

PODER EJECUTIVO NACIONAL

República Argentina

DECRETO-LEY PROVINCIAL 9.078/1978 · 1978

DECRETO-LEY 9078/1978

Boletín Oficial, 28 de junio de 1978 · 20 artículos

Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Decreto-Ley 9078/1978

DECRETO-LEY 9078/78

Texto Ordenado por Decreto 1231/79

Con las modificaciones introducidas por Ley 9240.

NOTA: Ver Ley 9165 (ref. prórroga)

La Plata, 12 de febrero de 1981.

Visto lo actuado en el expediente 2.240-207/77 y la autorización otorgada mediante la Instrucción número 1/77, artículo 1, apartados 1.1., 1.2. y 3.1. de la Junta Militar; en ejercicio de las facultades legislativas por ella conferidas,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE

LEY

ARTÍCULO 1°. (Texto según Ley 9240) La propaganda mínima obligatoria, exigida por la presente ley, que se realice para promover la venta de tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos ubicados en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, ya sea en forma particular o remate, deberá contar con la previa aprobación de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras Públicas, quedando sujeta a las disposiciones de esta ley.

La restante propaganda no exigida como obligatoria no requerirá previa autorización alguna, pero aún cuando se realice en órganos o medios de otra jurisdicción que se difundan o circulen dentro del territorio de la Provincia, deberá igualmente ajustarse a las previsiones de esta ley con los alcances que establecen los apartados III y IV del artículo 10. No podrá realizarse publicidad alguna por cualquier medio que sea sin antes haber obtenido la pertinente autorización para la propaganda mínima obligatoria a que se refiere el párrafo anterior.

Se entiende comprendida en las normas de la presente ley la propaganda referida a la venta de inmuebles que surjan de planos de subdivisión, cuando constituyan nuevas unidades rodeadas por calles u originen un mínimo de quince (15) parcelas cuya venta se promueva simultáneamente.

ARTÍCULO 2°. Con un mínimo de veinte (20) días hábiles de anticipación a la fecha del anuncio o promoción, el titular del dominio, martillero o corredor público interviniente y la firma promotora en su caso, conjuntamente, presentarán ante la municipalidad del partido:

a) (Texto según Ley 9240) Documentos acreditantes de la titularidad y condiciones del dominio. A tal fin serán suficientes el certificado expedido por el Registro de la Propiedad vigente al momento de su presentación ante el municipio, o certificación o estudio notarial que acredite los mismos extremos.

b) Plano vigente de mensura y subdivisión por duplicado y constancia de su

protocolización.

c) Proyecto de la publicidad a realizar, por triplicado, en las condiciones que se determinan en los artículos 7 y 10.

d) Certificado donde conste la vigencia de la inscripción en la matrícula respectiva por parte de los martilleros y corredores públicos que intervengan en la venta

e) Para las firmas promotoras, la presentación del respectivo contrato social debidamente inscripto. Deberán acompañar igualmente, copia autenticada de los instrumentos de los cuales se derive la designación de autoridades.

f) Certificado, en su caso, conforme al artículo 8.

Tal presentación tendrá el carácter de declaración jurada, siendo solidariamente responsables los firmantes de cualquier inexactitud contenida en la misma

ARTÍCULO 3°. Efectuada la presentación y verificados los recaudos del artículo 2°, la municipalidad remitirá, dentro de los tres (3) días hábiles subsiguientes a la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia la documentación aportada, organismo que procederá a verificar:

a) Inscripción del plano de subdivisión.

b) (Texto según Ley 9240) Que la publicidad mínima obligatoria se ajuste a lo dispuesto por los artículos 7, 8 , 9 y 10.

Verificada la documentación, la Dirección de Geodesia aprobará u observará la propaganda mediante decisión fundada.

ARTÍCULO 4°. La Dirección de Geodesia devolverá las actuaciones a la municipalidad del partido, dentro de los diez (10) días hábiles subsiguientes a la recepción, con constancia de su decisión.

Si dentro del plazo indicado la Dirección de Geodesia no hubiere procedido a la devolución de las actuaciones, se estimará que dicho organismo no tiene observaciones que formular y la autoridad municipal podrá prestar permiso a la publicidad propuesta.

Toda nueva petición deberá efectuarse con la antelación determinada en el artículo 2.

ARTÍCULO 5°. (Texto según Ley 9240) Las autoridades municipales otorgarán permisos para realizar la publicidad de conformidad con la decisión de la Dirección de Geodesia, salvo el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo anterior.

Tal permiso se reputará otorgado de pleno derecho si no hubiera sido aprobada o rechazada expresa y fundadamente la autorización para realizar propaganda dentro de los veinte (20) días hábiles desde la iniciación del trámite.

La aprobación automática a que se refiere el párrafo anterior no exime del exacto cumplimiento de los recaudos legales en cuanto a la forma de realizar la propaganda.

ARTÍCULO 6°. En cualquier circunstancia corresponderá a la autoridad municipal constatar si la publicidad que se realiza es acorde con la autorización concedida, y si la misma se ajusta a la realidad del inmueble.

Las municipalidades están facultadas para suspender las ventas o remates en caso de comprobar el incumplimiento de algunas de las obligaciones a que alude la presente ley, a proceder al retiro de los elementos publicitarios respectivos y a aplicar las multas que correspondieren.

Iguales atribuciones de contralor podrá ejercer la Dirección de Geodesia quien, verificada la infracción, comunicará ésta al municipio respectivo a fin de que aplique la sanción correspondiente.

ARTÍCULO 7°. La propaganda mínima obligatoria deberá incluir en forma precisa:

a) Ubicación del bien, indicando, Partido, localidad y paraje y todo otro dato ilustrativo.

b) Para el caso de remates o ventas de lotes originados en planos aprobados por la Dirección de Geodesia (Decreto 101/44); número de planimetría, fecha de su aprobación, gravámenes que afecten la libre disposición del dominio y restricciones que condicionen el parcelamiento.

c) Para el caso de remates o ventas de lotes originados en planos con vigencia legal pero que no hubiesen sido aprobados por la Dirección de Geodesia, archivo oficial al que se encuentra agregada la planimetría y características de su registración, gravámenes que restrinjan la libre disponibilidad dominial y afectaciones que condicionen la subdivisión.

d) (Texto según Ley 9240) Reproducción del plano de mensura o subdivisión que deberá ser copia fidedigna de la planimetría vigente, solamente en los folletos explicativos.

e) La designación de las unidades parcelarias que deberá coincidir con la subdivisión aprobada.

f) Los elementos característicos de la zona los que se graficarán manteniendo entre sí la proporción que, en cuanto a la ubicación, tengan en la realidad. Si se utilizan fotografías, las mismas llevarán una leyenda, indicando su ubicación, distancia y relación con los inmuebles en venta. Las citas de nombre o de parajes de las proximidades, corresponderán a los conocidos en la zona . Las distancias a estaciones de ferrocarril, rutas o cualquier otro punto que se torne como referencia, se expresarán en metros o en kilómetros.

g) Las superficies de rodamiento de las vías públicas se enunciarán indicando sus características y encuadrándolas dentro de las siguientes clases:

1. “Tierra” abovedada.

2. “Mejorado”, indicando su tipo.

3. “Pavimento”, aclarando su tipo y ancho.

h) Los servicios públicos y de infraestructura con que cuenta el loteo en materia de energía eléctrica domiciliaria, cloacas, agua corriente y transporte. Esta indicación sólo podrá efectuarse cuando su funcionamiento, realización y prestación permanente esté asegurada y

aprobada por la autoridad respectiva. La existencia en la zona de conductores telefónicos o de energía eléctrica, cañerías o redes para la provisión de agua corriente, colectores cloacales o cualquier otro servicio público, no bastará a los efectos señalados, si no puede garantizarse la inmediata ampliación de la prestación de tales servicios en beneficio de las unidades de venta.

i) (Ver Ley 9165). En todos los casos, la carencia de cualquiera de las obras de infraestructura y servicios indicados en los incisos anteriores, aún cuando el fraccionamiento se hubiere autorizado en esas condiciones. Igualmente (cuando no hubiera provisión de agua corriente) la profundidad de la napa surtidora de agua y su calidad de acuerdo al certificado indicado en el artículo 8°.

j) Debida constancia de amojonamiento realizado por profesional habilitado.

k) El uso y ocupación del suelo, establecidos en las normas municipales vigentes.

l) (Texto según Ley 9240) Las condiciones de venta, indicando precio total al contado, facilidades de pago y fórmula de reajuste aplicable.

ll) Mención de la fecha y número de permiso municipal.

ARTÍCULO 8°. (Texto según ley 9240) No será admitida la propaganda destinada a promover la venta de lotes de tipo urbano, originados a través de planos aprobados con anterioridad a la vigencia del Decreto 9196/50 en zonas de médanos vírgenes, excepción hecha de aquellos casos en los que mediante la pertinente intervención de la Subsecretaria de Asuntos Agrarios se certifique que los médanos han sido fijados de manera permanente.

Igual prohibición regirá para la venta de lotes urbanos originados en planos aprobados con anterioridad a las leyes 6253 y 6254 en cuyo caso deberá presentarse constancia de la Dirección Provincial de Hidráulica en la que se certifique la existencia de condiciones de saneamiento aseguradas mediante adecuados desagües pluviales y, en su caso, cota mínima para edificación.

(Ver Ley 9165) En los casos de lotes urbanos que no tengan asegurado la provisión de agua corriente se deberá acompañar análisis químico bactereológico efectuado por organismos públicos o privados o por profesionales particulares, que acredite si el agua del subsuelo es o no apta para el consumo domiciliario como asimismo la profundidad de la napa. La aptitud del agua para el consumo deberá establecerse bajo responsabilidad del profesional que produzca el análisis y dictamen consiguiente, en un todo de acuerdo con las normas fijadas a tal fin por la Dirección Provincial de Obras Sanitarias o, en su defecto, tal análisis deberá contar con la conformidad de dicha repartición en cuanto se afirme tal aptitud.

ARTÍCULO 9°. No será admitida la propaganda destinada a promover la venta de lotes sobre la base de planos aprobados en su faz geométrica.

ARTÍCULO 10. (Texto según ley 9240) I.- Los recaudos establecidos en los artículos precedentes deberán ser cumplimentados obligatoria e inexcusablemente por los menos, en los medios de propaganda que seguidamente se establecen:

a) En un (1) cartel colocado en los inmuebles cuya venta se publicita sobre la vía principal de acceso al loteo y en lugar visible para los eventuales interesados.

b) En un (1) folleto explicativo que deberá entregarse obligatoriamente a los interesados en la adquisición de los inmuebles a que se refiere la presente ley, indicando en el mismo que se imprime en cumplimiento de lo dispuesto por éste artículo. De la existencia del folleto y que el mismo se encuentra a disposición de los interesados, habrá de darse cuenta en toda propaganda que se realice por cualquier medio y mediante leyendas especialmente colocadas en las oficinas de venta y lugares done se realicen los remates. Dicho folleto deberá necesariamente formar parte como anexo del boleto de compraventa o de cualquier otra documentación que suscriba cada adquirente al concretar la compra.

La infracción a las disposiciones de este apartado serán sancionadas con las multas previstas en el artículo 12 de esta ley, cuando la infracción consistiera en la omisión de anexar folleto explicativo a la documentación a suscribir para instrumentar compraventa, la multa será del cinco (5) por ciento del monto de cada operación, para quienes vendieren o remataren sin haber dado cumplimiento a tal recaudo.

II.- En todos los casos de propaganda obligatoria indicados en el apartado precedente los espacios destinados al cumplimiento de las exigencias legales y los caracteres o tipografía utilizada deberán permitir su perfecta lectura en forma normal.

III.- En la publicidad que se realice por cualquier medio que no sean los indicados en el primer apartado de este artículo, cuando se indiquen todos o algunos de los servicios públicos o de infraestructura con que cuenta el loteo a los que se refiere el inciso h) del artículo 7 de esta ley, también deberán indicarse expresamente la carencia de cualquiera de estos servicios de acuerdo con las precisiones del inciso i) del mismo artículo.

IV.- Aún en los supuestos de propaganda que no sea aquélla obligatoria que requiere autorización previa, cualquier información que se brinde sobre los inmuebles deberá atenerse a la realidad jurídica y física de los mismos en concordancia con la que se brinde por los medios previstos en el apartado I de este mismo artículo.

ARTÍCULO 11. Sin perjuicio de las demás responsabilidades penales, civiles o disciplinarias que pudieren corresponder, toda venta o remate de tierras que se realice sin dar cumplimiento a las disposiciones de la presente ley o en infracción a cualquiera de ellas, sean sancionadas por las autoridades municipales del partido, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

ARTÍCULO 12. Las multas, que serán acumulativas, se graduarán según la importancia de la infracción cometida y su importe será determinado en cada caso sobre la base de porcentajes de la valuación fiscal del conjunto de los inmuebles, al momento de la decisión, cualquiera sea la cantidad de lotes vendidos.

Se graduarán de la siguiente forma:

a) A quienes vendieren o remataren sin tener conferida la autorización respectiva, hasta el cinco (5) por ciento.

b) A quienes falsearen la información determinada en los artículos 7° y 10 del uno (1) al tres (3) por ciento.

c) Quienes incurrieren en cualquier otra infracción legal, el uno(1) por ciento

ARTÍCULO 13. La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo con las variaciones producidas hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTÍCULO 14. Serán solidariamente responsables el titular de dominio, la firma promotora y martillero o corredor público intervinientes.

.

ARTÍCULO 15. Las autoridades municipales comunicarán al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos las infracciones cometidas por sus colegiados. Cuando correspondiere, se formalizarán la pertinente denuncia ante la autoridad judicial competente.

ARTÍCULO 16. Los importes percibidos en concepto de multas ingresarán al patrimonio de la municipalidad interviniente y serán destinados a obras de mejoramiento urbano o edilicios y gastos que origine la presente ley.

ARTÍCULO 17. (Ver Ley 9165) Todo tipo de publicidad existente a la fecha de vigencia de esta ley, deberá adecuarse a sus prescripciones en el plazo de noventa (90) días corridos, a cuyo vencimiento será de aplicación las sanciones previstas en los artículos que anteceden

ARTÍCULO 18. Las disposiciones de la presente ley serán de aplicación en lo pertinente a las ventas que se efectúen por orden judicial.

ARTÍCULO 19. Derógase la ley 7428.

ARTÍCULO 20. Comuníquese, etc.



VEREDICTA LEYES

Decreto-Ley 9078/1978. Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026.

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