

**XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL COMISIÓN N° 7.**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL.**

**PONENTE:** *Roberto Boqué, Profesor Adjunto de Derecho Civil IV, UNLP.*

**PONENCIA:**

**PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL Y PREHORIZONTALIDAD.**

**CONCLUSIONES:**

**A. DE LEGE DATA:**

-La interpretación armónica de lo previsto en los Arts. 2077, 2076 , 2074y 2075 del CCyC, permiten concluir que la Unidad Funcional , además de constituir la parte privativa por excelencia, -pudiendo la misma hallarse construida o en proceso de construcción-, pero en cualquiera de los dos supuestos, para que exista un derecho real de Propiedad Horizontal, resulta indispensable que las partes o cosas necesariamente comunes tengan una existencia actual, vale decir que el emprendimiento inmobiliario esté definitivamente terminado.

-En consecuencia los Conjuntos Inmobiliarios se encuentran alcanzados por las previsiones de los citados artículos en materia de Prehorizontalidad, por tal razón la comercialización de unidades funcionales que forman parte de un Conjunto Inmobiliario no concluido o en ejecución deberá dar cumplimiento a los extremos impuestos en el Art. 2071, a cuyo fin deberá el emprendedor inmobiliario contratar un seguro de cumplimiento de contrato que garantice que dicho emprendimiento se ejecute en los términos pactados, para permitirle así a los compradores adquirir el respectivo Derecho de Propiedad Horizontal especial tal cual lo prevé el Art. 2075.

**B. DE LEGE FERENDA:**

-Por último, al no haberse incluido en el art. 2072 a los fideicomisos inmobiliarios privados, dentro de los supuestos excluidos de la obligación de contratar el seguro al que alude el art. 2071 del CCyC, ello generará sin duda un grave inconveniente en el tráfico jurídico negocial inmobiliario, habida cuenta que esta modalidad de comercialización ya se encuentra instalada en el ámbito inmobiliario, razón por la cual pensamos que se debería modificar el art. 2072 del CCyC e incluir dentro de las excepciones, precisamente, a los fideicomisos inmobiliarios.