

LEY 5.396

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

ARTICULO 1°: Denomínase a la presente: "Ley General de la Vivienda".

ARTICULO 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.

ARTICULO 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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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°.

ARTICULO 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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 17°: Los contratos de compraventa motivados por aplicación del artículo 5°, serán indefectiblemente suscriptos bajo la condición resolutive 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.

ARTICULO 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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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

ARTICULO 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.

ARTICULO 24°: (DEROGADO POR DECRETO-LEY 9.685/81).

ARTICULO 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.

ARTICULO 26°: (DEROGADO POR DECRETO-LEY 8.958/77).

ARTICULO 27°: (DEROGADO POR DECRETO-LEY 8.958/77).

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

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

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

ARTICULO 33°: Comuníquese, etc.

Sanción: 28 de octubre de 1.948.

Promulgación: 22 de noviembre de 1.948.