

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 4.564 · 1937

LEY 4564

Boletín Oficial, 19 de octubre de 1937 · 24 artículos

Texto actualizado al 18 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 4564

LEY 4564

NOTA: Ley 5576 amplía el plazo establecido en el art. 8 de la presente ley por 90 días.

Reglamentado la venta de tierras a plazos

El Senado y Cámara de Diputados de la Pro vincia de Buenos Ares,

sancionan con fuer za de

LEY

ARTÍCULO 1°. La promesa de enajenación del in mueble a plazo, por la cual una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuo tas sucesivas o periódicas, se regirá, sin per juicio de lo establecido en las leyes de fon do, por las prescripciones establecidas en la presente ley.

ARTÍCULO 2°. Cuando se tratare de transacciones de bienes inmuebles, que signifique una nueva subdivisión del título de origen, de fracciones de terrenos en lotes y en las condiciones a que se refiere el artículo anterior, deberá ser pre cedida de la medición y fraccionamiento téc nico del terreno a enajenarse, operaciones que para ser válidas tendrán que ser practicadas por ingenieros o agrimensores matriculados en la Provincia. Sin este requisito no se da rá curso a la solicitud a que se refiere el ar tículo 5º.

ARTÍCULO 3°. Ejecutadas dichas operaciones se le vantarán los planos correspondientes, en uno de los cuales, el. de subdivisión, deberán con signarse las dimensiones lineales y superficie de cada lote y la letra o número de éstos como asimismo la letra o número de las manzanas y secciones que compongan el fraccionamiento.

ARTÍCULO 4°. Cuando la promesa de enajenación se refiera a inmuebles en zona urbana o subur bana, los planos de subdivisión deberán ser aprobados por la respectiva Municipalidad. Si ella tiene por objeto la fundación de un pue blo, cuyo trazado contenga manzanas, quintas y chacras o el fraccionamiento de campos para la fundación de Colonias, aun cuando no ten ga amanzanamiento para centro de población, se llenarán los requisitos de la ley 3487, del 19 de julio de 1913, sin perjuicio de lo dispues to en los artículos precedentes.

ARTÍCULO 5°. Aprobada la medición y fracciona miento y obtenido el permiso a que se refiere el artículo 4º el propietario, antes de iniciar las operaciones de venta, solicitará del Regis tro de la Propiedad, en un sello de dos pesos, la formación de un legajo especial referente al bien fraccionado, a cuyo efecto deberá acom pañar una copia fiel del o de los planos res pectivos y las planillas que dispone el decre to de 26 de septiembre de 1913, todo lo cual será suscripto por él y los técnicos que ejecu ten la mensura correspondiente Presentará además un certificado expedido por escribano de Registro de la Provincia, ,en el que conste la legitimidad del título de dominio del in mueble.

El Director expedirá a los propietarios, un testimonio del certificado del escribano y una constancia de haberse cumplido los requisitos previos exigidos por esta ley.

En las planillas del legajo así formado se anotarán los datos referentes a las futuras operaciones de ventas por mensualidades.

ARTÍCULO 6°. No será necesario el cumplimiento de las obligaciones fijadas en los artículos 2º, 3º , 4º y 5º si se tratare de la venta de un solo lote de terreno.

ARTÍCULO 7°. Si el contrato a que se refiere el artículo 1º de esta ley se formalizare por es critura pública, el escribano deberá solicitar del Registro de la Propiedad un certificado que acredite la libre disposición del transmi tente y la inexistencia de restricciones al do minio del bien motivo de la convención.

Si Se celebrase por instrumento privado, el vendedor deberá solicitar directamente al Re gistro de la Propiedad el correspondiente cer tificado el que se agregará al ejemplar que se otorgue al comprador.

En ambos casos los certificados serán váli dos por el término de 15 días y serán despa chados previa comprobación de haberse lle nado los recaudos establecidos en el artículo 5º.

Al propio tiempo el escribano o el vendedor, en su caso, deberán solicitar a la Dirección Ge neral de Rentas los certificados de no adeu darse impuestos y servicios fiscales hasta el año inclusive de la operación. Asimismo deberán solicitar a la Municipalidad respectiva, certificado de no adeudarse impuestos, tasas o

contribuciones de mejoras.

ARTÍCULO 8°. Dentro de los 30 días siguientes al de la venta por mensualidades, ya sea ésta particular o en remate, el propietario vende dor, el martillero o el escribano, en su caso, solicitarán la inscripción en el Registro de la Propiedad de la libreta o título provisorio del adquirente en cuyo instrumento deberá quedar registrado el cumplimiento de este requisito.

Dicha inscripción se solicitará en un sella do de tres pesos.

ARTÍCULO 9°. Dentro de los 15 días siguientes al de la primera venta y sin perjuicio de lo dis puesto en el artículo 8º, el propietario vende dor o el martillero, presentarán al Registro de la Propiedad una nómina detallada de las fracciones vendidas, la que deberá ser sus cripta por el vendedor y compradores, sirvien do este estado de documento provisorio de ins cripción.

Las ventas ulteriores deberán ser denuncia das en la misma forma y en igual término.

ARTÍCULO 10. Los escribanos que deban otorgar actos de transmisión o constitución de dere chos reales o de locación del inmueble, solici tarán al Registro de la Propiedad que infor me si los bienes materia de la operación han sido objeto del contrato a que se refiere el ar tículo 1º de la presente ley. En caso afirmati vo, deberán hacer constar expresamente esta circunstancia en la respectiva escritura, cons tituyendo la omisión de esta formalidad falt a grave que determinará para el titular del Registro una multa de mil a diez mil pesos, según sea la importancia de la operación rea lizada.

ARTÍCULO 11. Los compradores de inmuebles en las condiciones expresadas en la presente ley, que transfieran sus libretas o títulos provi sorios, están obligados a solicitar previamen te del Registro de la Propiedad un certifica do de que no se encuentran inhibidos y a la Dirección General de Rentas y Municipalidad local, los certificados que dispone el artículo 7 º y a obtener la inscripción en el mencionado Registro del título del nuevo adquirente para lo cual deberán llenarse los requisitos que prescriben los artículos 8 º y 9 º. En las trans ferencias, deberán consignarse en el instru mento respectivo, con letras y en forma clara, el valor de las mismas y las fechas de la trans misión, suscribiéndolo el vendedor y compra dor.

ARTÍCULO 12. En el caso de rescisión del contrato por acuerdo mutuo de las partes deberá soli citarse la anotación respectiva al Registro de la Propiedad, acompañando la documentación pertinente.

En los casos de incumplimiento por parte del comprador que puedan dar lugar a la res ción del contrato, el Registro de la Propiedad no tomará razón de la misma sin previa presentación del testimonio de sentencia en definitiva que la declare.

ARTÍCULO 13. Las inhibiciones y embargos que se manden trabar contra el propietario de un bien raíz que ha sido objeto de fraccionamien to, no podrá afectar a las fracciones o lotes que hayan sido vendidos en la forma estable cida en la presente ley, siempre que el con trato respectivo se encuentre inscripto en el Registro de la Propiedad dentro de los pla zos señalados al efecto.

ARTÍCULO 14. Los escribanos de Registro no otorgarán escrituras traslativas de dominio de los terrenos a que se refiere la presente ley, sin tener a la vista un certificado expe dido por el Registro de la Propiedad, en el que conste haberse cumplido las formalidades exi gidas por la misma.

En caso de infracción serán penados con multa de cien a mil pesos.

ARTÍCULO 15. . Los propietarios que vendan bienes inmuebles en la forma establecida en el artícu lo 1º, infringiendo las disposiciones de esta ley, serán pasibles de una multa de mil a cin cuenta mil pesos, según sea la importancia de la operación y la gravedad de la infracción.

Para efectuar las ventas a que se refiere la presente ley, los propietarios deberán cons tituir domicilio en la Provincia y los marti lleros estar matriculados en la misma.

En los prospectos y avisos anunciadores los rematadores deberán insertar el certificado del escribano a que se refiere el artículo 5º, el informe del Registro de la Propiedad sobre libertad de disposición del vendedor e inexis tencia de restricciones al dominio, y a firmar la falta de deuda por concepto de impuestos o de servicios fiscales o municipales.

Los martilleros que infrinjan las disposiciones de esta ley, serán pasibles de una mul ta de mil a diez mil pesos que se graduará conforme la regla precedente.

ARTÍCULO 16. . De acuerdo a los precios de ven ta, la Dirección General de Rentas procede rá al nuevo avalúo fiscal de los predios, tenien do en cuenta el plazo dentro del cual deban abonarse las cuotas que constituyen el precio del inmueble

A este efecto queda fijada la siguiente escala:

del precio compra %

Ventas a un año de plazo el 80

Ventas a dos años de plazo el.....75

Ventas a tres años de plazo el 70

Ventas a cuatro años de plazo el 65

Ventas de cinco a siete años de plazo el 60

Ventas de más de siete años de plazo el.....50

ARTÍCULO 17. En los casos a que se refiere el ar tículo 4º de esta ley, es decir, cuando se tra te de la formación o ampliación de un pueblo, de un centro urbano o de cualquier otro nú cleo de población y mientras no haya sido ena jenada la totalidad del inmueble materia de la subdivisión, la Dirección General de Ren tas procederá al avalúo de los lotes o terrenos que continúen en poder del propietario, tenien do especialmente en cuenta la superficie do nada para calles, las reservas destinadas a oficinas públicas, escuelas, iglesias, plazas, etc., .que hayan sido debidamente escrituradas, como así también las mejoras introducidas, ta les como pavimentos, instalación de luz y agua corriente, etc., y cualquier otra inversión de capital tendiente al mejoramiento del predio subdividido

ARTÍCULO 18. El impuesto a la ley de Papel Sellado que grava las transmisiones de inmue bles se aplicará en las escrituras traslativas de dominio de los lotes o terrenos a que se refiere la presente ley, tomando como base la valuación que haya sido establecida de acuer do a la escala del artículo 16º.

ARTÍCULO 19. Todo aumento de valor de un pre dio, producido por construcciones o mejoras de cualquier naturaleza, no alterará la escala establecida en el artículo 16º, durante los tres primeros años posteriores al de la fecha de la transacción. Después de transcurrido ese tiempo la nueva valuación se establecerá to mando en consideración el valor de las mejo ras introducidas y la escala del artículo 16º. Sin embargo las construcciones o mejoras que se introduzcan en un predio adquirido en las condiciones que fija esta ley y que acrezcan su valor deben ser comunicadas por los contra tantes y director de la obra en su caso den tro de los tres meses siguientes al día de la terminación o habilitación parcial de los edificios y mejoras.

ARTÍCULO 20. A los efectos del avalúo y demás operaciones correspondientes al padrón impo sitivo, los propietarios de bienes que se fraccionen con el objeto indicado, presentarán a la Dirección General de Rentas, antes de dar comienzo a la venta y con destino a la oficina central de contribución territorial y a la de valuación del partido en que esté situado el bien

fraccionado sendos legajos formados por los planos y planillas de la subdivisión, ambos suscriptos por los técnicos que ejecutaron las operaciones del caso.

Las planillas a que se hace referencia, al igual que las que deben presentarse al Re gistro de la Propiedad, establecerán los si guientes datos: en el encabezamiento: Parti do, nombre y domicilio del propietario y nom bre del inmueble fraccionado si se le asigna. Referencias relativas a la inscripción del ti tulo de dominio en el Registro de la Propie dad. En columna: sección, manzana, lote, su perficie, precio, forma de pago, valuación, nombre del adquirente y su domicilio.

Los planos que se presenten deberán ser co pias fieles de los levantados por los técnicos que midieron y fraccionaron el terreno y con los cuales se inició la gestión legal del per miso ante las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 21. Los propietarios que con anteriori dad a la vigencia de la presente ley hayan ce lebrado contratos sometidos al imperio de la misma, presentarán a la Dirección General de Rentas, todos los documentos e informes a que se refieren las disposiciones anteriores. Esta obligación rige únicamente con respecto a aquellos lotes o terrenos cuya escritura tras lativa de dominio no haya sido todavía otor gada

AETICULO 22º-. Una vez que los contratantes de operaciones sobre inmuebles a plazos hayan cumplido sus respectivas obligaciones y exten dida que sea la escritura pública traslativa de dominio se hará la anotación pertinente en la Sección del Registro de la Propiedad que crea esta ley, lo que también se hará en los casos previstos en el artículo 12º a los efec tos de su exclusión.

ARTÍCULO 23. La Dirección General de Rentas, podrá registrar en los padrones impositivos, conjuntamente con el nombre del titular del dominio del bien, el del adquirente de cada lote, pudiendo indistintamente exigir de uno u otro el pago del impuesto adeudado por te rreno.

ARTÍCULO 24. A los efectos de la presente ley, créase en el Registro de la Propiedad una Sec ción que se denominará «Registro de promesas de enajenación de inmuebles a plazos», en el que se inscribirán todas las operaciones de ese carácter en la forma establecida en los artícu los anteriores.

ARTICULO 25º .- La presente ley entrará en vigor a los noventa días de su promulgación.

ARTICULO 26º .- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

ARTÍCULO 27. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

VEREDICTA LEYES

Ley 4564. Texto actualizado al 18 de noviembre de 2026.

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