

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 19.724 · 1972

PREHORIZONTALIDAD

Boletín Oficial, 13 de julio de 1972 · 38 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Prehorizontalidad

LEY DE PREHORIZONTALIDAD

LEY N° 19.724

Bs. As. 6/7/72

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 5° del Estatuto de la Revolución Argentina,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY:

Afectación

ARTÍCULO 1°. Todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo o enajenarlo a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal, debe hacer constar, en escritura pública, su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal régimen.

Constancias de la Escritura

ARTÍCULO 2°. En la escritura a que se refiere el artículo anterior se dejará constancia de:

a) Estado de ocupación del inmueble;

b) Inexistencia de deudas por impuestos, tasas o contribuciones de cualquier índole a la fecha de su otorgamiento;

c) Si la transferencia de unidades queda condicionada a la enajenación, en un plazo cierto, de un número determinado de ellas; dicho plazo no podrá exceder de un (1) año ni el número de unidades ser superior al cincuenta (50) por ciento;

d) Cumplimiento de los recaudos a que se refiere el artículo 3° de esta ley.

Escritura de afectación: recaudos

ARTÍCULO 3°. Al otorgarse la escritura de afectación, el propietario del inmueble debe entregar al escribano la siguiente documentación que se agregará a aquélla:

a) Copia íntegra certificada del título de dominio con constancia del escribano de haberlo tenido a la vista;

b) Plano de mensura debidamente aprobado;

c) Copia del plano del proyecto de la obra, con la constancia de su aprobación por la autoridad competente;

d) Proyecto de plano de subdivisión firmado por profesional con título habilitante;

e) Proyecto de reglamento de copropiedad y administración.

Asimismo se agregarán certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble y oficina catastral correspondiente en su caso, de los cuales resulten las condiciones de dominio del inmueble, sus restricciones, así como que éste y su propietario no están afectados por medidas cautelares.

La existencia de obligaciones garantizadas con derecho real de hipoteca, no impedirá la

afectación, si el propietario acredita documentadamente en el mismo acto, que están cumplidas las obligaciones exigibles emergentes de la hipoteca.

Anotación en el Registro

ARTÍCULO 4°. La escritura de afectación se anotará en el Registro de la Propiedad Inmueble, y éste hará constar esa circunstancia en los certificados que expida.

Efectos

La anotación inhibe al propietario para disponer del inmueble o para gravarlo en forma distinta a la prevista en la presente ley, salvo los casos de retracción o desafectación a que se refieren los artículos 6° y 7°.

Enajenación del Inmueble

La enajenación total o parcial del inmueble a terceros no afectará los derechos de los adquirentes de unidades cuyos contratos estén registrados en la forma prevista en el artículo 12.

Testimonio de la Escritura de Afectación

ARTÍCULO 5°. El adquirente puede solicitar al escribano, a costa del propietario, copia simple autenticada de la escritura de afectación, con certificación de la existencia de los elementos mencionados en el artículo 3.

Retracción de la Afectación

ARTÍCULO 6°. La desafectación procederá en el supuesto previsto en el inciso c) del art. 2 Ver Texto , cuando se hubiere cumplido la condición. En tal caso, el propietario podrá retractar la afectación mediante declaración que constará en escritura pública, otorgada dentro de los diez (10) días de expirado el plazo establecido en la escritura de afectación, ante el mismo registro notarial, la que será anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A dicha escritura el escribano interviniente agregará certificado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble del que resulte que no existen contratos registrados, o de que su número no alcanza al mínimo previsto. También dejará constancia, en su caso, que han sido restituidas a los adquirentes las sumas entregadas como señas o anticipo, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento.

Desafectación

ARTÍCULO 7°. El propietario también puede solicitar judicialmente la desafectación, si acredita sumariamente que:

a) Transcurridos seis (6) meses de registrada la afectación, no ha enajenado unidades;

b) Transcurrido el lapso mencionado en el inciso anterior, ha rescindido o resuelto la totalidad de los contratos registrados;

c) Transcurrido un (1) año de registrada la afectación, la obra no llegó a iniciarse o ha

quedado paralizada sin posibilidad de reanudarla, siempre que medie justa causa.

En los supuestos de los incisos b) y c) deberá asimismo acreditar que está debidamente asegurada la restitución a los adquirentes de todo lo que hubieren pagado por cualquier concepto, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento.

Publicidad de la Afectación

ARTÍCULO 8°. El propietario debe hacer constar la afectación del inmueble y su registración, número del registro notarial y fecha en que se efectuó:

a) En un cartel que debe tener permanentemente en el lugar de la obra, colocado en forma visible;

b) En toda oferta o invitación que se haga a terceros para adquirir unidades de vivienda a subdividir por el régimen de propiedad horizontal, por medio de ofrecimientos personales, publicaciones periodísticas, transmisiones radiotelefónicas, de televisión, proyecciones cinematográficas, colocación de afiches, letreros o carteles, programas, circulares, comunicaciones impresas o cualquier otro procedimiento de difusión;

c) En los contratos que celebre a los fines de la enajenación o adjudicación de unidades.

Condiciones de Publicidad de las Ofertas

ARTÍCULO 9°. Queda prohibido, en cualquier forma de oferta:

a) Anunciar el precio de venta, o parte de él, en forma que induzca a error, o no indicar el precio total si se menciona una parte.

b) Anunciar en forma incompleta los planes de financiación y plazos de pago;

c) Ofrecer formas de pago, condiciones o planes de financiación por terceras personas o instituciones de crédito que no hayan sido efectivamente convenidos o acordados.

Deber de Exhibición

ARTÍCULO 10. El propietario debe tener a disposición de los adquirentes de unidades:

a) Copias simples autenticadas por el escribano del Registro en que se otorgó la escritura de afectación de los elementos enumerados en el artículo 3° y de las escrituras de hipoteca;

b) Lista de las unidades que se hubieran enajenado, y constancia de su anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble;

c) La información relativa al desarrollo material de la obra;

d) La información relativa al pago de los servicios hipotecarios e impuestos que afecten al inmueble. El comprador tiene el derecho de exigir la exhibición de los comprobantes respectivos y en el caso de no hallarse al día aquellos servicios o impuestos puede retener las sumas que se adeuden y abonar directamente tales gravámenes, deduciéndose de su deuda hacia el vendedor.

Deber de Información

ARTÍCULO 11. Todas las personas que intervengan en operaciones comprendidas en la presente ley, están obligadas respecto de terceros a precisar:

a) Carácter en que actúen;

b) Identidad del propietario del inmueble;

c) La existencia de otro vinculado por el contrato a celebrarse, los poderes que invoque y los instrumentos que lo acrediten.

Registro de los Contratos

ARTÍCULO 12. El propietario debe registrar los contratos celebrados con los adquirentes en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción del inmueble afectado, poniéndose nota de ello en el contrato. El adquirente puede, en cualquier tiempo, registrar el contrato.

Preferencia de los Contratos Registrados

Los contratos no registrados no dan derecho al propietario contra el adquirente, pero sí a éste contra el enajenante, sin perjuicio de no ser oponibles a terceros.

La posesión otorgada en virtud de un contrato no registrado es inoponible a quien ejerza su derecho a consecuencia de un contrato debidamente registrado.

Especificaciones de los Instrumentos

ARTÍCULO 13. Los contratos de enajenación o adjudicación de unidades deben contener:

a) Los siguientes datos de las partes:

I.- Cuando se tratare de personas de existencia visible, su nombre, domicilio, estado civil, nacionalidad y número de documento de identidad;

II.- Cuando se tratare de personas jurídicas, la razón social o denominación y el domicilio, acreditándose la existencia de la entidad, su inscripción en el Registro Público de Comercio cuando fuere exigible, y la representación de quienes comparecieren por ella.

En cualesquiera de los dos casos cuando invocare mandato o representación, debe dejarse constancia del documento que lo pruebe;

b) Datos correspondientes al dominio de lo enajenado, con las constancias de su inscripción;

c) Constancia de la escritura de afectación, de su anotación y de que en poder del escribano obra copia simple certificada para el adquirente;

d) La individualización y características de la unidad enajenada, su ubicación y el porcentual estimado que se asigne a ella;

e) Forma de pago del precio y cuando el saldo adeudado fuere en cuotas, el número de ellas y si son documentadas total o parcialmente en pagarés u otros títulos de crédito;

f) Plazo, monto y condiciones de los gravámenes que el propietario hubiere constituido o se proponga constituir y que afecten al inmueble;

g) El plazo y condiciones en que se otorgará la posesión;

h) En su caso, la condición prevista en el inciso c) del artículo 2°.

Redacción de los Contratos

ARTÍCULO 14. Los contratos serán redactados en forma clara y fácilmente legibles.

Las cláusulas que establezcan limitaciones de responsabilidad, facultades de rescindir o resolver el contrato sin previa comunicación o intimación, o suspender su ejecución o la de la obra, o sanciones a cargo del otro contratante, caducidades, limitaciones a las facultades de oponer excepciones, cláusulas compromisorias o de prórroga de la jurisdicción judicial, así como los supuestos previstos en los incisos f) y h) del artículo 13, sólo tendrán efecto si son expresamente aceptadas por el adquirente en cláusula especial, firmada por éste.

Precio Reajustable

ARTÍCULO 15. Todo supuesto de precio sometido a reajuste deberá constar en el contrato como cláusula especial de la que resulte con toda claridad los criterios aplicables. Es nula toda cláusula que deje librado el reajuste del precio a la voluntad del propietario, vendedor, constructor o a terceros vinculados a ellos, aunque actúen en calidad de árbitros.

Responsabilidad

ARTÍCULO 16. Todos los intervinientes en los contratos a que se refiere esta ley son solidaria e ilimitadamente responsables por la restitución de las señas o anticipos recibidos, sin perjuicio de su responsabilidad penal.

Cesión del Contrato

ARTÍCULO 17. La transferencia de los derechos y obligaciones del adquirente de una unidad en favor de un tercero no libera al cedente respecto de sus obligaciones para con el propietario, mientras éste no dé su conformidad y la transferencia haya sido anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La registración de las transferencias podrá ser requerida tanto por el propietario como por el cedente o el cesionario.

Regirá, en lo pertinente, lo previsto en los párrafos tercero y cuarto del artículo 12.

Rescisión o Resolución

ARTÍCULO 18. La resolución o rescisión del contrato debe anotarse en el Registro de la Propiedad Inmueble. La omisión de dicho acto importa para el propietario la prohibición de disponer de la unidad.

Hipoteca del inmueble afectado

ARTÍCULO 19. Para gravar con derecho real de hipoteca un inmueble afectado, el propietario debe suministrar al eventual acreedor hipotecario:

a) El detalle de los saldos de precio de las unidades vendidas; si la obra se realiza por administración, el costo a cargo de los adquirentes de unidades y el estimativo de la parte que faltare realizar;

b) Nómina de los adquirentes de unidades cuyos contratos se encuentren anotados en el Registro de la Propiedad Inmueble;

c) Constancia de que los adquirentes están fehacientemente notificados del propósito de hipotecar el inmueble, del monto y demás modalidades de la obligación a garantizar.

Estos extremos deben constar en la escritura de constitución del derecho real de hipoteca.

Constitución de Hipoteca no prevista en los contratos

ARTÍCULO 20. La constitución de derecho real de hipoteca no prevista en los contratos de adjudicación o enajenación, no puede efectuarse si media oposición de adquirentes cuyos contratos estén anotados en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sin perjuicio de ello el propietario podrá solicitar judicialmente autorización para constituir derecho real de hipoteca en favor de persona determinada si acreditara justa causa.

El juicio tramitará por vía sumarísima.

Ineficacia

ARTÍCULO 21. Los derechos reales constituidos por el propietario de un inmueble afectado en infracción a lo dispuesto en esta ley son ineficaces e inoponibles a los adquirentes.

Créditos Hipotecarios: Derecho de los Adquirentes

ARTÍCULO 22. Los adquirentes tienen derecho a que tanto el propietario como el acreedor hipotecario les proporcionen información detallada por escrito sobre el cumplimiento de sus obligaciones recíprocas.

Todo adquirente tiene derecho a abonar directamente al acreedor hipotecario la parte proporcional que correspondiere a su unidad en caso de falta de pago por el propietario; en tal supuesto quedará subrogado de pleno derecho en el lugar, grado y prelación que correspondía al acreedor hipotecario y hasta la concurrencia de la suma pagada, la que podrá compensar con la que debiere al propietario.

En caso de ejecución, la misma no comprenderá las unidades cuyos adquirentes hayan ejercitado el derecho que les otorga el párrafo anterior.

Cancelaciones Parciales

ARTÍCULO 23. Al escriturarse cada unidad, el o los acreedores hipotecarios están obligados a otorgar cancelaciones parciales de las hipotecas globales que afecten al inmueble, por el monto que pudiera corresponder a cada unidad, previo pago de la parte proporcional de la hipoteca global que corresponda a dicha unidad, quedando ésta liberada de ese gravamen.

A los efectos de la determinación de las partes proporcionales que correspondan, se tendrán en cuenta los porcentuales establecidos en el proyecto de subdivisión.

Ejecución

ARTÍCULO 24. En caso de ejecución del inmueble afectado se aplican las siguientes reglas:

a) Cuando fuere por acreedores hipotecarios, los adquirentes con contratos debidamente

registrados tienen derecho a la adjudicación del bien si abonan al comprador en remate judicial, una vez aprobado éste, el precio obtenido, y todos los gastos que aquél hubiera efectivamente abonado, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento.

b) Si fuere por acreedores quirografarios y de no mediar concurso, los adquirentes con contratos debidamente registrados tienen derecho a la adjudicación del inmueble si abonan el valor que corresponda al estado del bien. A estos efectos se practicará tasación especial por perito.

En ningún caso puede disponerse la venta judicial de inmuebles afectados, sin previa notificación a los adquirentes con contratos debidamente registrados.

Administrador Provisorio

ARTÍCULO 25. Terminada la construcción y aunque no medie tradición, el propietario convocará a los adquirentes con contratos debidamente registrados a una asamblea dentro de los treinta (30) días de concluida aquélla, a fin de designar administrador provisorio, el que será elegido por simple mayoría. La mayoría se determinará según los porcentuales asignados a las respectivas unidades en el proyecto de subdivisión.

Expensas Comunes

ARTÍCULO 26. Las expensas comunes se distribuirán de acuerdo con los porcentuales establecidos en el proyecto de reglamento de copropiedad y administración.

Intervención Judicial

ARTÍCULO 27. A petición de los adquirentes de unidades que representen, por lo menos, el quince por ciento (15%) del valor total conforme los porcentuales, el juez puede, si resultaren graves irregularidades, y previo trámite sumario, designar en la administración de la obra a un interventor, a fin de controlar y prevenir el menoscabo de los bienes. Esta resolución será apelable al solo efecto devolutivo.

Aplicación Provisoria del Reglamento de Copropiedad

ARTÍCULO 28. Mientras no se constituya definitivamente el consorcio, se aplicarán en cuanto sean compatibles, las disposiciones del proyecto de reglamento de copropiedad y administración previsto en el artículo 3°, inciso e).

Obras por Administración

ARTÍCULO 29. Cuando la obra se realice por administración, siendo el costo a cargo de los adquirentes de unidades, serán aplicables, además de las disposiciones generales de esta ley, las contenidas en los artículos 15, último párrafo, 31 y 32.

Administrador: Funciones

Deberá designarse administrador en la forma prevista en el artículo 25, quien tendrá las obligaciones establecidas en el artículo 10 y deberá llevar la contabilidad de la obra. Si se

hubieren enajenado unidades cuyos porcentuales representen el cincuenta por ciento (50%), el administrador podrá ser removido por mayoría estimada conforme a dichos porcentuales.

Obras por Administración: Paralización

ARTÍCULO 30. Si la obra se paralizare durante más de seis (6) meses con imposibilidad de continuarse, por causas imputables al propietario, no estando éste en quiebra o concurso, los adquirentes pueden solicitar la adjudicación del inmueble en condominio, asumiendo las obligaciones contraídas por el propietario a los fines de la ejecución de la obra. La adjudicación se sustanciará por la vía del proceso sumario.

Obras por Administración: Rescisión del Contrato con el Constructor

ARTÍCULO 31. Si por causa imputable al constructor la obra se paraliza, el administrador o un número de adquirentes de unidades que representen el diez por ciento (10%) del valor inmueble pueden promover la rescisión del contrato con aquél. La decisión se tomará por mayoría absoluta de adquirentes, calculada sobre el valor total del inmueble, aplicándose al efecto lo dispuesto en el art. 1204 del Código Civil.

Penalidades

ARTÍCULO 32. Será reprimido con presión de un (1) mes a dos (2) años quien a sabiendas infrinja lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 3°, 6° última parte, 8° incisos b) y c), 9°, 10, 11 y 19.

Al que infrinja, a sabiendas o culposamente, lo dispuesto en los artículos 8° inciso a) y 25, se le impondrá multa de tres mil pesos ($3.000) a diez mil pesos ($10.000).

Se impondrá la misma pena de multa a todo aquél que infrinja culposamente lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 8°.

Falsedad Documental

ARTÍCULO 33. Será reprimido con las penas establecidas en el artículo 293 del Código Penal, el que insertare o hiciere insertar en alguno de los documentos mencionados en los artículos 1°, 3°, 5° y 19 de esta ley, declaraciones falsas o hiciere falsamente los mismos, en todo o en parte, o adulterare uno verdadero.

Disposiciones de aplicación transitoria

ARTÍCULO 34. Hasta tanto los Registros de la Propiedad Inmueble correspondientes a la jurisdicción de los inmuebles que quedan sometidos al régimen de la presente ley estén en condiciones de efectuar la registración a que se refiere el artículo 12, lo que no podrá exceder del 1 de febrero de 1973, los contratos de adquisición que se celebren serán puestos en conocimiento del escribano a cargo del Registro Notarial donde se haya otorgado la escritura de afectación.

En el supuesto del artículo 18, la rescisión o resolución debe ser registrada en el Registro Notarial interviniente. En el caso del artículo 19, inc. b), debe suministrarse nómina de los adquirentes cuyos contratos se encuentren registrados en el protocolo.

En el caso del artículo 24, el privilegio que se confiere lo será respecto de los adquirentes cuyos contratos estuvieren registrados en el protocolo.

Si el propietario revoca la designación de escribano efectuada para el otorgamiento de la escritura de afectación, debe hacer constar la nueva designación juntamente con la originaria, en todos los elementos y actos detallados en el presente artículo y notificarla fehacientemente a los adquirentes cuyos boletos hayan sido registrados.

Obligaciones del Escribano

ARTÍCULO 35. En los casos de aplicación del artículo 34, el escribano está obligado a:

a) Dejar constancia en su protocolo de los contratos de adquisición. La misma surtirá los efectos que por esta ley se atribuyen a la registración de los contratos en los Registros de la Propiedad Inmueble;

b) En el caso del artículo 6, último párrafo, el escribano interviniente dejará constancia fehaciente de la inexistencia de contratos registrados o de que su número no alcanza al mínimo previsto;

c) En el caso del artículo 10, inciso b), expedir detalle certificado de las unidades que se hubiesen enajenado y de su inscripción en el protocolo.

Penalidades

Será reprimido con prisión de un (1) mes a dos (2) años quien a sabiendas infrinja lo dispuesto en los incisos a) y b) de este artículo.-

Ingreso de Documentos a los Registros

ARTÍCULO 36. A partir de la fecha en que los Registros de la Propiedad Inmueble estén en condiciones de cumplir las funciones atribuidas por esta ley, los escribanos deberán ingresar en aquéllos los contratos que hubiesen registrado dentro de los plazos que se establezcan en las respectivas reglamentaciones.

Derogación

ARTÍCULO 37. Derógase el Decreto-Ley 9032/1963 .

ARTÍCULO 38. Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

LANUSSE Carlos A. Rey Carlos G.N. Coda Arturo Mor Roig



VEREDICTA LEYES

Prehorizontalidad. Texto original, como se publicó.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).