

XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de La Plata.

27 al 30 Septiembre 2017.

COMISION 7. Derechos Reales.

“Propiedad Horizontal Especial”

Autor: **Ruiz de Erenchun, Alberto Federico**

País: **Argentina**

CONCLUSIONES:

La PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL, constituye un solución técnica adecuada a la realidad de los “emprendimientos inmobiliarios” en uso y por tanto su futuridad irá señalando su eficiencia o cambios que requiera.

Para su funcionalidad el conocimiento y manejo del régimen de la Propiedad Horizontal de los operadores, es imprescindible para lograr compatibilizar con las “regulaciones urbanísticas” básicas e imprescindibles para las diferentes “especies” contempladas para los “conjuntos inmobiliarios”. La carencia de uniformidad y/o existencia de esa normativa, entorpecerá la implementación y claridad de las “escrituras públicas de reglamento de propiedad horizontal especial” que corresponderá en cada caso, atento las múltiples, diferentes y proteicas regulaciones que “per se” están legitimadas para introducir en el estatuto de cada especie, los “promotores”.-

El formato y contenido de los “folios reales” que se empleen en los Registros de la Propiedad Inmueble para la inscripción , titulación y consecuente publicidad del “estatuto constitutivo” se debe ajustar a los requerimientos que impone este nuevo derecho real, superando el existente en la mayoría de las jurisdicciones, no previsto para este nuevo derecho real.-

El rango e importancia que requieren estas especies, por la “oponibilidad” que tienen, requiere de una publicidad dinámica y eficiente de los contenidos propios de cada especie, atendiendo el valor que tendrán los casos de “creación propia” que el marco de “...cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino...” contempla anticipa para este nuevo tipo, que denominamos “abierto”.-