

**Ley 19724 PREHORIZONTALIDAD (y sus excepciones según ley 20.276)  
(Reformada por Ley 20.509)  
Boletín Oficial 13-4-72**

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.

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.

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.

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.

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°.

Artículo 6.- La desafectación procederá en el supuesto previsto en el inciso c) del artículo 2°, 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.

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.

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 periódicas, 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.

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.

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 3º 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.

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.

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.

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°.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Artículo 27.- A petición de los adquirentes de unidades que representen, por lo menos, el quince (15) por ciento 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.

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 3º, inciso e).

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 (50) por ciento, el administrador podrá ser removido por mayoría estimada conforme a dichos porcentuales.

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.

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 (10) por ciento 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 artículo 1204 del Código Civil.

Artículo 32.- (Derogado por la ley 20.509)

Artículo 33.- (Derogado por la ley 20.509)

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 1º 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, inciso 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.

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 6º, 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.

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.

Artículo 37.- Derógase el decreto ley 9.032/63.

Ley 20276

Del 12 de abril de 1973

Excepciones a la Ley 19724/73

1. Exceptúanse de las disposiciones de la Ley 19724:

a) La adjudicación de unidades particulares en inmuebles, que se haga a los condóminos, comuneros, socios o asociados, por partición o división de condominio, comunidad hereditaria,

sociedad o asociación;

b) La adjudicación o enajenación de unidades particulares en inmuebles del dominio privado del Estado nacional, las provincias y municipalidades;

c) La adjudicación o enajenación de unidades particulares en inmuebles cuya construcción se realice con préstamos de organismos oficiales nacionales, provinciales o municipales, cuando de las condiciones del mutuo con garantía hipotecaria resulte que la celebración de los contratos con 109 futuros adquirentes queda a cargo exclusivo del ente financiador, y los propietarios otorguen a tal fin poder irrevocable a favor de dicho ente. El régimen de excepción establecido en el presente inciso sólo producirá efectos a partir de la inscripción en el registro inmobiliario del instrumento constitutivo de la obligación hipotecaria. Si en infracción a este régimen el propietario celebrare contrato con terceros prometiendo la transferencia de unidades particulares en el edificio a construir o en construcción, se hará pasible de la sanción establecida en el primer párrafo del artículo 32 de la Ley 19724, y los contratos celebrados serán inoponibles al ente financiador y a quienes hubieren contratado con él;

d) Los edificios ya afectados o que se afecten al régimen de la Ley 13512 dentro de los noventa (90) días de la publicación de la presente, y los que lo sean en lo sucesivo sin haberse comercializado previamente una o más de sus unidades.

2. No se aplicarán las normas de la Ley 19724, cuanto antes de su publicación los propietarios hubieran formalizado contratos de adjudicación o enajenación de unidades particulares en el respectivo inmueble. Esta disposición no exime a los propietarios y demás responsables del cumplimiento de las obligaciones y recaudos establecidos en los artículos 9, 11, 13 incisos a), b), d), e), f) y g), 14, 15 y 16 de la citada ley, siendo de aplicación las penalidades fijadas para los casos de incumplimiento o violación de dichas normas.

3. Los propietarios de inmuebles comprendidos en la Ley 19724 que a la fecha de publicación de la presente no hubieran cumplido con la obligación establecida en el artículo 1 de dicha ley y que hayan celebrado contratos de adjudicación o enajenación de unidades, deberán otorgar la escritura de afectación prevista en el citado artículo dentro de los noventa (90) días a contar de aquella fecha.

La autoridad administrativa de aplicación, a petición del interesado, podrá por resolución fundada conceder ampliaciones del plazo establecido en el párrafo anterior.

4. En el segundo párrafo del artículo 32 de la ley 19724, sustitúyese la expresión "a sabiendas por "dolosa".

5. En la Capital Federal y territorios de jurisdicción nacional mientras el arancel notarial no establezca los honorarios correspondientes a los actos de intervención profesional emergentes de la Ley 19724, se aplicarán los de las instrumentaciones análogas que a continuación se indican:

a) Para las escrituras de afectación, los correspondientes al reglamento de copropiedad y administración;

b) Para las escrituras de desafectación, los correspondientes a las escrituras de cancelación de derechos reales.

6. En la Capital Federal y territorios de jurisdicción nacional será autoridad administrativa de aplicación de la Ley 19724, la presente y los que se dicten en consecuencia, la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble.

Los gobiernos provinciales determinarán el organismo que en cada jurisdicción ejercerá esas funciones.

7. Comuníquese, etc.

**La información brindada en la sección *Aspectos Legales* cuenta con el asesoramiento del Dr. Gonzalo Felices, Asesor Letrado de la CIA y de su Estudio:**

**Estudio Felices, Cermesoni, Fiorani y Asociados**

Talcahuano 758 Piso 3 Oficina A

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Teléfono:** (11) 4375-5343 (línea rotativa)

**e-mail:** [nicolas.cermesoni@fibertel.com.ar](mailto:nicolas.cermesoni@fibertel.com.ar)