

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 14.005 · 1950

INMUEBLES

Boletín Oficial, 23 de octubre de 1950 · 12 artículos

Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Inmuebles

ARTÍCULO 1°. Los contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio haya de ser satisfecho por cuotas periódicas, quedan sometidos, como forma esencial para su validez a las condiciones y requisitos establecidos en la presente ley cuando la escritura traslativa de dominio no se otorgue de inmediato.

ARTÍCULO 2°. El propietario de inmueble que desee venderlo en la forma prevista en el articulo anterior hará anotar en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la ubicación del bien, su declaración de voluntad de proceder a la venta en tal forma, acompañando a la vez un certificado de escribano de registro sobre la legitimidad extrínseca del titulo y un plano de subdivisión con los recaudos que establezcan las reglamentaciones respectivas.

Si comenzada la venta de lotes, el vendedor no hubiera cumplido con la anotación, luego de ser constituido en mora por cualquiera de los interesados podrán estos solicitarla directamente, soportando el incumplidor los gastos que demande la gestión, pudiendo ser descontadas las sumas invertidas de los saldos pendientes de pago al vendedor.

La comisión de la anotación por parte del vendedor lo hará pasible, además, de una multa igual al importe total del impuesto inmobiliario del año en curso, de todos los lotes que comprenden el fraccionamiento.

ARTICULO 3º - La anotación a que se refiere el artículo precedente, sólo procederá si el inmueble estuviere libre de todo gravamen y su propietario en condiciones para disponer.

Si el bien estuviere hipotecado, podrá efectuarse la anotación siempre que el acreedor o los acreedores acepten la división de la deuda en los diferentes lotes, o cuando fueren compelidos judicialmente a ella. La división de la deuda extingue el derecho del acreedor o los acreedores a perseguir el pago del crédito contra la totalidad del inmueble.

ARTICULO 4º - Celebrado el contrato y dentro de los 30 días de su fecha, el vendedor deberá proceder a la anotación provisoria del instrumento que entregue al comprador, en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Dicho instrumento deberá contener:

a) Nombre y apellido de los contratantes, nacionalidad, estado civil, edad, domicilio, lugar y fecha en que se otorgue. El domicilio constituido del comprador, deberá ser su domicilio real;

b) Individualización del bien con referencia al plano de loteo, ubicación, superficie, límite y mejoras existentes;

c) Precio de venta que será fijo e inamovible, el que se expresará en moneda de curso legal en el país; la actualización de las cuotas mensuales no podrá superar el índice de aumento del salario real ; la forma de pago y los intereses convenidos;

d) Correlación entre el título del vendedor y su antecesor en el dominio;

e) La designación del escribano interviniente por parte del comprador;

f) Especificación de los gravámenes que afecten al inmueble, con mención de los informes

oficiales que lo certifiquen;

g) La competencia de la justicia ordinaria con jurisdicción en el lugar en que se encuentre el bien objeto del contrato.

En las libretas de pago, cuando existen, deberá estar trascripto el boleto de compraventa.

La omisión de los requisitos esenciales podrá hacer pasible al vendedor de las mismas sanciones contenidas en el artículo 2.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 23.266 B.O. 18/10/1985)
(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 23.266 B.O. 18/10/1985. Por art. 1° del Decreto N° 2015/1985 B.O. 18/10/1985 se observan los textos en negrita)

ARTÍCULO 5°. La anotación del inmueble de acuerdo al artículo 2 inhibirá al propietario para su enajenación en forma distinta a la prevista en esta ley, salvo el caso de desistimiento expresado por escrito ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Si ya se hubieran enajenado uno o más lotes o fracción, el desistimiento no producirá consecuencias sobre estas operaciones. El vendedor no podrá dar un destino distinto -al originariamente previsto- al sector que con su desistimiento se excluye.

El ocultamiento y/o violación de estas últimas circunstancias hará pasible al vendedor de las sanciones previstas en el artículo 2.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 23.266 B.O. 18/10/1985)

ARTÍCULO 6°. En caso de conflicto entre adquirentes de lotes y terceros acreedores del enajenante, se observarán los siguientes principios:

1º) El comprador que tuviere instrumento inscripto será preferido a cualquier acreedor para la escrituración de la fracción adquirida;

2º) Los embargos e inhibiciones contra el vendedor, ulteriores a la fecha del otorgamiento del instrumento prenotado, sólo podrán hacerse efectivos sobre las cuotas impagas.

ARTÍCULO 7°. El comprador podrá reclamar la escrituración después de haber satisfecho el veinticinco por ciento (25%) del precio y su otorgamiento deberá concretarse dentro de los 30 días posteriores a partir de la fecha de la intimación. Esta facultad es irrenunciable y nula toda cláusula en contrario, pudiendo el vendedor exigir garantía hipotecaria por el saldo de precio.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 23.266 B.O. 18/10/1985)

ARTÍCULO 8°. El pacto comisorio por falta de pago, no podrá hacerse valer después que el adquirente haya abonado la parte de precio que se establece en el artículo anterior, o haya realizado construcciones equivalentes al cincuenta por ciento del precio de compra.

ARTÍCULO 9°. El comprador podrá abonar la totalidad de la deuda o pagar con anticipación al vencimiento de los plazos convenidos beneficiándose con la reducción total o proporcional de los intereses, que deberá efectuar el vendedor.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 23.266 B.O. 18/10/1985)

ARTÍCULO 10. El comprador que transfiera el contrato deberá anotar esta transferencia en el Registro de la Propiedad Inmueble, pudiendo hacerlo también el nuevo adquiriente.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 23.266 B.O. 18/10/1985)

ARTÍCULO 11. Los escribanos intervinientes percibirán como honorario el mismo que autoriza la ley respectiva, cuando el monto de la operación estuviera dentro de los valores máximos admitidos para la afectación al régimen de "bien de familia". Las escrituras -respecto del comprador- estarán eximidas del pago de impuestos y/o tasas, así como de todo gasto por la entrega de constancias y/o certificados que deban otorgar los organismos pertinentes, siempre que la valuación fiscal estuviera en los máximos estipulados en la primera parte para el ámbito de la Capital Federal y el territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártica e Islas del Atlántico Sur.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 23.266 B.O. 18/10/1985)

ARTÍCULO 12. Los Mandatarios, en los contratos que celebren sobre lotes para vivienda única, serán solidariamente responsables en el cumplimiento de la presente ley.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 23.266 B.O. 18/10/1985)

ARTÍCULO 13. Sin perjuicio de los beneficios que acuerda esta ley, rigen además, para los adquirentes de lote único para vivienda única, las disposiciones contenidas en los artículos 4°, inciso e), 11 y 12.

Las infracciones a esta disposición serán penadas con cinco veces la valuación fiscal de él o los bienes de que se trata.

(Artículo incorporado por art. 2° de la Ley N° 23.266 B.O. 18/10/1985. Por art. 1° del Decreto N° 2015/1985 B.O. 18/10/1985 se observan los textos en negrita)

ARTÍCULO 14. La presente ley es de orden público, complementaria del Código Civil y comenzará a regir a los treinta (30) días de su promulgación. (Artículo incorporado por art. 2° de la Ley N° 23.266 B.O. 18/10/1985)

Dada la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a los 30 de setiembre del Año del Libertador General San Martin, 1950.

J.H. QUIJANO H.J. CAMPORA

Alberto H. Reales L. Zavalla Carbó

-Registrada bajo el número 14.005-



VEREDICTA LEYES

Inmuebles. Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026.

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