

DECRETO LEY 12.407

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Inscripción de dominio de pisos y departamento

Departamento de Economía y Hacienda.

La Plata, 9 de octubre de 1963.

Visto el expediente 2.300 - 3.339 de 1963, y

Considerando:

Que diversas instituciones en el ámbito nacional y provincial han requerido de los poderes públicos medidas de protección contra posibles ventas de departamentos a varios propietarios, y el resguardo contra los gravámenes no autorizados, después de la adquisición mediante contratos de promesa de venta relativos a pisos o departamentos que, de acuerdo a la interpretación administrativa de la ley 13.512, encuentran postergada su aspiración a la escrituración definitiva.

Que en varias oportunidades tomaron estado parlamentario en el orden nacional, diversas iniciativas tendientes a la concreción de un cuerpo legal que reglamentara la inscripción de contratos de promesa de venta de pisos o departamentos.

Que una larga experiencia en la aplicación de la ley provincial 4.564 de inscripción de contratos de promesa de venta, ordenada luego por la ley nacional 14.005 a cuyos términos se ajusta la reglamentación provincial vigente en la actualidad, permite adoptar dentro de las características propias de la ley 13.512 la figura jurídica de la promesa de venta en lo que a publicidad registral se refiere, y en los términos y ventajas propios del sistema por esas mismas leyes creado.

Que mediante el dictado de un decreto ley de esta naturaleza, se delimitará mejor el campo de acción fijado al Registro de la Propiedad por la ley que lo rige, la que en su artículo 1º determina que dicho organismo inscribirá o anotará los títulos que constituyan, transmitan, modifiquen, extingan o en cualquier otra forma se refieran al dominio y los demás derechos reales.

Que asimismo con ello se ha de estimular el desarrollo del sistema propio de la ley 13.512, aun antes de su concreción definitiva, dando garantías a promotores y adquirentes de promesas de venta, ahora desprovistos de todo resguardo contra interdicciones, gravámenes o ventas fraudulentas.

Por todo ello, en uso de las facultades que le son propias, el Comisionado Federal en la provincia de Buenos Aires, en ejercicio del Poder Legislativo,

Art. 1º Las promesas de venta de pisos o departamentos en construcción o a construir, que no se encuentren en las condiciones requeridas para el otorgamiento de las correspondientes escrituras traslativas de dominio, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con las prescripciones de la presente ley, sin perjuicio de las disposiciones del Código Civil y demás leyes nacionales y provinciales en lo que fueren aplicables.

Las transferencias, modificaciones o extinciones de las promesas de venta ya inscritas se regirán también por las disposiciones contenidas en la presente ley.

Art. 2º El titular de dominio, previa o simultáneamente al otorgamiento y consiguiente inscripción de los actos señalados en el artículo anterior, deberá obtener:

- a) La aprobación de un plano de división del edificio, en el que se hará la salvedad de que no se encuentra en condiciones para el otorgamiento de las correspondientes escrituras traslativas de dominio.
- b) La inscripción en el Registro de la Propiedad del reglamento de copropiedad y administración a que se refiere el artículo 9º de la ley 13.512, con la manifestación de la voluntad del titular del dominio de someterse a las prescripciones de la presente ley. En el mismo podrán preverse normas especiales relativas al estado de afectación al régimen de esta ley.

Art. 3º El estado de afectación se tendrá por inexistente, y por lo tanto sin vigencia las cláusulas transitorias que el reglamento pudiera contener, por la inscripción de:

- a) La retractación del propietario de la manifestación de voluntad señalada en el artículo 2º, que deberá contar con la conformidad expresa de todos los titulares de promesa, si los hubiere.
- b) Las transferencias de dominio de la totalidad de las unidades.

Art. 4º El reglamento de copropiedad y administración que se otorgare deberá relacionar las condiciones del dominio, en especial la existencia o no de gravámenes, interdicciones o cualquier otra clase de medidas que afecten la libre disposición del inmueble, en base al certificado de dominio expedido por el Registro de la Propiedad.

Se inscribirán contratos de promesas de venta o sus transferencias sobre inmuebles gravados cuando los acreedores lo consintieran expresamente.

Art. 5º A los fines de esta ley, todo contrato de constitución, transferencia, modificación o extinción de promesas de venta bajo el régimen de la ley nacional 13.512, deberá instrumentarse por escritura pública, la que contendrá:

- a) Individualización del inmueble general, y de la unidad o de las unidades en particular, con mención del plano de división de la edificación (características y fecha de aprobación), planta de ubicación, superficie y linderos de unidades, no-

menclatura catastral, proporción y destino, tal como se relaciona en el reglamento de copropiedad y administración.

- b) Precio, forma de pago e interés convenidos.
- c) Correlación del título del vendedor, y del reglamento de copropiedad y administración y declaración de voluntad requeridos.
- d) Especificación de los gravámenes e interdicciones que afecten al inmueble y a la persona titular del dominio, con la mención de los informes oficiales que lo certifiquen.
- e) Las cláusulas provisionales de copropiedad y administración que de algún modo condicionen las cesiones o transferencias o las impidan expresamente, y las referentes a la entrega de la posesión y a la escrituración definitiva.

Art. 6º El titular del dominio no podrá constituir gravámenes sobre el inmueble sin la expresa autorización de la totalidad de los titulares de promesas de venta inscriptas.

Art. 7º Los actos a que se refiere la presente ley tendrá efectos registrales con respecto de terceros desde la fecha de su inscripción. Los que se presenten para su inscripción dentro de los cuarenta y cinco (45) días de su otorgamiento, se considerarán como si se hubieran registrado a la fecha de su instrumentación.

Art. 8º En caso de conflicto entre adquirentes de unidades y terceros acreedores del enajenante, se observarán los siguientes principios:

- a) El comprador que tuviera instrumento inscripto será preferido a cualquier acreedor, para la escrituración de la unidad adquirida.
- b) Los embargos e inhibiciones contra el vendedor posteriores a la fecha de la inscripción del contrato sólo podrán hacerse efectivos sobre el saldo que se adeudare.

Art. 9º El Registro de la Propiedad, al expedir certificación de dominio, expresará si el inmueble está afectado por las disposiciones de la presente ley, y en especial acerca de la titularidad de la promesa y cláusulas provisionales.

Art. 10º Si la simple mayoría de los titulares de contratos de promesa de venta de un determinado edificio, otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente ley, así lo solicitare, el titular de dominio deberá someterse a los términos de la misma.

Art. 11º Los honorarios que devenguen las escrituras a que se refiere la presente ley no podrán exceder del 30 % del que se fije en el arancel pertinente para actos de transmisión de dominio; importe que se deberá deducir de los honorarios que correspondan al contrato definitivo, siempre que se otorgue ante el mismo escribano.

Art. 12º La Dirección del Registro de la Propiedad determinará los procedimientos de inscripción de acuerdo con los términos de la presente ley.

Art. 13º El presente decreto-ley será refrendado por todos los ministros secretarios en Acuerdo General.

Art. 14º Hágase saber oportunamente a la Honorable Legislatura.

Art. 15º Comuníquese, publíquese, dése al Registro y "Boletín Oficial" y archívese.

IMAZ.

HORACIO C. RIVARA, JORGE LASCANO,
JORGE D. PITTALUGA, CARLOS A. FLORIA,
CARLOS A. L. BOUREL, JOSÉ R. BRUSA.

Boletín Oficial, 14 de octubre de 1963.