

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**

PONENCIA:

El “régimen jurídico” como 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.

El sistema requiere para su funcionalidad de un conocimiento y manejo del régimen de la Propiedad Horizontal de los operadores, de las normas específicas de ese derecho real, y recién luego, compatibilizarse 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 en las jurisdicciones que corresponden, (Nacional, Provincial y Municipales respectivas) 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 y consecuente publicidad del “estatuto constitutivo” y respectiva titulación del “derecho”, se debe ajustar a los requerimientos del tráfico que impone este nuevo derecho eal, superando el existente en la mayoría de las jurisdicciones, y que originariamente se previo sólo para el “dominio” con algún ajuste a la ley 13.512 pero no homogéneo en las diferentes provincias.-

El rango e importancia que en la dinámica negocial, requieren estas especies, por la “oponibilidad” que tienen, requiere de una publicidad dinámica y eficiente de los contenidos propios de cada especie, si se atiende al valor que se asigna a la “creación

propia” que el marco de “...cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino...” contempla este nuevo tipo, que denominamos “abierto” por su novedosa implementación legal.-

-0000000000000000-

1. INTRODUCCIÓN Y TIPIFICACIÓN

Nuevo derecho real inmobiliario como GENERO de especies en base a las normas sobre Emprendimientos Urbanísticos del lugar. Enumera ESPECIES y una de ellas ABIERTA DENOMINADA cualquier otro emprendimiento urbanístico.

Destino: Ser independiente de destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial o de uso mixto.

Carácter: Tipificación con amplitud y lugar a la creatividad en la materia. Admitiendo los casos de parte construida y parte a construir del complejo

Marco del Sistema: Titulo inscribible con afectación previa, estableciendo (previamente o no) un Reglamento de Propiedad Horizontal Especial que tipifica la especie. El cual se debe basar en las previas autorizaciones zonales de uso, dimensiones, cargas y elementos urbanísticos de la jurisdicción vertidos en los planos que son básicos en ese instrumento. Eje directivo del sistema, que debe contener los límites y limitaciones que se estimen por el creador para el ejercicio del derecho, dentro del marco de las permitidas. Todo lo cual se presume sin prueba en contrario, conocido por el propietario.

Transmisión: Pueden establecerse límites pero NO ser impedida y contemplar el derecho de preferencia a favor del consorcio u otro de sus integrantes para si.

Publicidad: Registral obligatoria. Que debe contener ESPECIALIDAD en el mas amplio sentido en razón precisamente de las clausulas especiales de cada caso o especie. Todo lo cual exige un folio real específico que contenga y publicite esas modalidades.

Alberto F.Ruiz de Erenchun

La Plata, 25 de septiembre de 2017.-