

**REGIMEN DE CAMBIO DE TITULARIDAD DE UNIDADES HABITACIONALES FINANCIADAS Y/O ADJUDICADAS POR LA DIRECCION DE VIVIENDA**

**ARTICULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN**

El presente régimen se aplicará a los cambios de titularidad de unidades habitacionales adjudicadas por la Dirección de Vivienda.

Se aplicará, asimismo, a los cambios de titularidad de unidades habitacionales financiadas en el marco de operatorias con entidades intermedias.

**ARTICULO 2. CAMBIOS DE TITULARIDAD ADMITIDOS**

2.1. El presente régimen contempla los siguientes supuestos:

2.1.1. Cambios de titularidad a favor de terceros. Se admitirán solo en caso de unidades habitacionales que, **a la fecha de la solicitud**, cumplan los siguientes requisitos:

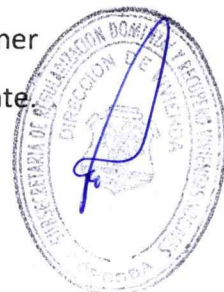
- a) no encontrarse en condiciones de ser escrituradas; y
- b) encontrarse canceladas.

En aquellos casos en que, sin encontrarse cumplimentado el requisito referido en el inciso b), se solicitara el cambio de titularidad a favor de terceros, deberá emplazarse a los interesados para que cancelen la deuda existente, bajo apercibimiento de rechazar el pedido.

A los fines del presente, se entiende por tercero a toda persona que no se encuentre comprendida en alguno de los siguientes supuestos:

- a) ser ex cónyuge del titular;
- b) ser heredero o legatario del titular;
- c) ser cotitular.

2.1.2. Cambios de titularidad por muerte del titular. Se admitirán se encuentren o no las unidades habitacionales en condiciones de ser escrituradas, y sin importar la circunstancia de que las mismas no se encuentren canceladas, y solo podrán tener lugar a favor del cónyuge supérstite y/o de los herederos o legatarios del causante.



Lo previsto en el presente apartado, será también de aplicación en caso de fallecimiento del cónyuge del titular, o de ambos, en el supuesto que el bien fuera ganancial.

2.1.3. Cambios de titularidad por divorcio del titular. Se admitirán en los supuestos en que el bien sea ganancial, esté o no la unidad habitacional en condiciones de ser escriturada, y sin importar la circunstancia de que la misma no se encuentre cancelada, y solo podrá tener lugar a favor de uno de los ex cónyuges, o de ambos.

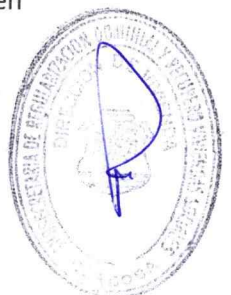
2.1.4. Cambios de titularidad entre cotitulares. Se admitirán se encuentren o no las unidades habitacionales en condiciones de ser escrituradas, y sin importar la circunstancia de que las mismas no se encuentren canceladas, y solo podrán tener lugar a favor de quien revista la calidad de cotitular.

2.2. Fuera de los casos enunciados en los apartados 2.1.2, 2.1.3 y 2.1.4, no se aceptarán cambios de titularidad de unidades habitacionales en condiciones de ser escrituradas y/o que no se encuentren canceladas.

2.3. Asimismo, no se autorizará el cambio de titularidad de unidades habitacionales respecto de las cuales se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- a) que registren deuda en mora con la Dirección de Vivienda;
- b) que registren deudas en concepto de impuestos, tasas y/o contribuciones municipales o provinciales, y/o, tratándose de unidades habitacionales sometidas al régimen de propiedad horizontal, expensas comunes. En caso de existir deudas en concepto de impuestos, tasas y/o contribuciones municipales o provinciales, podrá excepcionalmente autorizarse el cambio de titularidad en la medida que se acrediten motivos que justifiquen la falta de pago, a entera satisfacción de la Dirección de Vivienda. En tal caso, el nuevo titular deberá declarar que conoce y acepta la deuda existente, tomando a su cargo la cancelación de la misma y liberando a la Dirección de Vivienda de toda responsabilidad al respecto. En caso que la Dirección de Vivienda fuese requerida o demandada por el pago de dichas deudas, esta situación se tendrá como incumplimiento y causal de resolución contractual. En ningún caso se autorizarán cambios de titularidad en las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal que registren deuda en concepto de expensas comunes.

0562 / 21



### **ARTICULO 3. REQUISITOS - DOCUMENTACION A PRESENTAR**

A los fines del cambio de titularidad, el interesado deberá presentar solicitud en tal sentido (ANEXO II), acompañada de la siguiente documentación:

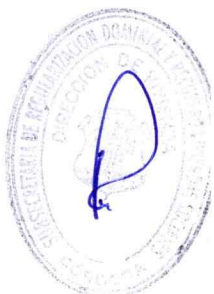
#### **3.1. Para los supuestos previstos en el apartado 2.1.1 (cambios de titularidad a favor de terceros):**

- a) instrumento de cesión con firmas certificadas por escribano público (ANEXO III – APARTADOS i o ii, según el caso), debiendo, en su caso, cumplimentarse con el asentimiento conyugal previsto en los Artículos 456 y 470 del Código Civil y Comercial de la Nación;
- b) certificados de libre deuda de impuestos, tasas y contribuciones municipales y provinciales y, tratándose de unidades habitacionales sometidas al régimen de propiedad horizontal, expensas comunes, resultando de aplicación lo previsto en el Artículo 2 en relación a las viviendas que registren deuda por dichos conceptos;
- c) Escritura pública de Cesión de Derechos Hereditarios de conformidad con lo dispuesto en el Art. 1618 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, y copia del Auto de Declaratoria de Herederos del titular y/o su cónyuge, en caso de fallecimiento de uno o de ambos, cuando la cesión la efectúen sus herederos.
- d) propuesta de cambio de titularidad suscripta por autoridad competente, en caso de unidades habitacionales adjudicadas en el marco de operatorias con entidades intermedias.

#### **3.2. Para los supuestos previstos en el apartado 2.1.2 (cambios de titularidad por muerte del titular):**

- a) copia certificada del Auto de Declaratoria de Herederos;
- b) certificados de libre deuda de impuestos, tasas y contribuciones municipales y provinciales y, tratándose de unidades habitacionales sometidas al régimen de propiedad horizontal, expensas comunes, resultando de aplicación lo previsto en el Artículo 2 en relación a las viviendas que registren deuda por dichos conceptos;
- c) Escritura pública de Cesión de Derechos Hereditarios, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 1618 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, o Acuerdo de Adjudicación y Partición Privada de Bienes Hereditarios, de acuerdo a lo previsto en el Art. 2369 del Código Civil y Comercial de la Nación, con firmas certificadas por escribano público (ANEXO III – APARTADO iii).

0562 / 21



3.3. Para los supuestos previstos en el apartado 2.1.3 (cambios de titularidad por divorcio del titular):

- a) copia certificada de la sentencia de divorcio;
- b) certificados de libre deuda de impuestos, tasas y contribuciones municipales y provinciales y, tratándose de unidades habitacionales sometidas al régimen de propiedad horizontal, expensas comunes, resultando de aplicación lo previsto en el Artículo 2 en relación a las viviendas que registren deuda por dichos conceptos;
- c) acuerdo de adjudicación privado del bien con firmas certificadas por escribano público (ANEXO III – APARTADO iv), o copia certificada de la resolución judicial que disponga la adjudicación del mismo.

3.4. Para los supuestos previstos en el apartado 2.1.4 (cambios de titularidad entre cotitulares):

- a) instrumento de cesión con firmas certificadas por escribano público (ANEXO III – APARTADOS i o ii, según el caso), debiendo, en su caso, cumplimentarse con el asentimiento conyugal previsto en los Artículos 456 y 470 del Código Civil y Comercial de la Nación;
- b) certificados de libre deuda de impuestos, tasas y contribuciones municipales y provinciales y, tratándose de unidades habitacionales sometidas al régimen de propiedad horizontal, expensas comunes, resultando de aplicación lo previsto en el Artículo 2 en relación a las viviendas que registren deuda por dichos conceptos;
- c) propuesta de cambio de titularidad suscripta por autoridad competente, en caso de unidades habitacionales adjudicadas en el marco de operatorias con entidades intermedias.

#### **ARTICULO 4. TRAMITE**

4.1. Será requisito indispensable para cualquiera de los cambios de titularidad regulados por el presente, ser, el interesado, Ciudadano Digital Nivel II. No se dará curso a los pedidos formulados sin cumplimentar tal exigencia.

4.2. En los casos previstos en el apartado 2.1.1, iniciado el trámite, el mismo será remitido a la Dirección de Jurisdicción de Regularización Dominial, la que deberá producir informe de su competencia sobre la procedencia del pedido, en base a la documentación presentada y a los siguientes elementos: informe de situación

0562 / 21



dominial y notas relacionadas emitido por División Escrituraciones, informe de estado de deuda, contrato y resolución de adjudicación. Posteriormente, deberá remitirse el trámite, sucesivamente, a la Dirección de Jurisdicción Legal y Notarial, donde se emitirá el correspondiente dictamen, y a la División Despacho, para el dictado del acto administrativo, el que deberá ser notificado por Mesa de Entrada al solicitante. Finalmente, en caso de resultar la resolución favorable a la pretensión de cambio de titularidad, los actuados deberán girarse a la División Escrituraciones para su toma razón.

4.3. En los casos previstos en los apartados 2.1.2, 2.1.3 y 2.1.4, iniciado el trámite, deberá ser remitido a la Dirección de Jurisdicción Legal y Notarial, donde deberá dictaminarse sobre la procedencia del pedido, en base a la documentación presentada y a los siguientes elementos: informe de situación dominial y notas relacionadas, informe de estado de deuda, contrato y resolución de adjudicación. Posteriormente, deberá remitirse el trámite a la División Despacho, para el dictado del acto administrativo, el que deberá ser notificado por Mesa de Entrada al solicitante. Finalmente, en caso de resultar la resolución favorable a la pretensión de cambio de titularidad, los actuados deberán girarse a la División Escrituraciones a fin de su toma razón y otorgamiento de la correspondiente escritura traslativa de dominio, en su caso.

#### **ARTICULO 5. EFECTOS**

Los cambios de titularidad regulados por el presente, solo producirán efectos respecto de la Dirección de Vivienda y del/los beneficiario/s, a partir de la notificación del acto administrativo que los apruebe.

#### **ARTICULO 6. SOLICITUDES DE TRANSFERENCIA EFECTUADAS EN EL MARCO DE LA RESOLUCION 605/05**

Los pedidos de transferencia efectuados conforme lo previsto en la Resolución N° 605/05, deberán adecuarse al presente régimen, bajo apercibimiento de ser denegados.


0562 / 21



## **ARTICULO 7. SITUACIONES IRREGULARES**

Toda persona que se encuentre ocupando una unidad habitacional de las aquí referidas, en virtud de una negociación no aprobada por la Dirección de Vivienda, sin haber dado inicio a trámite alguno en dicho sentido, dispondrá de un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la publicación de la Resolución aprobatoria de este Reglamento para hacerlo, en las condiciones previstas por el presente régimen. Vencido dicho plazo, el interesado podrá solicitar una prórroga para regularizar la situación de la vivienda, solicitud que deberá fundarse en causas que no resulten imputables al mismo. La Dirección de Vivienda, a su exclusivo criterio, podrá otorgar la prórroga solicitada, con carácter excepcional y de manera fundada, salvo cuando, por estar excedidas razonables pautas temporales, se entienda que medió abandono voluntario del derecho. Vencidos los plazos sin haberse iniciado el trámite, o rechazado el mismo por no haberse dado cumplimiento a los requisitos correspondientes, la persona será considerada ocupante ilegítimo, sin derecho a reclamación alguna sobre el bien, asumiendo por su sola cuenta y responsabilidad los riesgos que ello conlleva, quedando habilitada la Dirección de Vivienda a promover las actuaciones administrativas o judiciales tendientes a la regularización de la situación.

0562 / 21

  
DR. RAMIRO J. PEREZ PAZ  
División Despacho  
Dirección de Vivienda.




Sr. Director de la Dirección  
De Vivienda de la Provincia  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

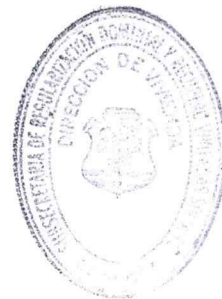
De mi consideración:

.....,  
DNI N°....., domiciliado en  
.....,  
estableciendo a la cuenta de CIDI que me corresponde como domicilio  
electrónico a los fines del presente, me dirijo a Ud. a fin de presentar la  
documentación exigida por la Resolución N° 0562/21, solicitando que, en base  
a la misma, se apruebe el cambio de titularidad relativo a la vivienda  
designada como.....

Declaro bajo fe de juramento que las copias digitalizadas  
que en archivo adjunto se acompañan, concuerdan con sus originales que se  
encuentran en mi poder, comprometiéndome a presentarlos por ante la  
Repertición a su cargo en caso de ser requeridos.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.

  
0562 / 21  
DR. RAMIRO J. PEREZ PAZ  
División Despacho  
Dirección de Vivienda.



i) Instrumento de cesión para viviendas que cuenten con contrato.

CESION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

Entre los Sres....., DNI N°....., de nacionalidad,....., de estado civil....., domiciliado en.....

....., y ..... DNI N°....., de nacionalidad,....., de estado civil....., domiciliado en.....

....., en adelante los CEDENTES, y los Sres. ...., DNI N°....., de nacionalidad,....., de estado civil....., domiciliado en.....

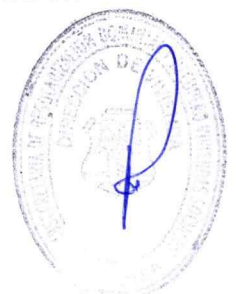
....., y ..... DNI N°....., de nacionalidad,....., de estado civil....., domiciliado en.....

....., en adelante los CESIONARIOS, acuerdan celebrar el presente contrato de cesión de derechos y obligaciones, el que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Los CEDENTES ceden a los CESIONARIOS la totalidad de los derechos y obligaciones que les corresponden en virtud de la Resolución N° ..... y del contrato celebrado con fecha ....., relativo a la vivienda ..... designada como.....

SEGUNDA: Los CESIONARIOS aceptan la cesión efectuada por los CEDENTES, quedando, en consecuencia, obligados respecto de la Dirección de Vivienda en

0562 / 21





los términos del contrato referido en la cláusula que antecede, cuyo contenido declaran conocer y aceptar. -

TERCERA: Las partes declaran conocer y aceptar en todos sus términos la Resolución N° 0562/21 del 19/08/2021, obligándose al cumplimiento de la misma y aceptando que, sin la aprobación por acto administrativo de la Dirección de Vivienda, la presente cesión carecerá de efectos en relación a la misma y a las partes. -

CUARTA: Las partes se declaran exclusivos responsables frente a la Dirección de Vivienda y frente a terceros de la totalidad de las deudas que, por cualquier concepto (impuestos, tasas, contribuciones, servicios, expensas, etc.) graven el inmueble.-

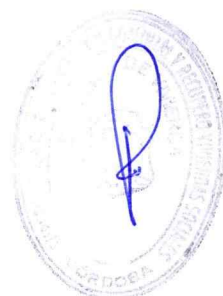
QUINTA: Los cesionarios declaran conocer que la vivienda de que se trata no se encuentra en condiciones de ser escriturada por la Dirección de Vivienda, aceptando dicha circunstancia. Asimismo, cuando la escrituración sea factible, se comprometen a concurrir al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a su favor al ser requeridos a ello por la Dirección de Vivienda.

SEXTA: Presente el/la Sr./Sra....., DNI N° ..... en su carácter de cónyuge del/de la Sr./Sra....., quien concurre a prestar el asentimiento previsto en los Artículos 456 y 470 del Código Civil y Comercial de la Nación.

SEPTIMA: A los fines de cualquier comunicación que deba ser cursada en el marco del trámite de cambio de titularidad que, en virtud del presente acuerdo, habrá de promoverse ante la Dirección de Vivienda, las partes constituyen como domicilio electrónico a la cuenta de CIDI que a cada una corresponde.

En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... del año....., firman las partes a continuación en prueba de conformidad.

0562 / 21



ii) Instrumento de cesión para viviendas financiadas en el marco de operatorias con entidades intermedias.

CESION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

Entre los Sres....., DNI N°....., de nacionalidad,....., de estado civil....., domiciliado en.....

....., y ..... DNI N°..... de nacionalidad,....., de estado civil....., domiciliado en.....

....., en adelante los CEDENTES, y los Sres. .... DNI N°....., de nacionalidad,....., de estado civil....., domiciliado en.....

....., y ..... DNI N°....., de nacionalidad,....., de estado civil....., domiciliado en.....

....., en adelante los CESIONARIOS, acuerdan celebrar el presente contrato de cesión de derechos y obligaciones, el que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Los CEDENTES ceden a los CESIONARIOS la totalidad de los derechos y obligaciones que les corresponden en relación a la vivienda designada como ..... en virtud de virtud de la Resolución N° ..... y del contrato de fecha .....celebrado con .....

SEGUNDA: Los CESIONARIOS aceptan la cesión efectuada por los CEDENTES, quedando, en consecuencia, obligados en los términos de la Resolución y el contrato referidos en la cláusula que antecede, cuyos contenidos declaran conocer y aceptar.

0562 / 21



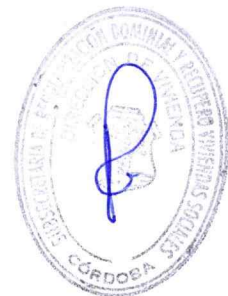
TERCERA: Las partes declaran conocer y aceptar en todos sus términos la Resolución N° 0562/21 del 19/08/2021, obligándose al cumplimiento de la misma y aceptando que, sin la aprobación por acto administrativo de la Dirección de Vivienda, la presente cesión carecerá de efectos en relación a la misma y a las partes. -

CUARTA: Presente el/la Sr./Sra....., DNI N° ..... en su carácter de cónyuge del/de la Sr./Sra....., quien concurre a prestar el asentimiento previsto en los Artículos 456 y 470 del Código Civil y Comercial de la Nación.

QUINTA: A los fines de cualquier comunicación que deba ser cursada en el marco del trámite de cambio de titularidad que, en virtud del presente acuerdo, habrá de promoverse ante la Dirección de Vivienda, las partes constituyen como domicilio electrónico a la cuenta de CIDI que a cada una corresponde.

En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... del año....., firman las partes a continuación en prueba de conformidad.

0562 / 21

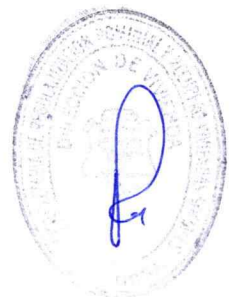


iii) ACUERDO DE PARTICIÓN PARCIAL DE BIENES HEREDITARIOS

Entre los Sres ..... , DNI: ..... , de estado civil ..... ,  
..... , DNI: ..... , de estado civil ..... ; .....  
DNI: ..... ; de estado civil ..... ; ..... , DNI:  
..... ; de estado civil ..... ; ..... , DNI:  
..... , de estado civil ..... , personas plenamente capaces,  
en adelante LOS PARTICIONANTES, convienen instrumentar el presente  
Acuerdo privado de partición parcial de la masa hereditaria que  
correspondiera al causante, Sr/a ..... ,  
DNI:..... , en la forma autorizada por el art. 2369 del Código Civil y  
Comercial, y de acuerdo al siguiente detalle:

PRIMERO: Los PARTICIONANTES, en su carácter de únicos y universales  
herederos del causante Sr./Sra. .... , DNI:..... ,  
declarados tales según Auto de Declaratoria de Herederos Nro ..... de fecha  
.../.../.... , dictado en los autos caratulados  
“.....- Declaratoria de Herederos (Expte  
Nro ..... ) tramitados por ante el Juzgado de ... Nom. en lo Civil,  
..... de la Ciudad de ..... , que en copia certificada  
se adjunta al presente, acuerdan que el inmueble designado como LOTE .....  
MZA ..... del Plan de vivienda ..... de la localidad de  
..... , adquirido por el causante según contrato de fecha .../.../.....  
y/o por Resolución Nro ..... de la Dirección General de Vivienda (ex  
Instituto Provincial de la Vivienda y/o Dirección de Vivienda y/o Secretaría de

0562 / 21'



Vivienda), se adjudica en exclusividad a la Sra. / Sr. ...., DNI: ..... , co- heredera/o del causante.

SEGUNDO: El Sr/Sra ..... , DNI:....., acepta la adjudicación del inmueble descrito en el apartado PRIMERO, y declara que toma a su cargo toda deuda existente y futura sobre el inmueble objeto de partición, ya sea que provengan de cargas tributarias, servicios, expensas, como así también del pago de las cuotas de amortización del precio de venta si correspondiere, asumiéndolas como único/a responsable frente a la Dirección General de Vivienda.

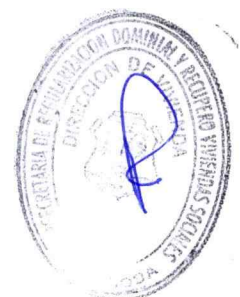
TERCERO: Los PARTICIONANTES declaran que el presente acuerdo, es de carácter parcial y sólo circunscrito al inmueble detallado en el apartado PRIMERO, y manifiestan expresamente su renuncia definitiva e incondicional a colacionar el mismo, autorizando a el/la Sr/Sra ..... , DNI:....., a escriturarlo a su nombre sin necesidad de prestar consentimiento ulterior.

CUARTO: Las partes declaran conocer y aceptar en todos sus términos la Resolución N° 562/21 del 19/08/2021, obligándose al cumplimiento de la misma y aceptando que, sin la aprobación por acto administrativo de la Dirección de Vivienda, el presente acuerdo carecerá de efectos en relación a la misma. -

QUINTO: A los fines de cualquier comunicación que deba serles cursada en el marco del trámite de cambio de titularidad que, en virtud del presente acuerdo, habrá de promoverse ante la Dirección de Vivienda, las partes constituyen como domicilio electrónico a la cuenta de CIDI que a cada una corresponde.

En la Ciudad de ..... a los .... días del mes de ..... de dos mil ....., firman las partes a continuación en prueba de conformidad.

0562 / 21



iv) ACUERDO TRANSACCIONAL DE LIQUIDACIÓN Y PARTICIÓN PARCIAL DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

Entre el Señor ..... DNI: ..... y la Sra. .... DNI: ....., ambos mayores de edad, hábiles por derecho y de mutuo acuerdo, resuelven suscribir el presente acuerdo privado de liquidación y partición parcial de bienes de la sociedad conyugal que integraban, a tenor de las siguientes cláusulas:

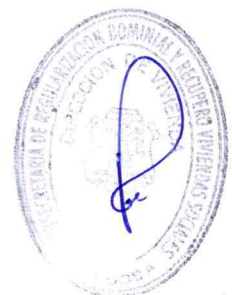
Primera: El Sr. .... y la Sra. .... declaran que por Sentencia Nro .... de fecha .../.../....., dictada por ....., se decretó el Divorcio Vincular, declarándose la Disolución de la sociedad conyugal habida entre las partes.

Segunda: Las partes declaran que durante la vigencia de la sociedad conyugal, adquirieron por contrato de fecha .../../...., y/o Resolución Nro ....., una vivienda identificada como Lote .... Mza..... del Plan ..... de la Localidad de ....., Pcia de Córdoba, la cual ingresó al patrimonio conyugal como bien ganancial y de uso familiar, de conformidad a las disposiciones y según la operatoria implementada por la Dirección General de Vivienda (ex Instituto Provincial de Vivienda- Dirección de Vivienda-secretaría de Vivienda) para la adquisición de la misma.

Tercera: De común acuerdo, las partes resuelven liquidar parcialmente la sociedad conyugal y adjudicar en forma exclusiva a ....., el inmueble descrito en la cláusula Segunda, en consonancia con las facultades y según las prescripciones emanadas de los arts. 500 y 2369 del C. C. y C. La/El Sr..... toma a su cargo toda deuda existente y futura sobre el inmueble objeto de transacción, ya sea que provengan de cargas tributarias, servicios, expensas, como así también del pago de las cuotas de amortización del precio del contrato si correspondiere, asumiéndolas como único responsable frente a la Dirección General de Vivienda.

Cuarta: Las partes firmantes, prestan plena conformidad a todas y cada una de las cláusulas suscritas en el presente acuerdo, el cual tendrá carácter de acuerdo transaccional definitivo.

0562/21



QUINTA: A los fines de cualquier comunicación que deba ser cursada en el marco del trámite de cambio de titularidad que, en virtud del presente acuerdo, habrá de promoverse ante la Dirección de Vivienda, las partes constituyen como domicilio electrónico a la cuenta de CIDI que a cada una corresponde.

En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... del año....., firman las partes a continuación en prueba de conformidad.



DR. RAMIRO J. PEREZ PAZ  
División Despacho  
Dirección de Vivienda.

0562 / 21

