Diplomatura en Seguridad Jurídica Inmobiliaria

Coordinadora Académica: Dra. Cristina N. Armella

Subcoordinador académico: Mg. Sebastián Sabene

Año 2025.

CUERPO DOCENTE:

Cristina Noemí ARMELLA

María Raquel BURGUEÑO

Esteban OTERO

Marcelo PEPE

Sebastián E. SABENE

Gastón ZAVALA

La Diplomatura se dictaría en modalidad virtual o híbrida.

Carga horaria total: SESENTA Y CUATRO (64) horas, distribuidas en DIECISÉIS (16) módulos de CUATRO (4) horas cada uno.

Se dictarían DOS (2) módulos por mes, cada dos semanas.

La carga horaria puede tener otro formato.

Objetivos principales.

1.- Presentar una oferta de post grado distinta y superadora de las existentes.

2.- Proveer la profundización de conocimientos del derecho inmobiliario con una visión sistémica y transversal.

3.- Abordar aspectos teóricos aplicados a casos concretos que le permitan al alumno adquirir experiencia práctica especialmente con la utilización de herramientas tecnológicas.

Dirigida a

Dirigida a notarios, abogados, funcionarios judiciales, registradores, agrimensores, corredores inmobiliarios, profesionales vinculados al sector de parque nacionales, ministerio de exterior y público en general

CONTENIDO:

Módulo N° 1.

Derecho inmobiliario y tecnología.

La firma digital en los instrumentos esenciales para el régimen jurídico inmobiliario. Tokenización de inmuebles con o sin intervención notarial.

Digitalización de los testimonios de documentos notariales. La informatización en los registros inmobiliarios: digitalización de minutas rogatorias, matrículas y otros documentos esenciales del procedimiento administrativo inscriptorio.

La incorporación de herramientas tecnológicas en la prestación de los servicios públicos registrales y catastrales: a) en la comunicación con el usuario; b) en la conformación de la base de datos; y c) en la interoperabilidad con otras dependencias públicas.

Perspectiva internacional y nacional del manejo y gestión de la información. Paradigmas actuales de la Unión Internacional del Notariado y del Centro Internacional de Derecho Registral.

Módulo N° 2

Perspectiva urbanística de la propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios

Afectación con edificio construido, en construcción o a construir: aspectos catastrales y registrales. Reglamentaciones urbanísticas de la propiedad horizontal urbana y de conjuntos inmobiliarios de diversa magnitud. Normas locales sobre cerramiento y fraccionamiento del suelo. Indicadores urbanísticos de volumen edificable en las diversas especies de propiedad horizontal. Construcciones antirreglamentarias en la propiedad horizontal urbana: prevención y resolución de estos supuestos de informalidad urbana. La incorporación de accesiones en los conjuntos inmobiliarios. Edificios de departamentos ubicados en el interior de conjuntos inmobiliarios.

Módulo N° 3

Inmuebles fideicomitidos para la configuración de emprendimientos

El inmueble como objeto del contrato de fideicomiso. Previsiones contractuales. Transmisión del dominio fiduciario sobre inmuebles: título, modo y publicidad. Publicidad registral del contrato y publicidad registral del dominio imperfecto. Cesación y sustitución del fiduciario: tratamiento notarial y registral. Actos otorgados por el fiduciario: legitimación sustantiva en sede notarial y legitimación formal en sede registral, la cuestión de la calificación del tracto sucesivo. Medidas cautelares. Extinción del fideicomiso. Otorgamiento de escrituras a favor de los fideicomisarios.

Módulo N° 4
Ordenamiento territorial como límite al dominio inmobiliario.
Normas locales de zonificación. Uso del suelo. Paradigma actual de la gestión pública en materia de planificación territorial. Ordenanzas municipales de excepción. La problemática el desarrollo urbano en convivencia con zonas residenciales. Planteos judiciales: amparos, inconstitucionalidades. Estudio de casos.

Módulo N° 5
Los negocios jurídicos a título gratuito celebrados en un contexto familiar
Las disposiciones a título gratuito en el seno de la familia. Donaciones. Cesiones gratuitas de acciones y derechos hereditarios. Usufructos, usos y habitaciones constituidos por contrato gratuito o por legado. Constitución gratuita de derecho real de superficie. Contratos de comodato. Contratos atípicos.

Módulo N° 6
Institutos jurídicos que protegen la vivienda
Régimen de vivienda (arts. 244 y ss. CCyCN). Asentimientos conyugales y convivencial. Habitaciones legales del cónyuge y conviviente supérstites. Indivisiones forzosas en la comunidad hereditaria, en el condominio y en la indivisión postcomunitaria.

Módulo N° 7
El derecho de propiedad de los niños, niñas y adolescentes
Representación legal de los NNA: las normas sobre responsabilidad parental. Titularidad y ejercicio.
Adquisición de los derechos. Calificación notarial del acto. Dinero invertido: análisis de distintas situaciones. Comparecencia.
Actos de administración de los inmuebles de NNA: Legitimación. Representación. Acreditación.
Actos de disposición de los inmuebles de NNA: Legitimación. Representación. Acreditación. Autorización judicial. Efectos de su omisión.
La intervención de los NNA en los negocios jurídicos patrimoniales.
Conservación de bienes de NNA.

Módulo N° 8
Inmuebles en litigio
La cosa inmueble en el contexto de procesos litigiosos: prescripciones adquisitivas, subastas, medidas cautelares, acciones de restitución (reivindicación, acción de despojo y desalojo), acciones tendientes a la cesación de molestias (negatoria y acción de mantener), acciones de reducción de donaciones inmobiliarias, acciones de partición, acción de petición de herencia.

Módulo N° 9
Derechos posesorios como objeto de negocios jurídicos

La cesión de acciones y derechos posesorios. Análisis jurídico de la figura. Técnica en la redacción instrumental. Sujetos. Objeto. Forma. Efectos. Su importancia en los juicios de prescripción adquisitiva.
La división de uso y goce en el condominio, en la comunidad hereditaria y en la indivisión postcomunitaria. Análisis jurídico de la figura. Técnica en la redacción instrumental. Sujetos. Objeto. Forma. Efectos.
Los derechos posesorios como objeto de transacciones. Acuerdos conciliatorios y de mediación con incidencia en la materia.

Módulo N° 10
Particularidades de la realidad inmobiliaria argentina con implicancias históricas
Títulos putativos, superpuestos y otras situaciones susceptibles de saneamiento notarial y/o catastral. La relevancia de la mensura y el estudio de títulos en sede notarial. Anomalías catastrales: demasías, excedentes, sobrantes y faltantes. Posibles soluciones. Orígenes en la formación de nuestro territorio. Fenómenos histórico-sociales-culturales: Legislación en materia de adjudicación de tierras a inmigrantes. Colonización. Las mercedes reales en el Norte del país. La nacionalización y posterior provincialización del territorio de nuestra Patagonia.

Módulo N° 11
Títulos de propiedad de contenido social
Régimen de regularización dominial previsto en la Ley Nacional N° 24.374 y sus modificatorias. Acta de regularización dominial. Cesión de acciones y derechos posesorios. Acta de consolidación dominial. Adquisición del derecho y su instrumentación. Fallecimiento del beneficiario. Abordaje notarial, registral y catastral.
Régimen de regularización dominial de asentamientos poblaciones precarios. El régimen nacional: Ley N° 27.453 (Barrios Populares). Regímenes provinciales. La problemática actual del encuadre jurídico del derecho de propiedad adjudicado.
Adjudicación de viviendas en planes sociales. Los Institutos Provinciales de Vivienda. Entrega de posesión. Escrituras públicas de adjudicación.

Módulo N° 12
Protección jurídica de las tierras de pueblos originarios
Reconocimiento constitucional de los derechos de los pueblos originarios sobre sus tierras. Principales instrumentos normativos de alcance nacional que protegen a los pueblos originarios y a su derecho de propiedad.
La propiedad comunitaria indígena en su concepción constitucional. Clasificación de las tierras en la Constitución Nacional y en la Ley Nacional N° 24.071. Sus respectivos regímenes.
Ley Nacional N° 23.302. Protección de la comunidad aborigen.
Inscripción de títulos de propiedad comunitaria indígena en la República Argentina.
Cuestiones registrales y catastrales. Jurisprudencia internacional y nacional.

Módulo N° 13
Propiedad inmobiliaria y derecho de aguas
Condición jurídica del agua: aguas del dominio público y aguas del dominio de los particulares. Los cursos de agua como límite material y jurídico de la parcela. Línea de ribera: procedimiento para su fijación, participación del propietario lindero, debates y cuestionamientos, casos prácticos. El camino de sirga como límite al dominio: concepto, alcances, facultades restringidas.
Registros de aguas locales: situación jurídica registrable, rogación, efectos y certificaciones.
Catastros de aguas locales: función, aguas superficiales y subterráneas.

Módulo N° 14
Inmuebles del dominio privado comprendidos en parques nacionales y otras áreas naturales protegidas
Los Parques Nacionales en el ordenamiento jurídico argentino. Ley Nacional N° 22.351. Categorías: Parque Nacional, Monumento Natural y Reserva Nacional. Tierras fiscales y tierras de particulares ubicadas dentro de Parques Nacionales. El límite al dominio impuesto en el artículo 7°. Consecuencias jurídicas de su incumplimiento. Calificación notarial y calificación registral. Emprendimientos inmobiliarios en terrenos comprendidos dentro de Parques Nacionales. La Administración de Parques Nacionales (APN) como autoridad de aplicación. Su vinculación con el Organismo Catastral. Intervención de APN en la aprobación de mensuras. Implicancias notariales, catastrales y registrales en el régimen de Parques Nacionales.
Otras Áreas Naturales Protegidas por las legislaciones locales. Estudio práctico de casos. La situación de las áreas protegidas en zonas urbanas y suburbanas frente al desarrollo de las ciudades periféricas.

Módulo N° 15
Propiedad inmobiliaria y bosques nativos
La protección de los bosques nativos y su impacto en el derecho inmobiliario. Ley Nacional N° 26.331. Categorización de los bosques y su incidencia en las facultades jurídicas y materiales del titular de dominio. Ordenamiento Territorial de los bosques nativos.
La emergencia ígnea en la actualidad. Protección de los bosques incendiados: Ley Nacional N° 26.815 y sus modificatorias. Limitaciones al dominio. La cuestión de la publicidad registral.
Relevancia de la interoperabilidad de los datos para la eficacia del sistema normativo.

Módulo N° 16
El "paisaje urbano": Protección de bienes con valor histórico y/o arquitectónico y/o cultural
La protección de monumentos y lugares históricos en Argentina. Su impacto en el dominio privado. Ley Nacional N° 12.665 y sus modificatorias. La Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos: sus funciones. El Registro de Monumentos Históricos. Los límites al dominio impuestos en el artículo 5°: su publicidad registral y catastral. Análisis y estudio de casos particulares.
Normativas locales en materia de protección de bienes históricos y belleza arquitectónica. Estudio de casos particulares.