

**TEXTO ORDENADO DE LA LEY 9.078
NORMAS SOBRE PROPAGANDA PARA PROMOVER LA VENTA DE LOTEOS**

La Plata, 29 de junio de 1979.

Visto lo actuado en el expediente nº 2113-2008/79, por el cual se propicia el ordenamiento de la Ley Nº 9.078 -Normas sobre propaganda para promover la venta de loteos- y

CONSIDERANDO:

Que la citada Ley 9.078 ha sido modificada por la Ley 9.240, y atento a la necesidad de actualizar la legislación de la Provincia, corresponde dictar de acuerdo a lo propuesto por el Asesor General de Gobierno, el pertinente acto administrativo.

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA:**

Artículo 1º: Apruébase el texto ordenado de la Ley 9.078 (Normas sobre propaganda para promover la venta de loteos), con las modificaciones introducidas por la Ley 9.240,

**Ley 9.078 (T.O.)
Modificado por Ley 9.240**

Art. 1º: La propaganda mínima obligatoria exigida por la presente ley, que se realice para promover la venta de tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos ubicados 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 la presente ley.

La restante propaganda no exigida como obligatoria no requerirá previa autorización alguna, pero aún cuando se realice en órganos o medios de otra jurisdicción que se difundan o circulen dentro del territorio de la Provincia, deberá igualmente ajustarse a las previsiones de esta ley con los alcances que establecen los apartados III y IV del artículo 10º. No podrá realizarse publicidad alguna por cualquier medio que sea sin antes haber obtenido la pertinente autorización para la propaganda mínima obligatoria a que se refiere el párrafo anterior.

Se entiende comprendida en las normas de la presente ley la propaganda referida a 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 cuya venta se promueva 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) Documentos acreditantes de la titularidad y condiciones del dominio. A tal fin serán suficientes el certificado expedido por el Registro de la Propiedad vigente al momento de su presentación ante el Municipio, o certificación o estudios notarial que acrediten los mismos extremos.
- b) Plano vigente de mensura y subdivisión por duplicado y constancia de su protocolización.
- c) Proyecto de publicidad a realizar, por triplicado, en las condiciones que se determinan en los artículos 7º y 10º.
- 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 las 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 verificado los recaudos del Art. 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 mínima obligatoria se ajuste a lo dispuesto por los artículos 7º, 8º, 9º y 10º. 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 los 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.

Tal permiso se reputará otorgado de pleno derecho si no hubiese sido aprobada o rechazada, expresa y fundadamente la autorización para realizar propaganda dentro de los veinte (20) días hábiles desde la iniciación del trámite.

La aprobación automática a que se refiere el párrafo anterior no exime del exacto cumplimiento de los recaudos legales en cuanto a la forma de realizar la propaganda.

Art. 6º: En cualquier circunstancia corresponderá a la autoridad municipal constatar 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 alguna de las obligaciones a que elude la presente ley, a proceder al retiro de los elementos publicitarios respectivos y aplicar las multas que correspondieren.

Iguales atribuciones de contralor podrán ejercer la Dirección de Geodesia quien, verificada la infracción, comunicará esta al Municipio respectivo a fin de que aplique la sanción correspondiente.

Art. 7º: La propaganda mínima obligatoria deberá incluir en forma precisa:

- a) Ubicación del bien, indicando: Partido, Localidad, y 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 1.011/44](#)): número de la planimetría, fecha de su aprobación, gravámenes que afecten la libre disposición del dominio y restricciones que condicionan 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 característica de su registración, gravámenes que restrinjan la libre disponibilidad dominial y afectaciones que condicionen la subdivisión.
- d) Reproducción del plano de mensura o subdivisión, que deberá ser copia fidedigna de la planimetría vigente, solamente en los folletos explicativos.
- 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 paraje de las proximidades, corresponderán a los conocidos en la zona. Las distancias a estaciones de ferrocarriles, 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" abovedadas
 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, colectores cloacales o cualquier otro servicio público, no bastará a los efectos señalados, y 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, aún cuando el fraccionamiento se hubiera 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 Art. 8º.
- j) Debida constancia del amojonamiento realizado por profesional habilitado.
- k) El uso y ocupación del suelo, establecido en las normas municipales vigente.
- l) Las condiciones de venta, indicando: precio total de contado, facilidades de pago y formula de reajuste aplicable.
- m) Mención de la fecha y número del permiso municipal.

Art. 8º: No será permitida la propaganda destinada a promover la venta de lotes de tipo urbano, originado a través de planos aprobados con anterioridad a la vigencia del [Decreto 9.196/50](#) en zonas de médanos vírgenes, excepción hecha de aquellos casos en los que mediante la pertinente intervención de la Subsecretaría 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 la [Ley 6.253](#) y a la [Ley 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 para edificación. En los casos de lotes urbanos que no tengan asegurada la provisión

de agua corriente, se deberá acompañar análisis químico bacteriológico efectuado por organismos públicos o privados o por profesionales particulares, que acrediten si el agua del subsuelo es o no apta para el consumo domiciliario, como asimismo la profundidad de la napa. La aptitud del agua para el consumo deberá establecerse, bajo responsabilidad del profesional que produzca el análisis y dictamen consiguiente, en un todo de acuerdo con las normas fijadas a tal fin por la Dirección Provincial de Obras Sanitarias o, en su defecto, tal análisis deberá contar con la conformidad de dicha repartición en cuanto se afirme tal aptitud.

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. 10º: Los recaudos establecidos en los artículos precedentes deberán ser cumplimentados obligatoria e inexcusablemente por lo menos, en los medios de propaganda que seguidamente se establecen:

- a) En un (1) cartel colocado en los inmuebles cuya venta se publicita sobre la vía principal de acceso al loteo y en lugar visible para los eventuales interesados.
 - b) En un (1) folleto explicativo que deberá entregarse obligatoriamente a los interesados en la adquisición de los inmuebles a que se refiere la presente ley, indicando en el mismo que se imprime en cumplimiento de lo dispuesto por este artículo. De la existencia del folleto y que el mismo se encuentra a disposición de los interesados, habrá de darse cuenta en toda propaganda que se realice por cualquier medio y mediante leyendas especialmente colocadas en las oficinas de venta, y lugares donde se realicen los remates. Dicho folleto deberá necesariamente formar parte del "boleto de compraventa" o de cualquier otra documentación que suscriba cada adquirente al concretar la compra.
- I- La infracción de las disposiciones de este apartado serán sancionadas con las multas previstas en el artículo 12 de esta ley; cuando la infracción consistiera en la omisión de anexar folletos explicativos a la documentación a suscribir para instrumentar la compraventa, la multa será de cinco por ciento (5%) del monto de cada operación, para quienes vendieran o remataran sin haber dado cumplimiento a tal recaudo.
 - II- En todos los casos de propaganda obligatoria indicados en el apartado precedente los espacios destinados al cumplimiento de las exigencias legales y los caracteres o tipografía utilizada deberán permitir su perfecta lectura en forma normal.
 - III- En la publicidad que se realice por cualquier medio que no sea los indicados en el primer apartado de este artículo, cuando se indiquen todos o algunos de los servicios públicos o de infraestructura con que cuenta el loteo a los que se refiere en inciso h) del art. 7º de esta ley, también deberán indicarse expresamente la carencia de cualquiera de esos servicios con las precisiones del inciso i) del mismo artículo.
 - IV- Aún en los supuestos de propaganda que no sea aquella obligatoria que requiere autorización previa, cualquier información que se brinde sobre los inmuebles deberá atenerse a la realidad jurídica y física de los mismos en concordancia con la que brinde por los medios previstos en el apartado I de este mismo artículo.

Art. 11º: Sin perjuicio de los demás responsabilidades penales, civiles o disciplinarias que pudieran corresponder toda venta o remate de tierras que se realice sin dar cumplimiento a las disposiciones de la presente ley o 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. 12º: 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 del inmueble, al momento de la decisión cualquiera sea la cantidad de lotes vendidos.

Se graduarán de la siguiente forma:

- a) A quienes vendieran o remataren sin tener conferida la autorización respectiva, hasta el cinco por ciento (5%).
- b) A quienes falsearen la información determinada en los artículos 7º y 10º del 1 por ciento (1%) al tres por ciento (3%).
- c) A quienes incurrieran en cualquier otra infracción legal, el uno por ciento (1%).

Art. 13º: 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. 14º: Serán solidariamente responsables el titular del dominio, la firma promotora y martillero o corredor público intervinientes.

Art. 15º: 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. 16º: Los importes percibidos en concepto de multas ingresarán al patrimonio de la Municipalidad interviniente y serán destinados a obras de mejoramiento urbano o edificios y gastos que origine la presente ley.

Art. 17º: 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 será de aplicación las sanciones previstas en los artículos que anteceden.

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

Art. 19º: Derógase la Ley 7.428.

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

Artículo 2º: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

Artículo 3º: Comuníquese, publíquese, dése al Registro y "Boletín Oficial: y archívese.