

XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL LA PLATA 2017

COMISION N° 7: DERECHOS REALES: “PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL”

“ASPECTOS CATASTRALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL Y ADECUACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES EN LA PROVINCIA DE SANTA FE”

Autor: Ing. Geógrafo Norberto Frickx Administrador del Servicio de Catastro e Información Territorial de Santa Fe

CONCLUSIONES:

- A partir de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial y la ratificación de la Ley Nacional de Catastro 26209 en su carácter de norma complementaria, nace la necesidad de adecuar la legislación catastral local.
- Las normas administrativas respecto a la publicidad de los títulos en los Registros Inmobiliarios, como de los objetos en los Registros Catastrales de los Conjuntos Inmobiliarios deben ser similares a los de la propiedad horizontal, respetando las diferencias que surjan de la especialidad fijada en el Código.
- En la propiedad horizontal especial el terreno es único, es el afectado a este régimen, pero partes del mismo según artículo 2076 deben ser necesariamente comunes y por ello partes de ese terreno pueden ser privativos.
- Los espacios privativos en la propiedad horizontal especial de los Conjuntos Inmobiliarios pueden limitarse tanto en altura como en profundidad.
- Un Conjunto Inmobiliario cuyas partes privativas de unidades reúnen los requisitos de independencia funcional según su destino y tengan asegurada su salida a la vía pública y cuyos límites se encuentren materializados por mojones u otras marcas fijas, se encuentra en proceso de construcción.
- Las normas administrativas locales que regulen las formalidades catastrales y registrales para adecuar al derecho real de propiedad horizontal especial los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, deben instituir procedimientos sencillos y de reducido costo.