proporcionados con posterioridad;
- b) Renuncia del inscripto, en forma expresa y por medio fehaciente ante la Autoridad de Aplicación;
- c) La adquisición por parte del inscripto o miembro del grupo familiar declarado, de un bien inmueble, salvo que el adquirente hubiere comunicado y acreditado a la Autoridad de Aplicación su desvinculación previa del grupo;
- d) Falta de pago de TRES (3) cuotas consecutivas o CINCO (5) alternadas;
- e) Encontrarse anotado en el Registro de Deudores Morosos Alimentarios;
- f) Tener condena por delito de usurpación;
- g) Otra causal determinada en el plan habitacional correspondiente.-

ARTÍCULO 6°.- DEVOLUCIÓN DE DINERO AL INSCRIPTO. SANCIÓN. A criterio de la Autoridad de Aplicación, corresponderá la devolución de las cuotas efectivamente abonadas o la imputación de las mismas conforme se establezca en cada plan habitacional. A petición de parte y, de proceder, se dispondrá la devolución de lo abonado en el término máximo de NOVENTA (90) días corridos. En ningún caso lo pagado en concepto de cuotas generará intereses ni podrá actualizarse. Lo abonado en concepto de inscripción no es repetible ni compensable.

En el supuesto previsto en el Inciso a) del Artículo anterior, además de la pérdida de la condición de inscripto, tendrá por sanción la pérdida de las cuotas efectivamente abonadas, lo que no dará lugar a reclamo alguno por parte del inscripto, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudieren corresponder.-

ARTÍCULO 7°.- SANCIÓN POR PÉRDIDA DE LA CONDICIÓN DE INSCRIPTO. Determinada la pérdida de la condición de inscripto por alguna causal enumerada en el Artículo 5°, salvo el supuesto del Inciso b), el titular no podrá aspirar a ningún otro plan o solución habitacional por el término de TRES (3) años contados desde el momento en que quede firme el acto administrativo correspondiente.-

## TÍTULO III

### DE LA PREADJUDICACIÓN Y ADJUDICACIÓN

- ARTÍCULO 8º.- PRIMACÍA EN LA SELECCIÓN. CAPACIDADES DIFERENTES. La preadjudicación de los inmuebles se realizará en base a parámetros y criterios generales de primacía, a ser determinados en cada plan habitacional. Todo acto administrativo de preadjudicación o de adjudicación, según corresponda, deberá contener como mínimo un DIEZ POR CIENTO (10%) de personas con capacidades diferentes en caso de existir, en el listado propuesto, sean titulares o familiares a cargo incluidos en el grupo familiar declarado.-
- ARTÍCULO 9º.- CARÁCTER DEL ADJUDICATARIO. CONTRATO. La calidad de adjudicatario se adquiere por acto administrativo, suscripción del respectivo contrato en los términos fijados en cada plan habitacional y la toma de posesión efectiva del bien.  
La escritura traslativa de dominio a favor del adjudicatario, se otorgará una vez cumplidos los recaudos exigidos en el respectivo contrato de adjudicación.-
- ARTÍCULO 10.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO. El adjudicatario del inmueble, asume las obligaciones que a continuación se establecen:
- a) Ocupar el inmueble en forma efectiva, conjuntamente con el grupo familiar declarado, dentro del plazo máximo de QUINCE (15) días posteriores a su entrega. Constatado el incumplimiento, la Autoridad de Aplicación iniciará el trámite de desadjudicación;
  - b) Habitar el inmueble con su grupo familiar por el término mínimo que fije cada plan habitacional, resultando inadmisibles en ese lapso transferir, ceder, arrendar, dar en préstamo por cualquier título, constituir cualquier derecho de uso y/o goce a favor de terceros sea en forma gratuita u onerosa, total o parcialmente el inmueble adjudicado;
  - c) Mantener el inmueble en perfecto estado de uso, conservación y salubridad, comprobables por la Autoridad de Aplicación;
  - d) Abonar en tiempo y forma impuestos, tasas y contribuciones, ordinarias y extraordinarias, creadas o a crearse por el Estado Provincial, que recaigan en el inmueble;
  - e) Permitir la inspección del inmueble cuantas veces la Autoridad de Aplicación estime conveniente, oportuno y necesario;
  - f) Pagar en tiempo y forma el precio convenido. Cada plan habitacional establecerá qué cantidad de cuotas impagas, alternadas o consecutivas, dará lugar a la desadjudicación, como así también el interés aplicable por mora en los servicios de amortización;
  - g) Las demás que se determinen en el contrato de adjudicación.-

#### TÍTULO IV

##### DESADJUDICACIÓN

- ARTÍCULO 11.- DETECCIÓN DE INCUMPLIMIENTOS. EFECTOS. El incumplimiento por parte del adjudicatario de las obligaciones enumeradas en el Artículo 10 y/o el falseamiento u ocultamiento de los datos que hubieran servido de base para la adjudicación o los que sean proporcionados con posterioridad, dará lugar a la rescisión del contrato por culpa del adjudicatario, la desadjudicación del inmueble, la pérdida de las sumas de dinero abonadas y las mejoras introducidas en aquél, debiendo restituirlo en perfecto estado de conservación al Estado Provincial, imputándose las sumas abonadas en concepto de valor de uso, sin derecho a reclamo alguno sobre las mismas.  
La Autoridad de Aplicación iniciará de oficio el procedimiento de desadjudicación del inmueble cuando tome conocimiento, por cualquier medio, de los extremos que configuren la correspondiente causal, sin que la denuncia efectuada por un particular configure derecho alguno a su favor.  
La rescisión del contrato por cualquier causa por parte del adjudicatario producirá los efectos previstos en los Párrafos precedentes.

La Autoridad de Aplicación reglamentará el procedimiento tendiente a la desadjudicación, el que se guiará por pautas de celeridad y economía procesales, con estricto respeto del derecho de defensa.-

**ARTÍCULO 12.- TOMA DE POSESIÓN. DESALOJO.** Firme el acto administrativo que disponga la desadjudicación, la Autoridad de Aplicación intimará al desadjudicado para que en un plazo no mayor a DIEZ (10) días corridos entregue el inmueble libre de personas y cosas. Vencido el término de intimación sin que se haya hecho entrega del inmueble, en resguardo de la integridad del mismo y en uso del derecho invocado, la Autoridad de Aplicación deberá hacerse presente en el domicilio desadjudicado y labrará la correspondiente Acta identificando, si pudiere, los ocupantes.

En el supuesto de encontrarse el inmueble deshabitado y/o abandonado, la Autoridad de Aplicación tomará inmediata posesión del mismo, asistido por Escribanía de Gobierno de la Provincia de San Luis y, en caso de encontrarse bienes muebles dentro de la vivienda, se procederá a su inventario y posterior consignación y depósito judicial, comunicándose lo dispuesto al titular desadjudicado por el medio que corresponda.

De no encontrarse el inmueble libre de ocupantes, la Autoridad de Aplicación podrá remitir las actuaciones a Fiscalía de Estado a fin de que inicie las acciones legales correspondientes. En tal supuesto y en función del interés social comprometido respecto de las viviendas sociales adjudicadas por planes habitacionales, podrá requerir a la Autoridad Judicial que, en mérito de su titularidad y acreditada la verosimilitud del derecho invocado, se resuelva con carácter urgente y en el plazo de SETENTA Y DOS (72) horas, el reintegro provisional de la posesión o tenencia del inmueble en favor del Estado Provincial.-

**ARTÍCULO 13.- SANCIÓN POR DESADJUDICACIÓN.** El titular del inmueble desadjudicado, no podrá inscribirse en planes o soluciones habitacionales del Gobierno Provincial por el término de DIEZ (10) años contados a partir del dictado del acto administrativo que disponga su desadjudicación.

La Autoridad de Aplicación dispondrá de la facultad de proseguir por sí o por terceros el cobro de lo adeudado por vía judicial, remitiendo las actuaciones a Fiscalía de Estado. En tal caso el informe de deuda efectuado por el área con competencia financiera de la Autoridad de Aplicación servirá como título ejecutivo hábil para el cobro.-

**ARTÍCULO 14.- READJUDICACIÓN.** Desadjudicado el inmueble y libre de ocupantes que resulte, la Autoridad de Aplicación dispondrá del mismo en forma inmediata y adjudicará conforme a lo establecido en el Título III de la presente, según el plan habitacional de que se trate.

En caso de no existir ya postulantes inscriptos para el plan habitacional al que pertenece el inmueble, se dispondrá el ingreso de un nuevo beneficiario, en base a las pautas, prioridades y condiciones establecidas en la reglamentación.-

## TÍTULO V

### NORMAS ESPECIALES DE ADMINISTRACIÓN

**ARTÍCULO 15.- OBLIGACIÓN DE HABITABILIDAD.** Atendiendo a la naturaleza social de las viviendas adjudicadas, cada plan habitacional establecerá el plazo mínimo de obligación de habitar el inmueble por parte del adjudicatario y su grupo familiar declarado, el que deberá cumplirse inexorablemente salvo causa atendible debidamente acreditada, bajo apercibimiento de configurar causal de desadjudicación. La Autoridad de Aplicación podrá dispensar al adjudicatario de la obligación por un término no superior a UN (1) año y establecerá reglamentariamente la modalidad y requisitos a presentar.

Pendiente el plazo de la obligación de habitabilidad prevista, subsistirá para el adjudicatario la prohibición de transferir, ceder, arrendar, permutar o dar en

préstamo por cualquier título, gratuito u oneroso, total o parcialmente, el inmueble adjudicado. Cumplido el término y previa cancelación del precio convenido, cesará la restricción.-

**ARTÍCULO 16.- ESCRITURACIÓN. EJECUCIÓN HIPOTECARIA.** El cumplimiento del plazo mínimo de habitabilidad y la total cancelación del valor del bien, permitirán la correspondiente escrituración traslativa de dominio, salvo que la adhesión a planes federales disponga la escrituración anticipada, la que será registrada con la respectiva restricción al dominio.

En el supuesto que el inmueble se encontrare ya escriturado y se incumplieren las condiciones a que se hubiere sometido la garantía hipotecaria, se procederá a tramitar la respectiva ejecución hipotecaria que, en atención a la naturaleza social ínsita en el reclamo, deberá considerarse comprendida entre las excepciones fijadas por el Artículo 3° de la Ley N° V-0685-2009 y/o la que la sustituye o reemplace en el futuro.-

**ARTÍCULO 17.- COMERCIALIZACIÓN.** El adjudicatario que sin haber escriturado, haya cumplido con el plazo mínimo de habitabilidad y la total cancelación del precio del inmueble adjudicado, podrá disponer del mismo con el certificado de aptitud para comercialización, que será expedido a petición de parte por la Autoridad de Aplicación, una vez verificados los extremos aludidos y cumplimiento del contrato, resultando absolutamente nula cualquier operación que se realice sin los requisitos aquí descriptos.-

**ARTÍCULO 18.- SANCIONES POR COMERCIALIZACIÓN NO AUTORIZADA.** La persona física o jurídica que interviniera, facilitara, propiciara y/o realizara una transferencia, cesión, alquiler, permuta o préstamo de un inmueble adjudicado, en violación a la presente normativa, será pasible de las sanciones pecuniarias correspondientes por ante el Sub-Programa Comercio y Defensa del Consumidor y el organismo que en el futuro lo sustituya o reemplace y de la denuncia a los Colegios o Asociaciones respectivas en su caso, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y/o penales que pudieran corresponder.

El empleado o funcionario público que por negligencia o mal desempeño que en ejercicio de sus funciones omitiera el control del cumplimiento de lo prescripto en esta normativa, será cesanteado o excluido de la función respectiva, previo sumario administrativo, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudieran corresponder.-

**ARTÍCULO 19.- CAMBIO DE TITULARIDAD.** El cambio de titularidad sólo es procedente por fallecimiento del adjudicatario, separación personal o divorcio vincular y podrá ser solicitado por los herederos declarados judicialmente o un cónyuge separado o divorciado, siempre que la vivienda no se encuentre escriturada. Es obligación de los herederos comunicar la defunción dentro de los TREINTA (30) días de producido el fallecimiento. La Autoridad de Aplicación tomará razón de la petición o de la sentencia judicial, determinando el nuevo titular obligado al pago.

En caso de separación de convivientes con hijos, la titularidad de la adjudicación se otorgará en favor de quien detente la tenencia judicial de los niños, niñas o adolescentes.

Cuando la vivienda se encuentre escriturada con hipoteca y exista sentencia judicial firme, su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble será suficiente para producir la modificación de la titularidad de dominio.

La reglamentación establecerá las condiciones, modalidades y plazos a cumplimentar por los administrados, en cada uno de los trámites de cambio de titularidad.-

**ARTÍCULO 20.- PREJUDICIALIDAD.** La interposición de denuncia policial o judicial del posible delito de usurpación debidamente comunicada a la Autoridad de Aplicación, suspenderá los procedimientos administrativos tendientes a la

desadjudicación y/o readjudicación del bien, inter se diriman judicialmente los derechos de los administrados.-

**ARTÍCULO 21.- CANCELACIÓN.** A efectos de la cancelación del valor del inmueble adjudicado, cada plan habitacional establecerá la modalidad, metodología, precio y condición de pago, fijando expresamente el plazo obligatorio de habitabilidad, en cuyo lapso su cancelación no habilitará la facultad de requerir la escrituración del bien, salvo el supuesto contemplado por el Artículo 16, primer Párrafo de la presente. El derecho de cancelación no podrá ejercerse una vez iniciado el procedimiento de desadjudicación.  
En todos los casos, la cancelación del precio y el cumplimiento total del plazo, habilitará el ejercicio pleno del derecho de propiedad, incluyéndose la posibilidad de escriturar y transferir el bien.-

**ARTÍCULO 22.- BENEFICIO ESPECIAL POR CAPACIDAD DIFERENTE.** El Poder Ejecutivo dispondrá un régimen especial de beneficio de eximición del pago de cuotas en favor de cada adjudicatario, cuyo titular o alguno de los miembros de su grupo familiar declarado acredite su condición de capacidad diferente y, a solicitud de parte interesada, se concederá en forma anual este beneficio, que podrá ser renovado todas las veces que resulte necesario y en tanto subsista la capacidad diferente invocada y la capacidad económica de los ingresos del grupo familiar no les permita cubrir sus necesidades básicas, encontrándose en estado de extrema carencia social.  
La Autoridad de Aplicación establecerá el trámite tendiente a la obtención anual del beneficio, que luego de su otorgamiento será debidamente auditado respecto del mantenimiento de las condiciones y cuya pérdida hará caer el beneficio y renacer la inmediata exigibilidad del saldo de cuotas pendientes de pago.

**ARTÍCULO 23.- OTROS BENEFICIOS.** La Autoridad de Aplicación estará facultada a implementar en cada plan habitacional, beneficios tendientes al incentivo de pago de cuotas, de regularización de deuda y toda otra medida destinada a tal fin.-

## TÍTULO VI

### CLÁUSULAS TRANSITORIAS

**ARTÍCULO 24.- APLICABILIDAD DE NORMAS Y RESPETO DE DERECHOS ADQUIRIDOS.** Los supuestos no previstos en la presente norma serán resueltos por la Autoridad de Aplicación respetando el espíritu contenido en su texto y el bien jurídico social protegido. Esta normativa resulta de aplicación directa para la totalidad de las unidades habitacionales sociales ya construidas en el territorio de la Provincia de San Luis y para las que se construyan a través de las distintas operatorias que se implementen en su marco.  
Las disposiciones de la presente Ley se aplicarán inmediatamente a asuntos judiciales o administrativos pendientes, con excepción de los recursos ya interpuestos, la evacuación de las pruebas ya admitidas y los términos o lapsos que hayan comenzado a correr, los que se regirán por las disposiciones anteriores.  
Los derechos adquiridos y los efectos ya cumplidos en beneficio de los administrados, no podrán verse afectados por las normas previstas en la presente y toda tramitación pendiente de resolución será dirimida conforme la normativa preexistente, quedando facultada la Autoridad de Aplicación para resolver todos los planteos en curso a la fecha de entrada en vigencia de esta Ley.-

## TÍTULO VII

### DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 25.- DEROGACIONES. Deróguense los Artículos 35, 36 y 37 de la Ley N° I-0011-2004 (5609), las Leyes N° I-0547-2006, N° I-0548-2006, N° I-0608-2008 y N° I-0625-2008 y toda otra disposición que se oponga a la presente Ley.-

ARTÍCULO 26.- Regístrese, comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.-

RECINTO DE SESIONES de la Honorable Legislatura de la Provincia de San Luis, a trece días del mes de Junio del año dos mil doce.-

Lic. GRACIELA CONCEPCIÓN MAZZARINO  
Presidente  
Cámara de Diputados  
San Luis

Ing. Agrón. JORGE RAÚL DÍAZ  
Presidente  
Cámara de Senadores  
San Luis

Dr. SAID ALUME SBODIO  
Secretario Legislativo  
Cámara de Diputados  
San Luis

Prof. MIRTHA BEATRIZ OCHOA  
Secretaria Legislativa  
Cámara de Senadores  
San Luis