

LEY N.º 4564

Reglamentación de la venta de inmuebles a plazos

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, etc.

ARTÍCULO 1.º — La promesa de enajenación del inmueble a plazo, por la cual una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas, se registrará, sin perjuicio de lo establecido en las leyes de fondo, por las prescripciones establecidas en la presente ley.

ART. 2.º — 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 precedida de la medición y fraccionamiento técnico 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 dará curso a la solicitud a que se refiere el artículo 5.º

ART. 3.º — Ejecutadas dichas operaciones se levantarán los planos correspondientes, en uno de los cuales, el de subdivisión,

deberán consignarse las dimensiones lineales y superficie de cada lote y la letra o número de éstos como así mismo la letra o número de las manzanas y secciones que compongan el fraccionamiento.

ART. 4.º — Cuando la promesa de enajenación se refiera a inmuebles en zona urbana o suburbana, los planos de subdivisión deberán ser aprobados por la respectiva Municipalidad. Si ella tiene por objeto la fundación de un pueblo, cuyo trazado contenga manzanas, quintas y chacras o el fraccionamiento de campos para la fundación de Colonias, aun cuando no tenga amanzanamiento para centro de población, se llenarán los requisitos de la ley 3487, del 19 de julio ⁽¹⁾ de 1913, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos precedentes.

ART. 5.º — Aprobada la medición y fraccionamiento y obtenido el permiso a que se refiere el artículo 4.º el propietario, antes de iniciar las operaciones de venta, solicitará del Registro de la Propiedad, en un sello de dos pesos, la formación de un legajo especial referente al bien fraccionado, a cuyo efecto deberá acompañar una copia fiel del o de los planos respectivos y las planillas que dispone el decreto de 26 de septiembre de 1913 ⁽²⁾, todo lo cual será suscripto por él y los técnicos que ejecuten 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 inmueble.

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.

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

ART. 7.º — Si el contrato a que se refiere el artículo 1.º de esta ley se formalizare por escritura pública, el escribano deberá solicitar del Registro de la Propiedad un certificado que acredite

(1) Se refiere al 19 de junio de 1913.

(2) Véase Decreto de septiembre 26 de 1913, pág. 993.

la libre disposición del transmitente y la inexistencia de restricciones al dominio del bien motivo de la convención.

Si se celebrase por instrumento privado, el vendedor deberá solicitar directamente al Registro de la Propiedad el correspondiente certificado el que se agregará al ejemplar que se otorgue al comprador.

En ambos casos los certificados serán válidos por el término de 15 días y serán despachados previa comprobación de haberse llenado los recaudos establecidos en el artículo 5.º.

Al propio tiempo el escribano o el vendedor, en su caso, deberán solicitar a la Dirección General de Rentas los certificados de no adeudarse 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.

ART. 8.º — Dentro de los 30 días siguientes al de la venta por mensualidades, ya sea ésta particular o en remate, el propietario vendedor, 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 sellado de tres pesos.

ART. 9.º — Dentro de los 15 días siguientes al de la primera venta y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8.º, el propietario vendedor o el martillero, presentarán al Registro de la Propiedad una nómina detallada de las fracciones vendidas, la que deberá ser suscripta por el vendedor y compradores, sirviendo este estado de documento provisorio de inscripción.

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

ART. 10. — Los escribanos que deban otorgar actos de transmisión o constitución de derechos reales o de locación del inmueble, solicitarán al Registro de la Propiedad que informe si los bienes materia de la operación han sido objeto del contrato a que se refiere el artículo 1.º de la presente ley. En caso afirmativo, deberán hacer constar expresamente esta circunstancia en la respectiva escritura, constituyendo la omisión de esta formalidad falta grave que determinará para el titular del Registro una mul-

ta de mil a diez mil pesos, según sea la importancia de la operación realizada.

ART. 11. — Los compradores de inmuebles en las condiciones expresadas en la presente ley, que transfieran sus libretas o títulos provisorios, están obligados a solicitar previamente del Registro de la Propiedad un certificado 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 transferencias, deberán consignarse en el instrumento respectivo, con letras y en forma clara, el valor de las mismas y las fechas de la transmisión, suscribiéndolo el vendedor y comprador.

ART. 12. — En el caso de rescisión del contrato por acuerdo mutuo de las partes deberá solicitarse 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 rescisión 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.

ART. 13. — Las inhibiciones y embargos que se manden trabar contra el propietario de un bien raíz que ha sido objeto de fraccionamiento, no podrá afectar a las fracciones o lotes que hayan sido vendidos en la forma establecida en la presente ley, siempre que el contrato respectivo se encuentre inscripto en el Registro de la Propiedad dentro de los plazos señalados al efecto.

ART. 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 expedido por el Registro de la Propiedad, en el que conste haberse cumplido las formalidades exigidas por la misma.

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

ART. 15. — Los propietarios que vendan bienes inmuebles en la forma establecida en el artículo 1.º, infringiendo las disposiciones de esta ley, serán pasibles de una multa de mil a cincuen-

ta mil pesos, según 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 constituir domicilio en la Provincia y los martilleros 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 5.º, el informe del Registro de la Propiedad sobre libertad de disposición del vendedor e inexistencia de restricciones al dominio, y afirmar 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 multa de mil a diez mil pesos que se graduará conforme a la regla precedente.

ART. 16. — De acuerdo a los precios de venta, la Dirección General de Rentas procederá al nuevo avalúo fiscal de los predios teniendo 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:

	<i>del precio de compra %</i>
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

ART. 17. — En los casos a que se refiere el artículo 4.º de esta ley, es decir, cuando se trate de la formación o ampliación de un pueblo, de un centro urbano o de cualquier otro núcleo de población y mientras no haya sido enajenada la totalidad del inmueble materia de la subdivisión, la Dirección General de Rentas procederá al avalúo de los lotes o terrenos que continúen en poder del propietario, teniendo especialmente en cuenta la superficie donada para calles, las reservas destinadas a oficinas públicas, escuelas, iglesias, plazas, etc., que hayan sido debidamente escrituradas, como así también las mejoras introducidas, tales como pavimentos, instalación de luz y agua corriente, etc., y cual-

quier otra inversión de capital tendiente al mejoramiento del predio subdividido.

ART. 18. — El impuesto a la ley de Papel Sellado que grava las transmisiones de inmuebles 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 acuerdo a la escala del artículo 16.

ART. 19. — Todo aumento de valor de un predio, producido por construcciones o mejoras de cualquier naturaleza, no alterará la escala establecida en el artículo 16, durante los tres primeros años posteriores al de la fecha de la transacción. Después de transcurrido ese tiempo la nueva valuación se establecerá tomando en consideración el valor de las mejoras introducidas y la escala del artículo 16. 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 contratantes y director de la obra en su caso dentro de los tres meses siguientes al día de la terminación o habilitación parcial de los edificios y mejoras.

ART. 20. — A los efectos del avalúo y demás operaciones correspondientes al padrón impositivo, 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 Registro de la Propiedad, establecerán los siguientes datos: en el encabezamiento: Partido, nombre y domicilio del propietario y nombre del inmueble fraccionado si se le asigna. Referencias relativas a la inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad. En columna: sección, manzana, lote, superficie, precio, forma de pago, valuación, nombre del adquirente y su domicilio.

Estas planillas serán facilitadas por la Dirección General de Rentas.

Los planos que se presenten deberán ser copias fieles de los

levantados por los técnicos que midieron y fraccionaron el terreno y con los cuales se inició la gestión legal del permiso ante las autoridades correspondientes.

ART. 21. — Los propietarios que con anterioridad a la vigencia de la presente ley hayan celebrado 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 traslativa de dominio no haya sido todavía otorgada.

ART. 22. — Una vez que los contratantes de operaciones sobre inmuebles a plazos hayan cumplido sus respectivas obligaciones y extendida 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 12 a los efectos de su exclusión.

ART. 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 terreno.

ART. 24. — A los efectos de la presente ley, créase en el Registro de la Propiedad una Sección 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 artículos anteriores.

ART. 25. — La presente ley entrará en vigor a los noventa días de su promulgación.

ART. 26. — El Poder Ejecutivo reglamentará ⁽³⁾ la presente ley.

ART. 27. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en la sala de sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los treinta días del mes de abril de mil novecientos treinta y siete.

AURELIO F. AMOEDO.
José Villa Abille.

ROBERTO UZAL.
Felipe A. Cialé.

(3) Véase Decreto reglamentario de septiembre 17 de 1937, pág. 994.

Cúmplase, comuníquese, publíquese y dése al Registro y Boletín Oficial.

MANUEL A. FRESCO.

CÉSAR AMEGHINO.

Registrada bajo el número cuatro mil quinientos sesenta y cuatro (4.564).

Manuel J. Cruz.

Oficial Mayor de Gobierno.

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

CÁMARA DE DIPUTADOS

Entrada y Destino a la Comisión Primera de Legislación: septiembre 2 de 1936.

Despacho de Comisión; Sanción en general y en particular; abril 28 de 1937.

CÁMARA DE SENADORES

Entrada en revisión; Moción de sobre tablas; Sanción en general y en particular: abril 30 de 1937.

(2)

La Plata, septiembre 26 de 1913.

CONSIDERANDO:

Que para la transmisión o modificación de derechos reales, la Ley de octubre 10 de 1890, en su artículo 6.º, impone a los escribanos la obligación de tener a la vista el «certificado en que conste el dominio del inmueble y sus condiciones», expedido por el encargado del registro respectivo;

Que esa formalidad, llamada a garantizar la corrección del acto a realizarse, no puede actualmente observarse por las oficinas de Registro de la Propiedad, en los casos en que el bien inscripto ha sido fraccionado, en virtud de que no se ha tenido la precaución de exigir plano de la división y detalle de ésta, para las anotaciones posteriores;

Que debido a la omisión apuntada, los certificados se expiden consignando que el dominio consta, «con deducción de varias fracciones enajenadas», sin precisar éstas, lo que desde luego establece la duda de si el bien sobre que versa la operación, es o no de la persona que se atribuye la propiedad;

Que la falta de correlación en los asientos de 1882 a 1890, y los defectos de que adolecen los libros de fecha posterior, como lo constató el señor

Ministro de Gobierno, en la visita que motivó el decreto de 10 del corriente, impide a la oficina de Registro de la Propiedad, determinar en forma que lo exige la ley, acerca de la existencia de dominio, cuando ha habido fraccionamiento o subdivisiones posteriores, ni certificar respecto de lo enajenado;

Que el sistema de certificación actual no puede ser más irregular, ni más expuesto a ser origen de dificultades y aun de pleitos, que el Estado debe evitar.

Por ello, el Poder Ejecutivo, en uso de las facultades que le confiere el artículo 2.º de la ley de octubre 10 de 1890 y artículo 141, inciso 1.º de la Constitución, el Poder Ejecutivo —

DECRETA:

ARTÍCULO 1.º — Desde el 1.º de enero de 1914, las oficinas de Registro de la Propiedad no inscribirán ni tomarán razón de escrituras, hijuelas u otros instrumentos, por los cuales se transmita el dominio o se constituyan o modifiquen derechos reales sobre bienes inmuebles, que hayan sido fraccionados, si no se presenta, subscripto por un perito, un plano demostrativo de la división de lo enajenado o gravado y de lo que reste libre al propietario, así como un detalle autorizado por escribano, en el que se exprese, además de esos datos, los escribanos o funcionarios que hayan intervenido y las fechas del otorgamiento de los respectivos instrumentos. Los fraccionamientos y divisiones que se practiquen después de esa fecha, quedan sometidos a los mismos requisitos.

ART. 2.º — Si no fuera posible la agregación del plano y detalles al protocolo, serán conservados en legajo especial y consultados, en cada caso en que deba expedirse certificado o practicar anotaciones. El detalle será formulado en papel de hilo, para protocolo, y deberá contener al margen una columna en blanco, para las anotaciones posteriores que deban hacerse en las oficinas del Registro de la Propiedad.

ART. 3.º — El gerente de la oficina central, en ejercicio de la superintendencia que le ha sido acordada, resolverá todas las consultas y dificultades que se presenten, para el cumplimiento de las medidas que se imponen.

ART. 4.º — Comuníquese, etc.

LUIS GARCIA.
FRANCISCO URIBURU.

La Plata, septiembre 17 de 1937.

Visto lo dispuesto en el artículo 26 de la ley 4564 y en uso de las facultades reglamentarias que al efecto le acuerda el artículo 132, inciso 2.º de la Constitución, el Poder Ejecutivo —

DECRETA:

ARTÍCULO 1.º — A los efectos establecidos en el artículo 24 de la ley 4564, la Dirección del Registro de la Propiedad procederá a organizar el Registro de promesas de enajenación de inmuebles a plazos, con sujeción a las prescripciones establecidas a continuación.

TITULO PRIMERO

Del Registro de la subdivisión — Formación del legajo

ART. 2.º — La inscripción de los contratos de promesas de enajenación de inmuebles a plazos, concertados con posterioridad a la fecha de vigencia de la ley 4564, sólo podrá solicitarse cuando previamente el propietario del inmueble haya cumplido con el pedido de formación del legajo especial a que se refiere el artículo 5.º de la ley citada, a cuyo efecto deberá, antes de proceder a la venta, sea en remate público o privadamente, presentarse al Registro en solicitud extendida en sellado de pesos 2 moneda nacional, constituyendo domicilio legal en la Provincia, formulando el respectivo pedido y acompañando:

- a) Los certificados de dominio y de deuda por impuestos, tasas, contribuciones de mejoras, servicios fiscales o cualquiera otro gravamen provincial o municipal relativos al o los inmuebles de cuya enajenación se trate. En los certificados de dominio debe constar inscripto el dominio a nombre del o los solicitantes y no indicar la existencia de ningún derecho real o gravamen sobre el inmueble, en cuyo caso deberá necesariamente acompañarse la conformidad del o los titulares de aquel derecho, conformidad que deberá acreditarse en forma. Cuando el derecho real sea de hipoteca, se procederá del modo establecido en el artículo 7.º del presente decreto. La validez de estos certificados tendrá vigencia de 15 días a contar de la fecha de expedición.

Los certificados de impuestos deberán estar expedidos libres de deuda hasta el año inclusive en que se efectúe la presentación, salvo si se refiere a tasas, contribuciones de mejoras o servicios fiscales, en cuyo caso deberá justificarse el pago de los servicios exigibles hasta la fecha de la presentación;

- b) Un juego de planos (un original y tres copias heliográficas) firmados por el propietario y por el agrimensor o ingeniero. Los profesionales que suscriban estos planos deberán estar matriculados en la Provincia. Los planos deberán contener:

- 1.º La medición, fraccionamiento y amanzanamiento del inmueble a enajenarse, con indicación de manzanas, secciones y lotes, letras o números.

- 2.º Medidas lineales, superficiales de las manzanas, secciones y lotes, calles y ochavas, medidas que deberán estar expresadas en metros.

3.º En el ángulo superior derecho y en caracteres visibles: nombre y apellido del propietario, ubicación del inmueble, nombre del mismo, inscripción de dominio, número de Guía del Impuesto Inmobiliario, Partido, superficie según título y por mensura cuando existan diferencias para calles y ochavas.

c) Las planillas en triplicado que dispone el decreto de fecha 26 de septiembre de 1913, en papel de hilo tamaño oficio, escritas a máquina, conforme al modelo que fije la Dirección del Registro;

d) La aprobación de la Dirección de Geodesia y Catastro o Municipalidad, según sea el caso, que contempla el artículo 4.º de la ley 4564.

ART. 3.º — El Registro rechazará, sin más trámite, todo pedido de formación de legajo que no se ajuste a las condiciones establecidas en el artículo anterior.

ART. 4.º — Cumplidos los requisitos del artículo 2.º de este decreto, el Director del Registro de la Propiedad ordenará la formación de un legajo especial de folios movibles, conteniendo los planos, certificados y planillas presentados y en la carátula y lomo se colocará año, partido y número de legajo.

Simultáneamente en el asiento de dominio que corresponda al inmueble, se pondrá una nota marginal y en caracteres visibles: «En venta a plazos o por mensualidades — ver legajo año, Partido, Número, la que firmará el Jefe de la Sección.

TITULO SEGUNDO

Otorgamiento de certificados — Situación de los inmuebles que reconocen hipotecas

ART. 5.º — El Registro expedirá al propietario, en papel sellado de pesos 1 moneda nacional, el testimonio del certificado y la constancia a que se refiere el artículo 5.º, apartado 2.º de la ley 4564, el que contendrá la firma del Director del Registro de la Propiedad.

ART. 6.º — Si el inmueble motivo de futuro contrato de promesa de enajenar reconociera hipoteca, el propietario podrá solicitar que dicha circunstancia no se consigne en los avisos, anuncios y carteles del remate, en el único caso en que hubiera convenido con su acreedor en escritura pública, lo siguiente:

- 1.º Conformidad del acreedor con la venta por mensualidades;
- 2.º Conformidad del acreedor con la subdivisión del bien a enajenarse;
- 3.º Aceptar la subdivisión de la hipoteca en tantas partes como lotes resulten de la subdivisión;
- 4.º Convenir con el deudor propietario que del pago de las cuotas en que se subdivide el precio de las ventas por mensualidades, se separará la parte proporcional para responder al servicio y amortización de la hipoteca así subdividida no pudiendo ejecutar las deudas sin previo aviso al comprador por mensualidades. En estos casos el Di-

rector del Registro de la Propiedad, expedirá un certificado en el que conste que se han cumplido todos los requisitos exigidos por la ley 4564 y del presente decreto, certificado que deberá transcribirse en los avisos, anuncios y carteles de remate.

TITULO TERCERO

Obligaciones de los martilleros

ART. 7.º — Obtenida la constancia de haberse cumplido con todos los requisitos de la ley 4564 y del presente decreto y recibido el testimonio del certificado a que se refiere el artículo 5.º o en su caso, el que indica el artículo anterior, los martilleros deberán insertar, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 15 de la ley, en los avisos, prospectos y carteles anunciadores, el texto íntegro de la constancia y testimonio del certificado, haciéndose pasibles, en caso contrario, de las penalidades establecidas en la ley. Al mismo tiempo el aviso deberá expresar que el inmueble no reconoce deuda en concepto de impuestos y servicios fiscales y municipales.

ART. 8.º — Efectuado el remate y dentro de los treinta días de firmado el boleto, libreta, contrato o título provisorio, deberá el propietario o martillero presentar al Registro todos los que se encuentren en condiciones de inscribir, acompañando para cada venta solicitud en sellado de pesos 3 moneda nacional, copias simples de la misma conteniendo los siguientes datos:

- a) Nombre completo y apellido del comprador, su filiación y domicilio legal;
- b) Nombre y apellido del vendedor, su filiación y domicilio legal;
- c) Lugar y fecha del contrato;
- d) Sección, número o letra de la manzana y lote;
- e) Medidas lineales, superficie total y linderos;
- f) Precio de venta y forma de pago detallando los plazos o números de mensualidades y el importe por cada una de ellas;
- g) Nombre del rematador o escribano que intervino, y en observaciones las cláusulas especiales del contrato. Esta solicitud deberá presentarse firmada por el vendedor o quien legalmente lo represente y el comprador.

TITULO CUARTO

Registro y anotaciones en el legajo

ART. 9.º — El Registro procederá a dar folio de inscripción en cada planilla agregada al legajo especial, hecha la inscripción devolverá al interesado los boletos, contratos, títulos provisorios o libretas donde dejará constancia de la inscripción efectuada. La copia de las solicitudes deberá remitirse a la Dirección General de Rentas firmada por el Director del Registro de la Propiedad.

TITULO QUINTO

Transferencias de los boletos o libretas

ART. 10. — Cuando se pretenda transferir los derechos y acciones que en virtud del contrato celebrado tiene el comprador, deberá previamente solicitar el transmitente certificado de inscripción del Registro, como asimismo de que no existe sobre su persona o bienes ninguna inhibición general y con los certificados respectivos justificar que no adeudan impuestos, contribuciones y tasas municipales y provinciales.

ART. 11. — Los certificados establecidos en el artículo anterior se presentarán al Registro conjuntamente con la libreta, boleto, contrato o título provisorio y en la solicitud sobre nueva inscripción por transferencia deberá firmar el vendedor propietario, el transmitente y el adquirente, especificándose en la misma los datos establecidos en el artículo 10 de este decreto. El Registro comunicará a la Dirección General de Rentas, dichas transferencias con las indicaciones a que se refiere este artículo. Con el boleto respectivo deberá acompañarse la solicitud en sello de pesos 3 moneda nacional con copia simple.

TITULO SEXTO

De la rescisión de los contratos

ART. 12. — En el caso de la rescisión de contrato por acuerdo mutuo de las partes, deberá solicitarse la anotación respectiva acompañándose a ese efecto la libreta, título provisorio, boleto o contrato y el documento en que así lo acuerden el vendedor y el comprador, el que deberá extenderse en el sellado de pesos 3 moneda nacional.

ART. 13. — Presentada la documentación a que se refiere el artículo anterior, el Registro procederá a dejar constancia en el legajo respectivo de la rescisión concertada y devolverá al interesado la libreta, título provisorio, contrato o boleto donde se hará la anotación de: rescindido, fecha, legajo, partido y año.

ART. 14. — Fuera del caso del artículo anterior, sólo se procederá a la cancelación de las inscripciones cuando se presente testimonio de la sentencia que en definitiva así lo declare. El Registro de la Propiedad comunicará a la Dirección General de Rentas las rescisiones concertadas por mutuo acuerdo o por sentencia judicial.

TITULO SEPTIMO

Obligaciones de los Escribanos

ART. 15. — Los Escribanos de Registro no otorgarán escrituras públicas referentes a contratos de promesas de enajenación de inmuebles a plazos a que se refiere la ley 4564, sin tener a la vista un certificado expedido por el Registro en el que conste haberse cumplido todas las prescripciones esta-

blecidas en la ley y en el presente decreto, como así también los certificados a que se refiere el artículo 7.º de la ley.

ART. 16. — En caso de infracción a la disposición contenida en el artículo precedente, los escribanos se harán pasibles de la penalidad que determina la ley respectiva.

ART. 17. — Los escribanos que deban otorgar actos de transmisión o constitución de derechos reales o de locación del inmueble, solicitarán al Registro de la Propiedad que informe si los bienes materia de la operación, han sido objeto del contrato a que se refiere el artículo 1.º de la ley 4564. En caso afirmativo, deberán hacer constar expresamente esta circunstancia en la respectiva escritura, constituyendo la omisión de esta formalidad, falta grave, que determinará para el titular del Registro una multa de mil a diez mil pesos según sea la importancia de la operación realizada, la que fijará el Poder Ejecutivo en cada caso.

ART. 18. — Presentada la escritura de compraventa para su inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando se trate de bienes que hayan sido motivo de inscripción en el Registro creado por la ley 4564, los escribanos deberán hacer referencia a la inscripción en el referido Registro y se procederá a cancelar la inscripción en el legajo correspondiente, con nota que determine fecha de la escritura, escribano, número de registro, protocolo, partido y año en que queda registrado el asiento. El Registro de la Propiedad comunicará a la Dirección General de Rentas las cancelaciones a que se refiere este artículo.

TITULO OCTAVO

Operaciones realizadas con anterioridad a la vigencia de la ley 4564

ART. 19. — Sin perjuicio de lo que dispone el artículo 21 de la ley 4564, el Registro inscribirá las operaciones concertadas en fecha anterior a la vigencia de la ley, cuando así lo soliciten el vendedor y el comprador, en cuyo caso deberán presentar la documentación que fija la ley, pudiendo reponer los impuestos que gravan aquellos documentos, sin multa, siempre que la presentación se efectúe dentro del término de 90 días, a contar de la fecha del presente decreto.

TITULO NOVENO

Requisitos a cumplirse ante la Dirección General de Rentas

ART. 20. — Los propietarios o martilleros deberán presentar a la Dirección General de Rentas, en la oportunidad que establece el artículo 2.º de este decreto, copia de los planos y la planilla a que hacen referencia los incisos b) y d) del mismo artículo.

Para las operaciones concertadas con anterioridad a la vigencia de esta ley se acompañarán los planos que tenga en su poder el martillero o propietario, y debidamente llenada, la planilla que al efecto proporcionará la Dirección General de Rentas.

ART. 21. — La Dirección General de Rentas procederá de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 de la ley 4564, teniendo presente los precios de venta obtenidos en las operaciones a que la ley se refiere, y de acuerdo a los términos establecidos en el artículo 16 de la misma, empadronará los inmuebles así enajenados, como también practicará la revaluación del remanente que queda sin vender o que no fué sacado a la venta.

ART. 22. — La Dirección General de Rentas podrá empadronar las subdivisiones a que se refiere el artículo anterior conjuntamente a nombre del propietario vendedor y del comprador y podrá indistintamente iniciar contra uno u otro, juicio de apremio correspondiente para obtener el pago de los impuestos que se le adeudasen, debiendo citar al propietario vendedor cuando la acción se dirija contra el comprador. Cada año la Dirección General de Rentas comunicará al Registro creado por la ley 4564, la numeración que en la Guía del Impuesto Inmobiliario corresponda a los lotes enajenados de conformidad a lo establecido en la ley referida.

ART. 23. — La Dirección General de Rentas por medio de las Oficinas, respectivas hará cumplir las disposiciones contenidas en los artículos 18 y 19 de la ley 4564, y comunicará al Registro creado en la ley citada, directamente, las infracciones que constaten a la ley citada o al presente decreto reglamentario.

ART. 24. — Comuníquese, publíquese, etc.

MANUEL A. FRESCO.

CÉSAR AMEGHINO.