

**Derogada por Ley 26.994**

**LEY 20276**

**Prehorizontalidad. Régimen. Excepciones**

Sanción: 12/04/1973

Promulgación 12/04/1973

Publicación en el B.O. 18/04/1973

**Artículo 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 los 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 contratos 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.

**Artículo 2.-** No se aplicarán las normas de la ley 19724, cuando 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.

**Artículo 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

## **Derogada por Ley 26.994**

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.

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

**Artículo 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.

**Artículo 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.

**Artículo 7.-** Comuníquese, etc.