

Excepciones al Régimen de Prehorizontalidad

Artículo 1º: Exceptúanse de las disposiciones de la [Ley 19.724](#):

1. 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;
2. La adjudicación o enajenación de unidades particulares en inmuebles del dominio privado del Estado Nacional, las provincias y municipalidades;
3. 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 32º de la Ley 19.724, y los contratos celebrados serán inoponibles al ente financiador y a quienes hubieren contratado con él;
4. Los edificios ya afectados o que se afecten al régimen de la [Ley 13.512](#) 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 2º: No se aplicarán las normas de la Ley 19.724, 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, 11º, 13º incisos a), b), d), e), f) y g), 14º, 15º y 16º de la citada ley, siendo de aplicación las penalidades fijadas para los casos de incumplimiento o violación de dichas normas.

Artículo 3º: Los propietarios de inmuebles comprendidos en la Ley 19.724 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.

Artículo 4º: En el segundo párrafo del artículo 32º de la Ley 19.724, sustitúyese la expresión a sabiendas por dolosa.

Artículo 5º: 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 19.724, se aplicarán los de las instrumentaciones análogas que a continuación se indican:

1. Para las escrituras de afectación, los correspondientes al Reglamento de Copropiedad y Administración;
2. Para las escrituras de desafectación, los correspondientes a las escrituras de cancelación de derechos reales.

Artículo 6º: En la Capital Federal y territorios de jurisdicción nacional será autoridad administrativa de aplicación de la Ley 19.724, 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 7º: Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.