

## Legislación Nacional

DECRETO 2977/1959 PROPIEDAD HORIZONTAL Operaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal. Regulación del 6/3/1959; publ. 10/3/1959 Visto y, Considerando: Que la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, por resolución declaratoria del 13 de agosto último, hizo saber al Poder Ejecutivo su deseo de que se reglamentara la ley 14005, haciendo extensivas sus previsiones a las enajenaciones que se vinculan con el régimen de división horizontal de inmuebles por la ley 13512. Que la aplicación de la primera de dichas leyes a las enajenaciones de inmuebles por fraccionamiento horizontal ofrecerá dudas por cuanto de su letra y antecedentes legislativos no surge de forma explícita que sus previsiones las contemplen y comprendan. Que el Poder Ejecutivo nacional puede, en virtud de las disposiciones represivas del agio y la especulación dispuestas por la ley 12830 y sus modifs. posteriores y las de la ley 13512, establecer las condiciones reglamentarias a que deberán sujetarse las operaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal previsto en la última de las leyes citadas. Que resulta indispensable adoptar, de inmediato, normas que garanticen la inversión de ahorros y esfuerzos en el logro de la vivienda, a personas que obrando con absoluta buena fe, no hallan en la actualidad suficientes garantías frente a quienes, válidos de las causales de escasez pueden violentar las condiciones de seriedad y honestidad que exigen esta clase de transacciones. Que hasta tanto el Congreso Nacional sancione las normas ampliatorias o complementarias sobre propiedad horizontal, es necesario dictar las disposiciones tendientes a prevenir situaciones abusivas en el régimen de comercialización de los bienes relacionados con esa propiedad. Que es imprescindible poner coto a toda forma publicitaria que induzca a error por parte de los adquirentes de inmuebles, como asimismo, sancionar a quienes usen de la propaganda para el logro de propósitos o finalidades al margen de la sociedad que debe imperar en los negocios inmobiliarios. Por tanto, El presidente de la Nación Argentina decreta: Art. 1.– Todo contrato que tenga por objeto, dentro del régimen de la ley 13512, la promesa de venta de unidades de propiedad exclusiva y partes comunes en copropiedad, de un inmueble construido o a construirse y la enajenación de terrenos en condominio, con destino a la formación de “consorcios”, o sociedades bajo cualquier otra forma, para la construcción de edificios, que se dividirán horizontalmente, queda sometido a la ley 12830 y sus modifs. posteriores, exclusivamente en lo que se dispone en el presente decreto, hasta tanto no se otorgue a favor del adquirente la correspondiente escritura traslativa de dominio de la unidad respectiva. También queda comprendida toda suerte de publicidad comercial relacionada con esas ventas. Art. 2.– Será previo a toda operación comprendida en el art. 1 la formación de un legajo especial en el Registro de la Propiedad, para la toma de razón o asiento de todas las operaciones relacionadas con el inmueble. Para ello, deberá presentarse ante dicho Registro un testimonio de escritura pública de declaratoria que contenga: a) Declaración de voluntad del propietario de proceder a su venta y/o promoción y constitución de domicilio legal en la jurisdicción del Registro de Propiedad respectivo. b) Relación del título de dominio del inmueble. c) Relación del certificado del Registro de la Propiedad por todo concepto, sobre libertad de disposición y condiciones actuales de dominio. d) En caso de existir gravámenes hipotecarios, condiciones de los mismos y si existe o no conformidad del acreedor o acreedores para la división de la deuda o testimonio de la sentencia judicial firme ordenando tal división, con relación a las unidades de propiedad exclusiva en que está dividido o se dividirá el inmueble. Junto con el testimonio antes referido deberá acompañarse, además, una minuta en papel sellado nacional, que contenga los datos mencionados en los incisos anteriores, firmada por el escribano ante quien se otorgó la escritura y el propietario; tres copias del plano de subdivisión horizontal del inmueble aprobado por autoridad competente o tres copias del plano de proyecto de división en propiedad horizontal, en el caso de tratarse de un proyecto de edificio o de edificio en construcción, firmado por profesional matriculado en el Consejo Profesional de la especialidad. El Registro de la Propiedad, previo examen de la documentación presentada, abrirá un legajo con la minuta y una copia de los planos, colocando nota al margen del dominio respectivo, devolviendo el testimonio y dos copias de los planos, con las constancias de haberse procedido a su toma de razón. Art. 3.– El legajo especial quedará sin efecto por la escrituración de la totalidad de las unidades de propiedad exclusiva que integran el inmueble, por el sistema de la ley 13512. También podrá ser cancelado el legajo con una declaración al respecto formulada por el propietario del inmueble, mediante escritura pública. Si hubieren anotadas promesas de venta a favor de terceros, según las disposiciones del presente decreto, para la cancelación deberá constar la expresa conformidad de los mismos, formulada en dicha escritura. Si por mandato judicial debe cancelarse un legajo especial, el oficio respectivo deberá contener la transcripción total de la resolución que lo ordene, como así también la constancia de que terceros, con promesa de venta asentada en el legajo, han sido notificados de la medida. Art. 4.– Formado el legajo especial respecto de un inmueble, el Registro de la Propiedad no inscribirá gravámenes que se constituyan en lo sucesivo o inhibiciones voluntarias para disponer en general de sus bienes o del bien afectado, por parte del titular de dominio del inmueble, sin la constancia de haber sido notificados en forma los terceros con promesa de venta registrada de acuerdo a las disposiciones del presente decreto. Igualmente, en el caso de embargos e inhibiciones ordenados judicialmente, en el respectivo oficio deberá constar que esos terceros con promesa de venta han sido notificados de la resolución ordenando la medida. Art. 5.– Los

legajos especiales se llevarán por numeración correlativa según el orden de presentación y sus folios responderán al mismo procedimiento numérico, conforme a la cantidad de unidades que integren el inmueble, de tal modo que a cada legajo corresponderán tantos folios como unidades compongan el bien. Art. 6.– El Registro de la Propiedad expedirá a los propietarios, escribanos o vendedores autorizados, certificados sobre libertad de disposición, condiciones actuales de dominio, número de legajo y folio correspondiente a la unidad de propiedad exclusiva que será objeto de un boleto o contrato de compra venta, cuyo plazo de vigencia o validez será de seis días hábiles, incluso el de emisión. Las ampliaciones que se otorguen a dichos certificados tendrán igual período de vigencia. Art. 7.– Los instrumentos mediante los cuales se formalicen boletos o contratos relacionados con las operaciones comprendidas en este decreto, deberán contener los siguientes datos, en forma imprescindible: a) Lugar y fecha de otorgamiento. b) Nombres y apellidos o razón social, nacionalidad, estado civil, documentos de identidad y domicilio del propietario, comprador e intermediario o promotor. c) Número de legajo del inmueble y folio de inscripción de la unidad motivo del contrato. d) Ubicación de la unidad de propiedad exclusiva, su numeración, superficie propia, común y común de uso exclusivo y porcentuales que le correspondan. e) Precio total o estimado de la venta, detallando los plazos, cuotas con su importe y número de periodicidad, intereses y su tiempo de pago, en caso de pactarse venta de terreno en condominio, el precio total del mismo y la parte alícuota que le corresponde a la unidad. f) Gravámenes que afectan o afectarán al inmueble en general y a la unidad de propiedad exclusiva en particular y su forma y época de cancelación o continuidad y los nuevos derechos reales que se convienen para garantizar el precio de venta. g) Cláusulas rescisorias y penales pactadas. h) Condiciones en que se dará la posesión. i) Condiciones para el otorgamiento de escritura traslativa de dominio y escribano designado o quien lo designará. j) Porcentaje o monto de honorarios y/o comisiones abonadas o a abonarse. k) Número y fecha de expedición del certificado extendido al efecto por el Registro de la Propiedad. Art. 8.– Todos los contratos que se suscriban conforme a lo previsto en este decreto, deberán contener una cláusula que subordine su validez a la inscripción del instrumento en el Registro de la Propiedad. Art. 9.– Dentro de los seis días hábiles de firmados los boletos o contratos de compraventa, los propietarios, intermediarios o promotores, deberán presentarlos al Registro de la Propiedad con una minuta en papel sellado nacional, conteniendo la siguiente información como síntesis de los referidos instrumentos: a) Propietario y sus datos personales. b) Intermediario o promotor y sus datos personales. c) Comprador y sus datos personales. d) Inmueble con su ubicación, medidas y linderos. e) Inscripción del dominio y número del legajo especial asignado y folio que corresponde a la unidad de propiedad exclusiva. f) Unidad de propiedad exclusiva enajenada, su designación, ubicación, superficies y porcentuales. g) Condiciones para la toma de posesión y para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. h) Precio de venta, forma de pago e intereses convenidos. i) Gravámenes que afectan o afectarán al inmueble, su forma y tiempo de cancelación o continuidad y los nuevos derechos reales que se convienen para garantizar el precio de venta, y j) Número y fecha de extensión o de ampliación del certificado extendido al efecto por el Registro de la Propiedad. Esta minuta deberá ser firmada por el propietario y comprador, con certificación de escribano. Art. 10.– Los vendedores de inmuebles en las condiciones a que se refiere este decreto, están obligados a exhibir a los compradores, en el acto de suscribirse los respectivos boletos o contratos, el certificado del Registro de la Propiedad en el que conste las condiciones de dominio, existencia del legajo especial y la libre disponibilidad de la unidad de propiedad exclusiva que se enajena. Este certificado debe estar dentro del plazo de vigencia o validez a que se refiere el art. 6. Art. 11.– Las transferencias o cesiones de los contratos de compraventa inscriptos conforme al presente decreto, deberán anotarse en el Registro de la Propiedad. El trámite de inscripción de tales actos, será el que se establece en el art. 9, debiendo acompañar el cedente el contrato cuyos derechos transfiere. Art. 12.– En lo sucesivo, el Registro de la Propiedad, al expedir todas las certificaciones de dominio que se le soliciten, dejará constancia expresa si el inmueble está o no afectado por las disposiciones del presente decreto. Art. 13.– Para todos los actos a que se refieren las presentes disposiciones se aplicarán las tasas que fija el arancel del Registro de la Propiedad. Art. 14.– En toda publicidad que se realice, por cualquier medio, para las operaciones comprendidas en el presente decreto, deberán cumplirse las siguientes reglas: 1) Queda terminantemente prohibido: a) Consignar el precio de venta o parte del mismo en forma que induzca a diferentes interpretaciones o simplemente a error. b) No indicar el precio total de venta si se consigna parte del mismo. c) Enunciar fraccionadamente los planes de financiación y plazo de pago. d) Indicar precios de venta que no correspondan a los croquis, planos de plantas, maquetas o ilustraciones presentadas, incluidas o exhibidas. e) Ofrecer formas de pago, condiciones o planes de financiación por terceras personas, institutos de crédito públicos o privados que no hayan sido previamente convenidos y acordados, y f) En general, anunciar características que no posean los bienes ofrecidos en venta o condiciones que no sean ciertas. 2) Es imprescindible e inexcusable: a) Consignar el nombre del propietario, intermediario o promotor, su razón social o denominación comercial y domicilio. b) Indicar ubicación precisa del inmueble. c) Enunciar en forma destacada el número de legajo especial asignado al inmueble por el Registro de la Propiedad. d) Indicar si el edificio está construido, en construcción o a construir. e) Incluir la superficie propia de las unidades en venta si se consigna su precio de venta o si se publican planos de planta, maquetas o ilustraciones, y f) Hacer figurar el nombre del proyectista y/o director de la obra, con el número de inscripción del Registro

Profesional que le corresponda, cuando en la publicidad se incluyan planos, maquetas, memorias descriptivas o cualquier elemento técnico similar.3) Es optativa la inclusión de los siguientes conceptos y elementos de juicio, sin perjuicio de lo estatuido en los aps. 1) y 2) precedentes y sus respectivos incisos:a) Precio de venta.b) Formas de pago y planes de financiación.c) Planos, ilustraciones, maquetas, memorias descriptivas, etc.d) Superficies propias de las unidades de propiedad exclusiva en venta, ye) Cantidad de unidades que integran el inmueble y número de pisos de que consta o tendrá el edificio.Art. 15.– La Dirección General Inmobiliaria, dependiente de la Secretaría de Estado de Hacienda de la Nación, tendrá a su cargo la fiscalización del cumplimiento de las disposiciones del presente decreto, a cuyo efecto el Registro de la Propiedad de la Capital, le prestará su colaboración en cuanto a los hechos, actos, acciones y omisiones que se produzcan en su jurisdicción, en violación a lo previsto y en cuanto se le encomienda por las disposiciones de este decreto.Los propietarios de inmuebles, promotores, intermediarios, agentes de publicidad escrita, oral, radiofónica y de televisión y todos los que de cualquier forma tengan intervención directa o indirecta en la propaganda e instrumentación de las operaciones regidas por el presente decreto, están obligadas a facilitar la información que le sea exigida por la Dirección General Inmobiliaria, para dicha fiscalización, contralor e instrucciones sumariales.Art. 16.– La Dirección General Inmobiliaria ejercerá en la Capital Federal las facultades conferidas al Poder Ejecutivo por las leyes 12830 y sus modifs. posteriores, para el juzgamiento de las infracciones a que se refiere el régimen estatuido por el presente decreto y queda facultada para aplicar a los infractores multas desde dos mil hasta un millón de pesos, según la gravedad de la transgresión, las que no incidirán en perjuicio de terceros adquirentes de buena fe.Art. 17.– Dicha Dirección General dictará las normas de aplicación del presente decreto, salvo las que competan al Registro de la Propiedad y será asistida con carácter permanente y consultivo, por un comité asesor, que se integrará por un representante de dicho Registro y con los de las siguientes organizaciones que acepten designarlo:a) Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal.b) Corporación de Rematadores.c) Sociedad Central de Arquitectos.d) Centro Argentino de Ingenieros.e) Cámara Argentina de la Construcción.f) Colegios de Escribanos de la Capital Federal.g) Colegio de Abogados de Buenos Aires.El Comité Asesor se dará su propio reglamento; será presidido por el director general de la Dirección General Inmobiliaria y convocado por el mismo para tomar conocimiento de los asuntos vinculados al presente decreto, sin perjuicio de las sugerencias que considere oportuno formular a manera de colaboración con la Dirección General. El dictamen del Comité, que será informativo, no obliga a la Dirección General Inmobiliaria, ni al Registro de la Propiedad en la materia de sus competencias y responsabilidades.Art. 18.– Acuérdate un plazo de 60 días a contar de la fecha de publicación del presente decreto para que las personas y entidades que tienen en proceso de venta inmuebles comprendidos en las disposiciones que se dejan establecidas, gestionen ante el Registro de la Propiedad de la Capital las pertinentes anotaciones.El cumplimiento de las normas de publicidad es obligatoria a partir de los quince días de la fecha de publicación del presente decreto, salvo lo indicado en el art. 14 , ap. 2, inc. c), que regirá desde su otorgamiento.Art. 19.– En el caso de inmuebles con operaciones realizadas antes de la publicación del presente decreto, deberá consignarse en la escritura declarativa establecida en el art. 2 , una relación de las unidades vendidas con los datos esenciales de las mismas, acompañando para su inscripción, copias o fotocopias autenticadas de los boletos o contratos ya celebrados.Art. 20.– En todos los locales en cuyo ámbito se desenvuelva la compraventa de los inmuebles comprendidos en el presente decreto, se fijará en lugar visible un ejemplar del mismo, bajo pena de la sanción de una multa de dos mil pesos y de clausura de local en caso de reiterarse la infracción.Art. 21.– Quedan excluidos de las disposiciones del presente decreto los inmuebles construidos y ya incluidos en las leyes del agio.Art. 22.– El presente decreto será refrendado por los ministros secretarios de Estado en los Departamentos del Interior, de Economía y de Educación y Justicia y firmado por el secretario de Estado de Hacienda.Art. 23.– Comuníquese, etc.Frondizi – Carril – Mac Kay – Vítolo – Lumi