

DECRETO N° 4109 (B.O. 07/12/2016)

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 25 de Noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 02102-0008151-6 del registro del sistema de Información de Expedientes, y;

CONSIDERANDO:

Que es público y notorio la gran cantidad de loteos, urbanizaciones y proyectos de desarrollos inmobiliarios que tienen lugar en toda la geografía provincial y también las dificultades y conflictos que se han suscitado entre las partes y han tomado estado público, como consecuencia de incumplimientos por parte de emprendedores inmobiliarios con respecto a la veracidad y precisión en torno al objeto del intercambio comercial y las precisiones en punto a las obras que toma a su cargo el emprendedor y las garantías otorgadas para su cumplimiento;

Que un lote existe jurídicamente como tal, cuando cuenta con la Visación municipal ó comunal definitiva, Aprobación del Estudio de Impacto Ambiental otorgado por el Ministerio de Medio Ambiente e inscripción definitiva del plano en el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia (SCIT);

Que, en muchos casos, los responsables de los emprendimientos inmobiliarios publicitan la venta de lotes como si éstos legalmente existieran, cuando en rigor su aprobación definitiva depende del cumplimiento de los mencionados requisitos;

Que es público y notorio que en muchos casos "se publicita la "prevenia", la cual hace referencia a proyectos urbanísticos que no cuentan con las aprobaciones necesarias para la viabilidad de una verdadera venta de lotes, no mencionándose en la misma el estado real del trámite que eventualmente culminará con la aprobación del loteo;

Que, en otros casos, la publicidad no resulta veraz por su insuficiencia, al no brindar la información que posibilite el conocimiento acabado de las características necesarias y propias del emprendimiento, como ser su ubicación en zonas que pueden resultar inundables, con pasivos ambientales o en las cuales existen restricciones constructivas o que esté pendiente la realización de obras de infraestructura;

Que, lo expresado indica que nos encontramos frente a posibles violaciones a la Constitución Nacional en su Art. 42 y a la Ley de Defensa del Consumidor, en sus arts. 4, 7 y 8, porque la información brindada al potencial adquirente debe ser cierta, clara y detallada, aspectos que no se cumplirían en las situaciones reservadas;

Que la Provincia de Santa Fe, al igual que las demás provincias argentinas y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, deben actuar como autoridades legales de aplicación ejerciendo el control, vigilancia y juzgamiento en cumplimiento de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240;

Que el presente se dicta en ejercicio de las atribuciones que el Art. 72 inc. 4 y 19 de la Constitución Provincial le confieren al titular de Poder Ejecutivo Provincial;

POR ELLO,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

EN ACUERDO DE MINISTROS

DECRETA:

ARTICULO 1°: Dispónese que toda publicidad referida a la venta de lotes en cualquiera de sus modalidades, venta de lotes ya existentes o que lo serán a futuro, integrando fideicomisos y/o cualquier figura jurídica que, en última instancia, culmine con el otorgamiento de una porción de terreno a los adquirentes, debe ser veraz, clara y suficiente para evitar incurrir en error al eventual adquirente.

ARTICULO 2°: Para garantizar el derecho constitucional a una adecuada información, la publicidad deberá consignar de manera que no admita dudas el objeto de la venta, detallando sus características en cuanto a posibilidades de uso o constructivas y restricciones al dominio, al igual que constancia de la inscripción definitiva del plano de mensura en el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT). Estos aspectos deberán resaltarse en igual tipo de letra a la de mayor tipografía utilizada en el medio publicitario del que se trate. En caso de ser publicidad radial o televisiva deberá darse a esta información idéntico tiempo y características de la brindada al objeto de la venta.

ARTICULO 3°: La publicidad deberá destacar las obras de infraestructura con las que cuenta o contará el emprendimiento, su estado de ejecución en su caso y la garantía otorgada por el emprendedor para avalar su cumplimiento, destacando en forma expresa si es de naturaleza hipotecaria o similar que brinde idéntica seguridad en cuanto a su ejecución en tiempo y forma.

ARTICULO 4°: Teniendo en cuenta que la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 en sus arts. 12 y 13 establece la obligatoriedad de transcribir en la escritura el texto del certificado catastral, bajo apercibimiento de no tener la inscripción por definitiva, en toda publicidad deberá consignarse que la escritura pública solamente podrá otorgarse cuando el SCIT otorgue el certificado mencionado en legal forma.

ARTICULO 5°: El incumplimiento de los requisitos consignados en los artículos anteriores y que tienen por finalidad garantizar una adecuada y veraz información, se considerará violatorio de la Ley de Defensa del Consumidor y motivará la aplicación de las sanciones previstas en dicha normativa nacional, a quien resultare responsable del legal accionar.

ARTICULO 6°: Las penalidades aplicadas serán dadas a publicidad por medio de la página oficial de la Provincia y en los medios de comunicación masiva con especial énfasis de aquellos con incidencia en el área de influencia de la población eventual o potencialmente afectada por el hecho motivo de la información.

ARTICULO 7°: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.-

LIFSCHITZ

Dr. Pablo Gustavo Farías - Lic. Gonzalo Miguel Saglione - Bioq. Claudia Elisabeth Balagué - Dr. Ricardo Isidoro Silberstein - Lic. Maximiliano Nicolás Pullaro - Ing. José León Garibay - C.P.N. Julio Luis Ramón Schneider - Bioq. Miguel Ciro D. G. Gonzalez - Luis Gustavo Contigiani - C.P.N. Jorge Mario Álvarez - Dr. Julio César Genesini - Dra. María de los Angeles González - Ing. Eduardo Antonio Matozo Peñalba - Ing. Jacinto Raúl Speranza.

* * * * *