



PROYECTO DE LEY

**SISTEMA DE REGISTRACIÓN DE BOLETOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN
LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

Artículo 1°.- Se dispone que los boletos de compraventa de unidades funcionales provenientes de emprendimientos inmobiliarios bajo la modalidad de venta anticipada o "desde el pozo" celebrados en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán registrarse en un sistema público, conforme a las condiciones, procedimientos y alcances que establezca la autoridad de aplicación. El sistema garantizará el acceso público a dicha información, respetando los principios de transparencia, seguridad jurídica y protección al consumidor, protegiendo adecuadamente los datos personales de los intervinientes según la normativa vigente. La autoridad de aplicación determinará los requisitos para la certificación de firmas de estos instrumentos y las responsabilidades de los profesionales intervinientes.

Artículo 2°.- El Poder Ejecutivo designará a la autoridad de aplicación, la cual podrá celebrar convenios de colaboración y coordinación con el Colegio de Escribanos, el Registro de la Propiedad Inmueble y otros organismos públicos o privados, a los fines de implementar el sistema previsto en el artículo 1°, compartir información y garantizar su adecuada integración con los sistemas registrales existentes. Asimismo, la autoridad de aplicación establecerá mecanismos de verificación de disponibilidad de las unidades funcionales objeto de comercialización para prevenir la doble venta y proteger a los adquirentes.

Artículo 3°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo, etc.



FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto establecer un sistema de registración obligatoria para los boletos de compraventa de unidades funcionales provenientes de emprendimientos inmobiliarios comercializados bajo la modalidad de venta anticipada o "desde el pozo" en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La venta de inmuebles "desde el pozo" representa una práctica habitual en el mercado inmobiliario porteño, brindando ventajas tanto para desarrolladores como para compradores. Sin embargo, esta modalidad de comercialización conlleva riesgos significativos para los adquirentes, quienes comprometen importantes sumas de dinero en proyectos que aún no se han materializado.

La ausencia de un sistema que otorgue publicidad a estas operaciones ha generado numerosas situaciones conflictivas, como la doble venta de unidades, la falta de formalización de cesiones de derechos, y la dificultad para verificar gravámenes o restricciones sobre las unidades en comercialización. Estas problemáticas afectan particularmente a consumidores que realizan un esfuerzo económico significativo para acceder a la vivienda propia.

Este proyecto propone una solución ágil y flexible al establecer la obligatoriedad de registrar estos instrumentos, pero delegando en la autoridad de aplicación la determinación de los aspectos operativos específicos. Esta técnica legislativa permitirá adaptar la implementación a las particularidades del mercado inmobiliario y a las tecnologías disponibles, facilitando su puesta en marcha y eventual actualización.

La propuesta legislativa se focaliza en dos aspectos fundamentales: la obligatoriedad de la registración y la facultad de la autoridad de aplicación para coordinar con otros organismos relevantes. Esta estructura minimalista pero efectiva busca lograr el objetivo de brindar seguridad jurídica y transparencia sin generar cargas burocráticas excesivas.

La facultad de celebrar convenios con distintos organismos permitirá integrar este sistema con otros ya existentes, evitando duplicaciones y favoreciendo el intercambio de información entre las diferentes entidades vinculadas al sector inmobiliario.

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.