



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



## Proyecto de ley

**El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires  
sancionan con fuerza de**

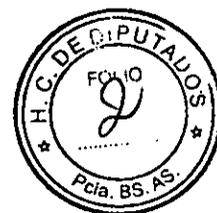
## LEY

### REQUISITOS PARA LA OFERTA PUBLICA DE INMUEBLES

**ARTICULO 1. – Objeto.** La presente ley tiene por objeto ampliar el Derecho a la Información de los ciudadanos en general, y en particular de aquellos consumidores en su calidad de potenciales adquirentes de bienes inmuebles, en todo el territorio de la provincia de Buenos Aires.-

**ARTICULO 2. – Alcance.** Toda oferta pública de venta de inmuebles, urbanos y rurales, que se realice en la provincia de Buenos Aires deberá, además de observar los requisitos establecidos en la legislación vigente, incorporar la información sobre el inmueble ofrecido que se establece en la presente.-

**ARTICULO 3. – Requisitos exigibles.** Los avisos publicitarios de oferta de venta de inmuebles deberán establecer en forma clara y precisa los antecedentes de dominio de los mismos, número de plano de mensura y subdivisión, en caso de que sea necesario, y el plazo y condiciones para su escrituración. Si la subdivisión se realiza de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, dicha circunstancia deberá surgir en las distintas instancias de publicidad y promoción de la venta, como así también en los instrumentos legales que se suscriban entre los titulares de dominio y los compradores. Asimismo, deberá incorporarse a la publicidad de venta un formulario instructivo de la situación dominial, mecanismos de subdivisión y riesgos asumidos por los compradores en tales condiciones.-



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

**ARTICULO 4. – Derechos posesorios.** Cuando la oferta de venta sea de derechos posesorios deberá dicha circunstancia estar resaltada en las distintas instancias de publicidad y promoción de la misma, incluyendo los años de ocupación del vendedor y las pruebas ofrecidas para demostrar el ejercicio de posesión, como así también en los instrumentos legales que se suscriban entre los poseedores de buena fe y los adquirentes de los derechos posesorios. Deberá incorporarse en la publicidad de venta un formulario instructivo de la situación dominial, mecanismos de regularización dominial y riesgos asumidos por los compradores en tales condiciones.

**ARTICULO 5. – Autoridad de Aplicación.** El Poder Ejecutivo por vía reglamentaria establecerá la Autoridad de Aplicación para el control del cumplimiento de la presente ley y confeccionará los formularios instructivos "tipo" a los que se refieren los artículos 3 y 4 de la precedentes. Asimismo deberá establecer la metodología a observarse para las instancias publicitarias en medios de comunicación.

**ARTICULO 6. – Derecho de los interesados.** Quienes se consideren vulnerados en los derechos que surgen de la presente podrán radicar la denuncia correspondiente ante las Oficinas Municipales de Defensa del Consumidor, Defensor del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires o ante la Autoridad de Aplicación que surja de la reglamentación.-

**ARTICULO 7. – Incumbencia de los Municipios.** Los responsables de las delegaciones municipales podrán de oficio realizar las denuncias correspondientes por falta de cumplimiento de los requisitos que surgen de la presente.-

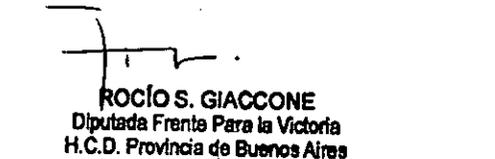
**ARTICULO 8. – Publicidad.** La Autoridad de Aplicación promoverá la realización de cartillas y manuales instructivos destinados a quienes adquieran lotes de terreno o viviendas familiares en los que surja información útil referida al mejor desenvolvimiento de los derechos que aquí se establecen.-

**ARTICULO 9. – Sanciones.** Los organismos con competencia en la presente aplicarán el procedimiento sancionatorio correspondiente sin que tal circunstancia prive al afectado de llevar adelante las acciones judiciales que hagan a la mejor protección de sus derechos.

**ARTICULO 10º. - Comuníquese al Poder Ejecutivo.-**

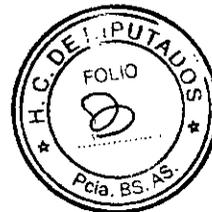
  
JOSE OTTAVIO  
Diputado  
Frente para la Victoria  
Provincia de Buenos Aires

  
ALBERTO MARTANO ESPAÑA  
Diputado  
H. Cámara de Diputados  
de la Provincia de Buenos Aires

  
ROCÍO S. GIACCONE  
Diputada Frente Para la Victoria  
H.C.D. Provincia de Buenos Aires



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



## FUNDAMENTOS

La Ley Nacional Nº 24.240 de Defensa del Consumidor establece las condiciones de la oferta y venta de bienes y servicios dirigida a consumidores potenciales indeterminados. El Artículo 8º de dicha norma establece que "Las precisiones formuladas en la publicidad o en anuncios, prospectos, circulares u otros medios de difusión, obligan al oferente y se tienen por incluidas en el contrato con el consumidor".

También establece su aplicación en los casos de adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin. Por otra parte, surge del Código Civil Argentino las características y condiciones jurídicas para el desenvolvimiento de los derechos reales, en especial el de dominio.

En territorio bonaerense, el Decreto-Ley 8912//77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, establece los requisitos y parámetros urbanísticos que deben cumplirse a fin de llevarse adelante la subdivisión, ocupación, uso y transferencia de bienes inmuebles.

Durante los últimos años la creciente dificultad para acceder a la tierra y a la vivienda propia para amplios sectores de nuestra Sociedad, en general, se ha convertido en una problemática social que impacta sobre todo a los sectores de la comunidad más vulnerables, que además encarnan una demanda creciente en el tiempo.

La respuesta a esta demanda fue la decisión de nuestra Presidenta de lanzar por medio del dictado del Decreto Nº 902/2012, el **Fondo Fiduciario Público** denominado **Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Unica Familiar (Pro.Cre.Ar)**, que *h*ya esta fecha ya aportó miles de soluciones habitacionales, haciendo realidad el acceso a la tierra y la vivienda propia.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

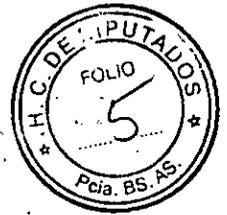
Aún así, en muchos casos, esta necesidad de tierra y vivienda, ha sido aprovechada por algunos desarrolladores inmobiliarios, comercializadores, titulares de dominio de fracciones urbanas y rurales, y por todos aquellos que, sin respetar las normativas vigentes, realizan oferta pública indeterminada de inmuebles.

So pretexto de querer agilizar el mercado inmobiliario se ofrecen a la venta inmuebles que todavía son intransferibles, por diversas causas, subdivisiones pendientes, sucesiones inconclusas, etc., etc..

Este accionar, silenciando además datos fundamentales de los bienes, con información vaga e imprecisa de lotes de terreno que no cuentan con las condiciones necesarias para ser subdivididos o no pertenece su titularidad dominial a quienes los ofrecen en venta o no reúnen las mínimas condiciones de habitabilidad, perjudica gravemente el patrimonio de los compradores, transformándolos en víctimas de un engaño predeterminado.

Estas circunstancias por un lado generan perjuicio económico e inseguridad jurídica a todos los compradores de buena fe, y paralelamente, un acentuado desorden en el crecimiento de las ciudades, obligando a los gobiernos locales a llevar adelante políticas curativas de la informalidad generada, que no resuelven en forma integral y planificada los justos requerimientos de acceso a la tierra y vivienda digna, amparados por las normas constitucionales y textos protectores de los derechos humanos.

La Provincia de Buenos Aires en su rol de regulador de las políticas de desarrollo urbano y poder de policía urbanística ha venido desarrollando distintas acciones para la intervención respecto a terrenos baldíos, como así también ha llevado adelante políticas masivas para la regularización dominial destinada a familias, declaradas de interés social.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

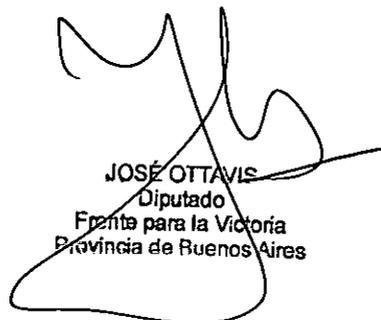
En este marco, se hace necesario establecer las condiciones y requisitos que deben observarse en territorio bonaerense a fin de llevar adelante la oferta pública de inmuebles que evite la proliferación de loteos clandestinos, tenencia y ocupación precaria e informal, y permitan a los consumidores efectuar la mejor defensa de sus derechos.

Debe reconocerse que la relevancia de la publicidad en el proceso de toma de decisiones de un comprador medio es cada vez mayor, como también es mayor la posibilidad de crear una falsa expectativa que le prive la posibilidad de ponderar la conveniencia de adquirir una vivienda o un lote de terreno en determinadas condiciones.

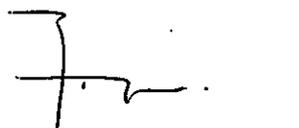
En defensa entonces de aquellos potenciales compradores de buena fe, la publicidad debe contener cierta y determinada información, mínima, que les permita efectuar, por otros medios, las averiguaciones necesarias y suficientes para verificar, previo a firma del respectivo Boleto de Compra-Venta, la veracidad y legalidad del contenido que la publicidad anunció y prometió.

La presente iniciativa persigue la finalidad de evitar lo que podría constituir un perjuicio evidente, donde la parte más vulnerable, el Comprador, puede ser víctima de publicidad engañosa, por parte del Vendedor o Comercializador.

Por todo lo anterior solicito a mis pares que acompañen con su voto favorable el presente proyecto.

  
JOSÉ OTTAVIS  
Diputado  
Frente para la Victoria  
Provincia de Buenos Aires

  
ALBERTO MARIANO ESPAÑA  
Diputado  
H. Cámara de Diputados  
de la Provincia de Buenos Aires

  
ROCÍO S. GIACCONE  
Diputada Frente Para la Victoria  
H.C.D. Provincia de Buenos Aires