

La Plata, 8 de junio de 1978.

Visto lo actuado en el expediente número 2.240-207/977 y la autorización otorgada mediante la instrucción número 1/977, artículo 1º, 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 —

L E Y :

Art. 1º Toda clase de propaganda que se realice para promover la venta de tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos ubicadas 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, aun cuando se realicen en órganos o medios de otra jurisdicción que se difundan o circulen dentro del territorio de esta Provincia.

Se entiende comprendida en las normas de la presente ley 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 aunque ellas no se vendan simultáneamente.

Art. 2º 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) Certificado del Registro de la Propiedad que acredite la vigencia y condiciones del dominio.
- 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 7º 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 8º.

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

Art. 3º Efectuada la presentación y verificados los recaudos del artículo 2º, 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) Que la publicidad proyectada se ajuste a lo dispuesto por los artículos 7º, 8º y 10.

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

Art. 4º 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 2º.

Art. 5º 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.

Art. 6º 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.

Art. 7º La propaganda que se realice a los fines que determina el artículo 1º, deberá incluir en forma precisa:

- a) Ubicación del bien, indicando: partido, localidad, 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 1.011/944): número de la 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) En la propaganda principal, reproducción del plano de mensura o subdivisión que deberá ser copia fidedigna de la planimetría vigente.
- 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 tome 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 en venta.
- i) En todos los casos, la carencia de cualquiera de las obras de infraestructura y servicios indicados en los incisos anteriores, aun 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 8º.
- j) Debida constancia del amojonamiento realizado por profesional habilitado.
- k) El uso y ocupación del suelo, establecidos en las normas municipales vigentes.
- 1) Las condiciones de venta, indicando: precio total, facilidades de pago e índices de actualización a utilizar, en su caso, en las formas previstas en el artículo 10, primer párrafo, de esta ley.
 - 1) Mención de la fecha y número del permiso municipal.

Art. 8º 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 9.196/950 en zonas de médanos vírgenes; excepción hecha de aquellos casos en los que mediante la pertinente intervención del Ministerio 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 6.253 y 6.254, 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 de pisos para edificación.

En los casos de lotes urbanos que no tengan asegurada la provisión de agua corriente, se deberá acompañar análisis químico bacteriológico otorgado por la Dirección Provincial de Obras Sanitarias, que acredite que el agua del subsuelo es apta para el consumo domiciliario, como asimismo la profundidad de la napa.

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

Art. 10. La publicidad por cualquier medio escrito deberá contener las indicaciones establecidas en los artículos que anteceden, ocupando un espacio no inferior a la sexta parte del tamaño total del cartel, aviso o publicación. Los caracteres o tipografía utilizada no podrá ser inferior a la cuarta parte de la aplicada al texto de mayor tamaño del mismo anuncio.

Cuando se trate de publicidad por medios orales, televisivos, cinematográficos o similares, el texto hablado o escrito se ajustará en estilo o contenido a

los mismos recaudos y guardará en lo pertinente las relaciones establecidas, computando el número de palabras, tiempo o duración del anuncio.

Art. 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, serán sancionadas por las autoridades municipales del partido, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

Art. 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 7º y 10 del uno (1) al tres (3) por ciento.
- c) A quienes incurrieren en cualquier otra infracción legal, el uno (1) por ciento.

Art. 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.

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

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

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

Art. 17. 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 serán de aplicación las sanciones previstas en los artículos que anteceden.

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

Art. 19. Derógase la ley 7.428.

Art. 20. Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y "Boletín Oficial" y archívese.

SAINT JEAN.

J. L. SMART.

Registrada bajo el número nueve mil setenta y ocho (9.078).

E. Frola.

FUNDAMENTOS

Así como resulta necesario regular adecuadamente los procesos de urbanización, a fin de corregir las distorsiones que se aprecian cuando faltan pautas rectoras establecidas por el Estado, también —de manera complementaria— es preciso establecer los recaudos a que debe ajustarse la publicidad de la venta o remate de inmuebles originados en planos de subdivisión o fraccionamiento.

La promoción pública de loteos, tanto por su importancia económica global, como por las expectativas que genera, particularmente en determinados sectores sociales, debe estar regida por reglamentaciones concretas que eviten la acción meramente especulativa y el eventual desamparo de los adquirentes atraídos por una propaganda equívoca.

La norma que se acompaña cubre sólo uno de los aspectos que el Estado debe regular en el campo del urbanismo y planeamiento territorial, pero está prevista como un instrumento dentro del conjunto de normas necesarias tendientes a obtener un adecuado crecimiento de los centros poblados y la debida protección de los intereses comunitarios.

El contenido de la ley contempla de manera precisa los siguientes aspectos:

- a) Acreditación de la titularidad de los bienes a ofrecer en venta como sus condiciones jurídicas y físicas.
- b) Establecer con mayor precisión el contenido necesario de la publicidad, tanto en lo referente a las características de las obras y servicios que poseen los bienes, como lo vinculado a la forma de expresión de los anuncios.
- c) Especialmente, se prevé la información de las condiciones negativas del fraccionamiento y así evitar falsas interpretaciones por parte de los interesados.
- d) Asignación a las Municipalidades de un rol protagónico activo, por sus mejores posibilidades de contralor directo.

La presente ley tiene como fuente esencial la ley 7.428, sancionada el 24 de setiembre de 1968, y su decreto reglamentario 8.463/974, pero adecua en forma más orgánica sus principios en base a la experiencia obtenida con su aplicación e integra otras figuras para dotar al régimen de mayores atributos que aseguren su eficacia.

Para dar mejor completividad al ordenamiento y permitir su inmediata aplicación, se han reunido en el mismo todas las disposiciones necesarias a esos fines.