



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: CONTRATO PREHORIZONTAL

RESUMEN: Se muestra la forma en que la doctrina y normativa argentina regulan una figura poco, por no decir nada conocida en el ámbito jurídico de Costa Rica. Se trata de la figura del contrato pre-horizontal. Su concepto, historia y características se explican a través de la normativa y doctrina específica de la República Argentina la cual es de gran influencia en nuestro ordenamiento jurídico.

SUMARIO:

1.	CONCEPTO	2
2.	CARACTERÍSTICAS DEL INSTITUTO EN ARGENTINA	3
3.	Condiciones y obligaciones del contrato	10
4.	La Ley Argentina N°19.724	11
5.	Ley de Excepciones a la Prehorizontalidad. 20.276	22



DESARROLLO:

1. CONCEPTO

“Mario J. Bendersky, al hacer referencia a lo que denomina “el preestado de propiedad horizontal”, afirma que en razón de diversas exigencias legales relativas a los edificios que se construyen para ser sometidos al sistema, desde su terminación y habilitación y hasta que es posible obtener el estado de propiedad horizontal media una etapa de naturaleza y características especiales. Dicho status, que puede calificarse de pre-estado de propiedad horizontal, se mantiene comúnmente durante un plazo prolongado, por lo cual debe establecerse cómo se regulan en ese período las relaciones entre los distintos titulares de las unidades que componen la finca, y se asegura la normal administración y funcionamiento del sistema. Es indudable que en tales casos, existe ya comunidad de propietarios como sujeto diferenciado de sus componentes, y cuyo objeto final es someterse al régimen de dominio horizontal, tal cual resulte de los respectivos instrumentos de adquisición. Por lo tanto, esa comunidad, aun cuando faltare cumplimentar diversos requisitos legales -entre ellos seguramente, inscripción del reglamento de copropiedad y escritura traslativa de dominio a favor de sus miembros- no puede constituir un agrupamiento sin ley, y es así que estará regido, en todo lo aplicable, por las disposiciones normativas que organizan el sistema y las contenidas en dicho reglamento, pues en cuanto a este último deberá contar ya en este momento con la aprobación de los partícipes.

Entendemos, por lo tanto, que ‘estado prehorizontal’ es el período que comprende las situaciones de hecho y de derecho previo a la expresión de voluntad de quienes, siendo propietarios de un inmueble, por un acto jurídico declarativo y configurativo, someten el mismo al régimen de la propiedad horizontal dividiéndolo en tantas unidades singulares como la cabida del edificio da lugar conforme a la ley de la materia, sus reglamentaciones y las normas administrativas de aplicación.”¹

Sobre el Estado de prehorizontalidad, el Centro Internacional de Derecho Registral ha dicho:

“Estado de Prehorizontalidad

Primero: La incesante multiplicación de complejos inmobiliarios



sujetos al régimen de propiedad horizontal ha provocado en los últimos años un aumento notable de problemas jurídicos en la fase previa a su nacimiento como consecuencia de la actividad realizada en su promoción, por lo que se considera de primordial importancia delimitar esta situación como "prehorizontalidad".

Segundo: El estado de prehorizontalidad nace con la formulación del proyecto de construcción de un complejo inmobiliario susceptible de enajenación por unidades privativas, y concluye con la inscripción del régimen de propiedad horizontal en los términos señalados en los apartados segundo y tercero del capítulo precedente.

Tercero: De los diferentes intereses legítimos que concurren en la fase de prehorizontalidad, algunos están suficientemente amparados en el ámbito del derecho de obligaciones, mientras que otros, especialmente el de los adquirentes de elementos privativos, exigen una protección más enérgica a través de la publicidad del Registro.

Cuarto: A este fin se recomienda que la situación de prehorizontalidad acceda al Registro mediante la práctica del asiento procedente, en el que se contengan los datos esenciales, de carácter técnico y jurídico, definidores del complejo inmobiliario proyectado. En dicho asiento deberán constar las facultades de disposición del titular del dominio del suelo, en tanto subsista la fase de prehorizontalidad.

Quinto: Se recomienda, asimismo, la instrumentalización de los medios registrales suficientes para que, en la fase de prehorizontalidad, los adquirentes de elementos privativos accedan a la publicidad registral, de forma que los efectos de la misma puedan evitar la realización de actos o negocios jurídicos en perjuicio de sus legítimos intereses." ²

2. CARACTERÍSTICAS DEL INSTITUTO EN ARGENTINA

LEY 19.724:

Esta ley, llamada de Pre-horizontalidad, en su exposición de motivos señala que el "período de pre - horizontalidad" es comprendido entre el momento en que se ofrece una unidad que todavía no está en construcción hasta aquel en que finaliza la edificación y se cumplen los trámites para adjudicar el dominio.



La ley limita en su artículo 1:

1- el objeto, "... todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio y,

2- el título: "que se proponga adjudicarlo o enajenarlo a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal quedando fuera del sistema las operaciones a título gratuito.

En términos generales, sus disposiciones son de "orden público" y, por consiguiente, de cumplimiento obligatorio como: la obligación de afectación al régimen y la inscripción de los contratos.

Hay otras disposiciones que quedan libradas a la autonomía de la voluntad de las partes como lo son los recaudos de los Boletos de Compra-Venta (art. 13).

a) BASES DEL SISTEMA:

El sistema creado para esta norma se asienta en dos bases fundamentales:

1 - La afectación al régimen de Pre-horizontalidad como requisito previo y,

2-La inscripción de los Boletos de Compra-Venta que se celebran en el Registro de Propiedad

1-AFECTACION:

Es la manifestación de voluntad del propietario de un inmueble, por la cual asume la obligación de disponer del mismo a través del sistema de Propiedad Horizontal, expresada en Escritura Pública, la cual deberá inscribirse en el Registro de Propiedad (arts. 1 y 4 Ley 19.724).

Esta declaración de voluntad es obligatoria para los propietarios que quieran luego vender por el sistema previsto por la Ley, y sólo es revocable en los supuestos previstos en los artículos 6 y 7:

1 - A) ESCRITURA DE AFECTACION:



La escritura de afectación deberá reunir los requisitos establecidos en el artículo 2, a saber:

Estado de ocupación del inmueble: basta la simple declaración del propietario sin que deba el Notario comprobarlo.

No es necesario que el inmueble esté desocupado. Siendo de buena práctica que se determinen las modalidades de esa ocupación.

INEXISTENCIA DE DEUDAS FISCALES

Si es que se condiciona la transferencia de unidades a la enajenación en un plazo cierto, que no podrá exceder en un año, de un número determinado de ellas, que no podrá ser superior al 50%, debe mencionarse tal circunstancia.

Esta condición deberá estar también prevista en los Boletos en forma expresa y, como cláusula especial (art. 13, inc. h, y art. 14 Ley 19.724).

Se trata de una condición resolutoria que, en el caso de cumplirse, obliga al propietario a restituir las sumas recibidas como seña o anticipo con más de un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento (art. 6) y lo autoriza a la desafectación que tendrá lugar dentro de los 10 días de expirado el plazo establecido en la escritura de afectación y ante el mismo Registro Notarial, la cuál deberá inscribirse.

Cumplimiento de los requisitos del artículo 3 de la Ley 19.724:

1 - Copia certificada del título de dominio con constancia del Notario de haberlo tenido a la vista (por el art. 23 Ley 17.801, el Notario tiene el deber de tener el título a la vista) ; 2 - Plano de mensura debidamente aprobado; 3 - Copia del proyecto de obra aprobado (de él surgirá la factibilidad técnica de la obra); 4 - Proyecto del plano de subdivisión, firmado por profesional con título habilitante; 5 - Proyecto de reglamento de copropiedad y administración; 6 - Certificado de dominio; 7 - Certificado catastral; 8 - En el caso de que el inmueble estuviera afectado por hipoteca, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones exigibles.

1 - B) INSCRIPCION DE LA AFECTACION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:



La misma surge del art. 4 y es requisito previo para la inscripción de los registros. Según Laureano A. Moreira, esta inscripción es de tipo preventivo o cautelar y transitoria, pues está destinada a convertirse en definitiva o desaparece por su cancelación.

I-C) EFECTOS:

Los efectos que produce la afectación o pre-horizontalidad son de diferente amplitud:

- La simple publicidad noticia que obligará a su mantenimiento durante cierto lapso (arts. 6 y 7).
- La indisponibilidad de la cosa con diferente destino (art. 4).

I-D) CONTRATOS DE ENAJENACION Y ADJUDICACION

La Ley 19.724, con el fin de que los adquirentes de unidades a construir tengan un cabal conocimiento del negocio que van a realizar, ha impuesto al propietario una serie de deberes de publicidad, información y exhibición (art. 8,9, 10 y 11).

Esto se complementa con la obligación de incluir en los contratos que se celebren, lo establecido en los arts. 13 y 14, que han dado lugar a que se introduzca en nuestra legislación la regulación de los llamados "contratos de adhesión", en los que una de las partes, sin previa discusión sólo puede adherirse a lo predispuesto por la otra.

INSCRIPCION DE LOS CONTRATOS:

Es éste el otro requisito o base del sistema. Consiste en inscribir en el folio real del inmueble afectado las promesas de venta de las diferentes unidades, al efecto de publicitar su existencia y producir determinados efectos (art. 12).

Se trata pues, de la anotación de un derecho personal que no adquiere el carácter real por dicha inscripción, dada la inexistencia actual de la cosa sobre la cual se contrata. Tiene una clara finalidad preventiva.

2-A) EFECTOS DE LA INSCRIPCION:

Entre comprador y vendedor:



El art. 12 concibe esta inscripción como una obligación del propietario y una facultad del adquirente, privando al propietario de toda acción contra el adquirente mientras no se proceda a su registración, pero no le quita validez al contrato. Según López de Zavalía, esa registración cumple, entre otras, con la función de ser requisito necesario para que surjan todos los efectos obligatorios en su plenitud. Tiene, por así decirlo, un modo de función "constitutiva" del derecho personal mismo". (3)

El adquirente por contrato no inscripto, puede en el caso de ser demandado por cumplimiento de contrato, oponer la "exceptio non adimpleti contractus" del art. 1.201 del Código Civil.

Frente a terceros:

La inscripción produce frente a los terceros los siguientes efectos:

Hace posible el contrato frente a terceros.

Permite al adquirente con contrato inscripto ser preferido respecto de otro adquirente de la misma unidad pero con contrato no inscripto, aunque este último tenga posesión anterior (art. 12).

El adquirente puede oponerse a la constitución de hipotecas u otros derechos reales sobre el inmueble (arts.20 y 21).

Puede el adquirente, exigir se le reciba la parte proporcional a su unidad, del crédito hipotecario no abonado por el propietario y solicitar la exclusión de su unidad, de la subasta (art.22).

El adquirente, en el caso de ejecución del inmueble, puede desinteresar al adquirente en subasta pública (artículo 24).

El adquirente puede intervenir en la Asamblea que designa administrador provisorio del pre-consorcio (artículo 25).

Puede impedir la desafectación del inmueble (artículo 6 y 7).

ANÁLISIS CRÍTICO DE LA LEY

Si bien esta Ley se dicta con el objeto de tutelar a los adquirentes de unidades a construir contra los abusos de los vendedores, produce el efecto contrario y, a la escasa protección



que otorga a los contratantes, en los casos de embargos, subasta o quiebra, quita eficacia al sistema.

En efecto hace posible:

La afectación de inmuebles hipotecados (art. 3 in fine y art. 14). Basta que a la fecha de la afectación no existan deudas exigibles, lo que se verificará con la sola exhibición del instrumento que acredite el pago. Es decir que basta que el Notario tenga a la vista los recibos correspondientes.

Entendemos que hubiera sido preferible que se exigiera que el bien esté libre de todo gravamen.

Permite que se efectúen reservas para constituir hipotecas con posterioridad a la afectación al sistema, a través de cláusulas especiales previstas en el contrato de transferencia (art. 13 inc. f y, art. 14).

Si bien la ley habla erróneamente de "gravámenes", la doctrina entiende que se ha querido referir a las hipotecas.

En el caso que falte esta reserva, será necesario el consentimiento de los adquirentes para construirlas, pero si se opusieran, puede el vendedor solicitar judicialmente su autorización acreditando justa causa (art. 19).

No se ha establecido un sistema de preferencia o defensa para el adquirente con contrato inscripto, en los casos de embargos, inhibiciones y demás medidas precautorias que afecten al inmueble en el futuro, pues no opera el cierre registral.

Tampoco se establece preferencia alguna en los casos de concurso del vendedor, resultando aplicable las normas del derecho común (art. 1.185 bis del Código Civil y, art. 150 de la ley 19.551).

Hace posible la documentación de las deudas por pagarés, fuente de verdaderos fraudes a los adquirentes (art. 13 inc. e) pues, dado el carácter abstracto del mismo, impide que el suscriptor pueda alegar la existencia de la causa que le dio origen frente a los endosatarios.

En los casos de ejecución hipotecaria, si bien los adquirentes con contrato inscripto pueden sustituirse al comprador en subasta judicial (art. 24 inc. a) y, si la ejecución fuera por acreedor



quiropgrafario tendrán opción de compra (art. 24 inc. b) abonando el precio de la venta judicial o el de la tasación especial, según el caso, produce la paradoja de que al no tenerse en cuenta lo ya abonado por el adquirente, el mismo esté pagando, como dice Gatti y Alterini, dos veces el precio de la unidad (4)

En síntesis, creemos que el sistema organizado por la ley no logra dar seguridad jurídica a la comercialización de unidades a construir, no sirviendo para proteger a quienes buscó resguardar: los adquirentes.”³

[FONTBONA considera:]

“... debe procurar, como lo anticipamos, el equilibrio jurídico de las prestaciones convenidas como también su fuerte contenido económico. Y sólo su ámbito de aplicación debe ser para el primer supuesto, o sea de edificios por construir o en construcción. El segundo supuesto lo es que su venta pública o privada se realice captando la voluntad de promisorios compradores que satisfarán su precio en cuotas sucesivas antes y durante la construcción y hasta su terminación y entrega de las unidades prometidas.

Creemos, además, que la base primera que debe adoptar la ley es caracterizar al promotor o al promotor-propietario o al propietario, al comprador y, luego, tipificar toda la contratación en sus diversas fases, según sean las partes intervinientes, declarando cuáles son las estipulaciones indispensables, cuáles las permitidas y cuáles las prohibidas.

Para lograr el encause de esta situación, debería establecer como condición previa, con prescindencia de la forma o modalidad que se adopte en la contratación, la vinculación o afectación del inmueble al régimen de la ley, mediante la declaración de voluntad del propietario, hecha por escritura pública y anotada en el Registro de la Propiedad que corresponda a la ubicación del bien, cuya anotación en el “folio real” que marca la ley 17801, producirá la eficiencia y efectos a que se ha aludido al examinar el punto relacionado con la “anotación de boletos de compraventa”; pero, solamente en lo que se refiera a la vinculación volitiva expresa del propietario.

Esos efectos, en lo fundamental y principal, consisten en la inembargabilidad e inejecutabilidad tanto para los terceros acreedores del propietario, como los de los compradores. Ello, con las excepciones que correspondan a los acreedores, proveedores de



materiales y mano de obra de la construcción y a los redentores según la ley."⁴

3. Condiciones y obligaciones del contrato

"Todos aquellos dispuestos a adquirir un departamento a construir o en construcción, se preguntan que tipo de protección les cabe con respecto a su inversión, para evitar se frustren sus derechos en expectativa. Con tal fin, se dictó en el año 1972 la ley 19.724 (modificada por la ley 20276), denominada "Ley de Prehorizontalidad".

Esta ley impone al propietario-vendedor que proyecta subdividir un edificio por el régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal y enajenar sus unidades, que previamente afecte el inmueble al régimen de la Ley de Prehorizontalidad, lo que permitirá al eventual adquirente conocer la situación dominial del bien (y sus gravámenes si los hubiera), los planos, el Reglamento de Copropiedad que regirá el Consorcio, etc.

Transcribimos el artículo 1º de la ley que es suficientemente explicativo: "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".

Para resguardo de los intereses de los futuros adquirentes, se deberá dejar constancia en dicha escritura el estado de ocupación del inmueble, la inexistencia de deudas por impuestos, tasas o contribuciones, si la transferencia de unidades queda condicionada a la enajenación en un plazo cierto de un número determinado de ellas; y además deberá agregarse copia del título de propiedad, plano de mensura aprobado, copia del plano del proyecto de obra, y proyecto del plano de subdivisión, proyecto del Reglamento de Copropiedad y Administración, y los certificados de práctica del Registro de la Propiedad y de Catastro.

Esta escritura se inscribirá en el Registro correspondiente y así el propietario solo podrá disponer de él o gravarlo en los términos y condiciones que dispone la ley..

No es objeto de este trabajo enumerar todas las condiciones, obligaciones y limitaciones a que queda sometido el propietario y la contratación. Pero sí destacaremos lo realmente importante:



- a) los contratos de enajenación están sujetos a condiciones expresas y enunciaciones que están enumeradas en la ley, entre ellas, los gravámenes existentes o a constituir;
- b) si el propietario decide constituir hipoteca no prevista en los contratos, necesita la conformidad de los adquirentes cuyo contrato haya sido registrado; si así no lo hiciere, la hipoteca es ineficaz.
- c) en caso de falta de pago del crédito por parte del propietario, el adquirente tiene derecho a pagar la parte correspondiente a su unidad; y si hubiere ejecución judicial, aquellos que ejercieron este derecho, no tendrán su unidad comprendida en la misma.
- d) por último, es de hacer notar que varios tipos de infracciones que se cometan con respecto a las disposiciones de esta ley, comete un delito penado con multa o prisión, según el caso.”⁵

4. La Ley Argentina N°19.724⁶

Prehorizontalidad

(Con las reformas de la Ley 20.509)

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 3º 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 aquella:

- 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 6º y 7º.

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 3º.

Retracción de la afectación

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

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 2º.

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 reajutable

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: Derechos 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 (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.

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 3º, 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 (50) por ciento, 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 (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.

Penalidades

Artículo 32. (Derogado por ley 20.509).

Falsedad documental

Artículo 33. (Derogado por ley 20.509).

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 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.

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 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.

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 9032/63.

Artículo 38. Comuníquese, etc.



5. Ley de Excepciones a la Prehorizontalidad. 20.2767

Art. 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.

Art. 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 9º, 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.

Art. 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 1º 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.

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 7.- Comuníquese, etc.

FUENTES CONSULTADAS

- ¹ FONTBONA, Francisco. Estado Prehorizontal, el caso de los edificios por construir y en construcción y la propiedad horizontal. 2° edición. Editorial Rolandino. Buenos Aires, Argentina. 1970. Páginas 17-18
- ² CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. La propiedad Horizontal y el Estado de prehorizontalidad. Conclusiones y recomendaciones aprobadas en el III Congreso Internacional, realizado del 27 de octubre al 2 de noviembre de 1977. Documento [en línea] consultado el 14 de noviembre del 2006 de http://cinder.registradores.org/news_type.asp?id=70&news_user=1&news_in



-
- [stitution=1](#)
- ³ CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. Unidades funcionales no construidas. Descripción de las herramientas jurídicas que regulan su comercialización. Documento [en línea] consultado el 14 de noviembre del 2006 en <http://www.cpa.org.ar/webtemporal/OTROS/unifun.html>. fuente Biblioteca del Colegio de Escribanos de la Prov. de Buenos Aires. Actualizado el 15 de agosto del 2000.
- ⁴ FONTBONA, Francisco. Estado Prehorizontal, el caso de los edificios por construir y en construcción y la propiedad horizontal. 2° edición. Editorial Rolandino. Buenos Aires, Argentina. 1970. Página 205
- ⁵ WUILLE-BILLE, Horacio. PREHORIZONTALIDAD: aspectos destacables [en línea]. 27 de setiembre de 2004. Consultado el 14 de noviembre de 2006 de: <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/modules.php?name=News&file=article&sid=334>
- ⁶ Consultada el 14 de noviembre de 2006 de: <http://www.portaldeabogados.com.ar/codigos/19724.htm>
- ⁷ Consultada el 14 de noviembre de 2006 de: <http://www.portaldeabogados.com.ar/codigos/20276.htm>