

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 23.266 · 1985

INMUEBLES

Boletín Oficial, 18 de octubre de 1985 · 10 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Inmuebles

INMUEBLES

Modificación de la Ley N° 14.005, de normas para la venta de inmuebles fraccionados en lotes y a plazos.

LEY N° 23.266

Promulgada Parcialmente: Octubre 14 de 1985.

EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION ARGENTINA REUNIDOS EN CONGRESO, ETC., SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

ARTÍCULO 1°. Sustitúyense los artículos 2°, 4°, 5°, 7°, 9°, 10, 11 y 12 de la Ley N° 14.005, por los siguientes:

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.

ARTÍCULO 4°. 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 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 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 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 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 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 12. Los Mandatarios, en los contratos que celebren sobre lotes para vivienda única, serán solidariamente responsables en el cumplimiento de la presente ley.”

ARTICULO 2°– Incorpórense como artículos 13 y 14 de la Ley N° 14.005 los siguientes:

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 14. La presente ley es de orden público, complementaria del Código Civil y comenzará a regir a los treinta (30) días de su promulgación.

ARTICULO 3°.– Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a los veinticinco días del mes de setiembre del año mil novecientos ochenta y cinco.

JUAN C. PUGLIESE EDISON OTERO

Carlos A. Bravo Antonio J. Macris

-Registrada bajo el N° 23.266-

DECRETO N° 2015

Bs. As. 14/10/85

VISTO el Proyecto de Ley N° 23.266 sancionado el 25 de setiembre de 1985 y comunicado por el Honorable Congreso de la Nación a los efectos del articulo 69 de la Constitución Nacional, y;

CONSIDERANDO:

Que analizado el texto de ese proyecto se ha advertido que, si bien es conveniente la promulgación en mérito a su generoso contenido social, corresponde igualmente observar en forma parcial algunas de sus disposiciones para garantizarle efectiva operatividad y el cumplimiento del objetivo que se propone.

Que en tal sentido se estiman observables: la segunda frase del inciso c) del nuevo artículo 4° de la Ley N° 14.005 aprobad por el Proyecto, en tanto dice “la actualización de las cuotas mensuales no podrá superar el índice de aumento del salario real”, por contradecir tanto el texto restante del inciso como el espíritu general del proyecto; el inciso e) completo del mismo artículo 4° nuevo, toda ves que las grandes dificultades para el cumplimiento de esa norma aparejaran una traba casi insalvable para las operaciones que el proyecto intenta agilizar; y el nuevo artículo 13, completo, pues trata de materia ajena a la de la Ley N° 14.005 y su redacción imprecisa de lugar a su aplicación en situaciones especulativas que la ley no pretende ni debe amparar.

Que la necesidad y justicia de este proceder se encuentran debidamente fundamentadas en el mensaje 2016, también de fecha 14 de octubre de 1985, por el que se comunica al Honorable Congreso de la Nación la decisión que aquí se instrumenta, y que debe ser considerado parte del presente decreto.

Que esta medida se dicta en ejercicio de la facultad que al Poder Ejecutivo Nacional otorga el artículo 72 de la Constitución Nacional.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA DECRETA:

Artículo 1°.– Obsérvanse las siguientes partes del Proyecto de Ley registrado bajo el número

23.266:

a) La segunda frase -que dice “la actualización de las cuotas mensuales no podrá superar el índice de aumento del salario real”- del inciso c) del artículo 4° de la Ley 14.005; en la redacción dada por el artículo 1° del Proyecto;

b) el inciso e) completo del artículo 4° de la Ley N° 14.005, en la redacción dada por el artículo 1° el proyecto; y

c) el nuevo artículo 13 de la Ley N° 14.005 que el Proyecto le adiciona a través de su artículo 2°.

Art. 2°.– Con las salvedades establecidas en el artículo anterior, promúlguese y téngase por Ley de la Nación el Proyecto de Ley registrado bajo el número 23.266.

Art. 3°.– Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

ALFONSIN Carlos R. S. Alconada Aramburu

VEREDICTA LEYES

Inmuebles. Texto original, como se publicó.

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