

DECRETO LEY 3074-B

Reglamentación del régimen nacional en materia de transferencia de unidades de vivienda en propiedad horizontal o en condominio.

Publicación: B.O. 6/11/1957.

REGLAMENTACIÓN DE LAS VENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL O EN CONDOMINIO DE INMUEBLES COMPRENDIDOS EN EL REGIMEN DE LOS DECRETOS REPRESIVOS DEL AGIO Y LA ESPECULACION

Artículo 1°.- Las ventas en propiedad horizontal o en condominio de inmuebles con dos o más unidades de viviendas, comprendidos en el régimen de los decs. 31.816/48, 31.696/49, 26.736/50, 10.712//54 y 12.287/54 sólo podrán ser efectuadas en las condiciones establecidas en la presente reglamentación.

Del Precio.

Art. 2°- El precio de venta al comprador preferencial, incluido la parte común del terreno y edificio, no podrá ser superior, en ningún caso, al fijado por la Dirección General de Catastro.

Del derecho preferencial del inquilino

Art. 3°.- El inquilino ocupante de unidades de vivienda en los inmuebles comprendidos en lo dispuesto por el art. 1° de la presente reglamentación, tendrá un derecho preferencial de compra, no pudiendo el o los propietarios, realizar enajenaciones de unidades ocupadas a favor de terceros si el inquilino ha manifestado su voluntad de adquirirlas, en igualdad de precios y condiciones.

De las Ventas exceptuadas de este regimen.-

Art. 4°. No están comprendidas en el régimen fijado en el presente decreto:

- a) Las ventas de edificios construidos y habilitados con posterioridad a la vigencia del decreto nacional 20.893/54 de diciembre del mismo año.
- b) Las ventas en propiedad horizontal o en condominio de propiedades desocupadas, aun cuando hubieran sido construidas con anterioridad a la vigencia del decreto ley 20.893/54.
- c) Las segundas y ulteriores ventas en propiedad horizontal o en condominio de inmuebles ocupados

Del trámite para las ventas.

Art. 5°.- Todo propietario de los edificios comprendidos en el art. 1° de la presente reglamentación deberá comparecer por si o por medio de representante ante la

Dirección General de Catastro de la provincia, solicitando valuación especial del o los pisos o departamentos que desea transferir, incluido el valor de la parte común de terreno y edificio. Dicho pedido deberá permanecer sin trámite alguno en esa repartición hasta que el propietario agregue a dicho pedido la comunicación que se establece en el artículo siguiente, dirigida al inquilino o inquilinos de las unidades de vivienda a transferirse.

De la comunicación al ocupante.

Art. 6°.- Dentro de los diez días de presentada la solicitud a que se refiere el artículo anterior, el propietario o propietarios a deberán comunicar por escrito a las personas con derecho preferencial de compra, que se han presentado solicitando valuación especial para la transferencia de las unidades de vivienda por ellos ocupadas. La comunicación de referencia deberá hacerse sobre la base de modelos que aprobará la Dirección General de Catastro, teniendo en cuenta a esos fines los aprobados por la Dirección General Impositiva para esos mismos casos.

Art. 7°.- Cumplida esta comunicación que deberá ser directa, el propietario o propietarios de la unidad o unidades a enajenarse deberá agregar a su presentación copia autenticada de las comunicaciones cursadas, con las constancias de su entrega.

Del ejercicio del derecho preferencial de compra. Disconformidad con el precio.

Art 8°.- Las personas con derecho de comprador preferente que considerasen que el precio propuesto por el veedor se justifica en razón de las características del inmueble, deberán presentarse ante la Dirección General de Catastro dentro del término de quince días hábiles de recibida la comunicación del propietario, manifestando su disconformidad con el precio ofrecido y las razones en que se fundamenta la misma.

Del avalúo.

Art. 9°.- Agregada la disconformidad del inquilino, Dirección General de Catastro procederá a la fijación del avalúo de la unidad o unidades a transferirse. Contra dicha resolución, solo cabe recurso de apelación ante el Ministerio de hacienda, el que deberá ser interpuesto dentro de los cinco días de notificado el avalúo. Esta resolución será definitiva.

Formalización de la venta.

Art. 10°.- Las personas que hayan hecho uso del derecho del comprador preferente deberán suscribir el boleto de compraventa dentro de un plazo de treinta días hábiles, contados desde la notificación del avalúo definitivo. En concepto de seña, no podrá exigirse una cantidad mayor al diez por ciento de la venta.

Vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior el interesado en la operación deberá intimar a la otra a suscribir el documento dentro de un plazo adicional e improrrogable de diez días, bajo apercibimiento de considerar la operación desistida en su defecto. El desistimiento- expreso o tácito- deberá ser comunicado por el

propietario a la Direccion General de Catastro aportando las pruebas correspondientes. El desistimiento del propietario no hara decaer el derecho de comprador preferente reconocido al ocupante del inmueble, para el caso de una segunda venta posterior.

De la duracion del avaluo.

Art 11°.- Los avaluos especiales fijados por la Direccion de Catastro, tendran validez por el termino de un año, contados desde que la resolucio, fijandolo, hubiere quedado firme.

Vencido ese termino de duracion, los propietarios que no hubieren concertado operaciones mediante boletos de compraventa, deberan efectuar una nueva presentacion solicitando ampliacion de la validez de la tasacion practicada o una nueva tasacion.

En este ultimo caso, se procedera conforme a esta reglamentacion como si fuere un pedido nuevo de avaluo.

De la fiscalizacion.

Art 12°.- Los escribanos no otorgaran escrituras traslativas de dominio sobre los inmuebles comprendidos en la presente reglamentacion, sin la previa agregacion de la constancia de que las operaciones han sido aprobadas por la Direccion General de Catastro, debiendo hacerse constar en el cuerpo de la escritura que se ha cumplimentado dicho requisito. La falta de constancia del mismo sera suficiente causal para que el registro de la Propiedad no haga lugar al pedido de la inscripcion correspondiente.

Art. 13°.- El registro de la Propiedad no inscribirá instrumento alguno relacionado con las operaciones a que se refiere la presente reglamentación, si no se hubieren cumplido los requisitos de la misma. Iguales medidas, en lo que sea de aplicación, debiera adoptar la Direccion General de Rentas.

De las Infracciones.

Art. 14°.- De conformidad a lo establecido en el decreto nacional 31.816/48 y facultades delegadas en los gobiernos de provincia en la materia, toda violacion a las presentes disposiciones hará pasibles a quienes la cometen de las penalidades previstas en la ley 12.830, sus reformas y disposiciones complementarias.

Las infracciones serán sancionadas por la Direccion General de Comercio y Abastecimiento, conforme a las facultades que se le han conferido en materia de represion del agio y la especulacion.

Disposiciones transitorias.

Art. 15°.- Las presentes disposiciones seran aplicadas a toda operacion de venta, en propiedad horizontal o en condominio que no hubiere sido formalizada a la fecha mediante el correspondiente boleto de compraventa. Las comunicaciones que ya se hubieren dirigido a las personas con derecho preferencial de compra, deberán ser

reactualizadas a la fecha, con estricta sujeción a los dispuesto por los arts. 5º, 6º, 7º, 8º y 9º de l presente decreto-ley

Art. 16º.- Comuníquese, etc.