



Curso Online de **Derecho Inmobiliario**

Para disponer de una base teórica y una visión práctica de todas las fases y aspectos legales de la actividad inmobiliaria.



[e]
Iniciativas Empresariales
| estrategias de formación



MANAGER
BUSINESS
SCHOOL

Tel. 900 670 400 - attcliente@iniciativasempresariales.com
www.iniciativasempresariales.com

BARCELONA - BILBAO - MADRID - SEVILLA - VALENCIA - ZARAGOZA

Presentación

El derecho inmobiliario tiene como objeto el desarrollo de todos los negocios jurídicos relacionados con los bienes inmuebles y su diversa actividad. En los últimos tiempos, coincidiendo con los sucesivos cambios de legislación y normativas en materia de arrendamientos urbanos, eficiencia energética, Ley de Ordenación de la Edificación, garantías para los consumidores, coordinación Catastro-Registro de la Propiedad, amén de la responsabilidad de los promotores inmobiliarios y de los constructores, dicho derecho ha adquirido una especial relevancia y ganado en seguridad jurídica.

Este curso contempla todas las fases de la actividad inmobiliaria. Es decir, todas las etapas, licencias, permisos, trámites y gestiones necesarias desde que el promotor inmobiliario adquiere un solar calificado como urbano en el P.G.O.U. de su ciudad.

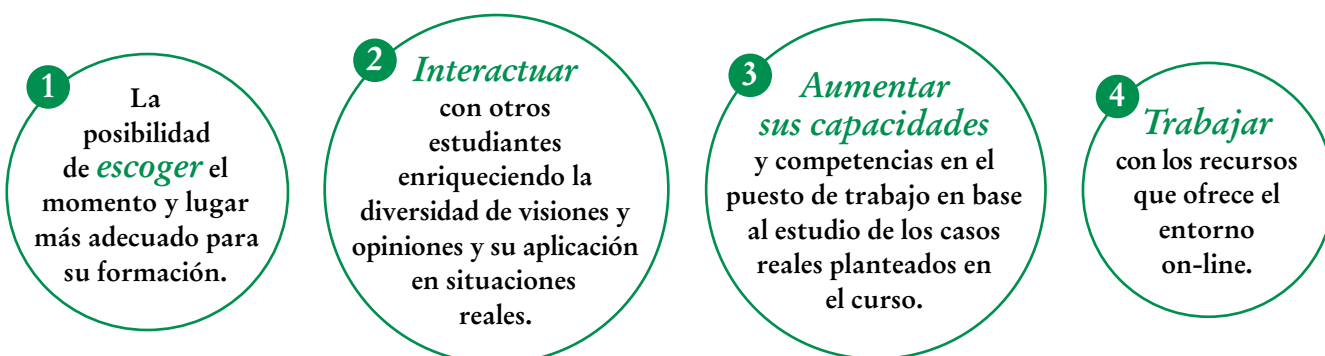
Comienza el propio desarrollo urbanístico con la solicitud de licencia municipal de obras, y continua con el proyecto del arquitecto, el contrato de ejecución de obra con el constructor (en su caso), la propia construcción del edificio o activo urbanístico, la comercialización de los bienes inmobiliarios por la propia empresa o intermediación inmobiliaria que incluye el documento de arras, el contrato de compraventa con los clientes, y finaliza con el otorgamiento de escritura pública y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Una vez finalizada la promoción y construcción del activo inmobiliario, los agentes actores siguen teniendo responsabilidad durante un tiempo determinado.

Se trata de un curso transversal y eminentemente práctico con encaje en las distintas fases del negocio inmobiliario, recogiendo tanto el derecho público como el privado, incluyendo por ello el derecho civil, administrativo, tributario y registral, estando especialmente dirigido a Directivos y empleados de empresas inmobiliarias, constructoras y agencias de intermediación.

La Formación E-learning

Nuestros cursos e-learning dan respuesta a las necesidades formativas de la empresa permitiendo:



Derecho Inmobiliario

Objetivos del curso:

- Describir el ámbito y contenido del Derecho Inmobiliario.
- Qué agentes intervienen en el ámbito del Derecho Inmobiliario en todas sus acciones.
- Proporcionar una breve aproximación al planeamiento urbanístico municipal.
- Conocer el contenido de la propiedad y los derechos reales más comunes: usufructo, derecho de superficie y servidumbres.
- Qué procesos y trámites tiene que realizar una promotora inmobiliaria desde que se adquiere un solar hasta la entrega de la vivienda.
- Examinar los diferentes tipos de contratación inmobiliaria: con compradores, con contratistas.
- Repasar la legislación de arrendamientos urbanos: traspasos inmobiliarios.
- Cómo se lleva a cabo la promoción inmobiliaria: trámites, gestiones, licencias, seguros, OCT, certificados, etc.
- Qué es la Propiedad Horizontal.
- Cómo influye para todos los actores la fiscalidad de las operaciones inmobiliarias.
- Conocer los distintos tipos de financiación inmobiliaria: el préstamo promotor, la subrogación del comprador.
- Cuál es la importancia del derecho notarial y registral. El catastro inmobiliario.
- En qué ayuda la intermediación inmobiliaria.
- Describir las responsabilidades del promotor inmobiliario. La disciplina urbanística.

“ Conozca de manera práctica la transversalidad normativa del Derecho Inmobiliario y su aplicación tanto en el negocio como en el asesoramiento inmobiliario ”

Dirigido a:

Promotores e Inversores Inmobiliarios, Directores Financieros, Analistas de Riesgos, Abogados, profesionales de promotoras, constructoras y de empresas de intermediación inmobiliaria, así como a todas aquellas personas interesadas en la aplicación práctica del Derecho Inmobiliario.

Derecho Inmobiliario

Estructura y Contenido del curso

El curso tiene una duración de 100 horas lectivas 100% online que se realizan a través de la plataforma e-learning de Iniciativas Empresariales que permite el acceso de forma rápida y fácil a todo el contenido:

Manual de Estudio

12 módulos de formación que contienen el temario que forma parte del curso y que ha sido elaborado por profesionales en activo expertos en la materia.

Material Complementario

En cada uno de los módulos que le ayudará en la comprensión de los temas tratados.

Ejercicios de aprendizaje y pruebas de autoevaluación

para la comprobación práctica de los conocimientos adquiridos.

Bibliografía y enlaces de lectura recomendados para completar la formación.

Metodología 100% E-learning



Aula Virtual *

Permite el acceso a los contenidos del curso desde cualquier dispositivo las 24 horas del día los 7 días de la semana.

En todos nuestros cursos es el alumno quien marca su ritmo de trabajo y estudio en función de sus necesidades y tiempo disponible.



Soporte Docente Personalizado

El alumno tendrá acceso a nuestro equipo docente que le dará soporte a lo largo de todo el curso resolviendo todas las dudas, tanto a nivel de contenidos como cuestiones técnicas y de seguimiento que se le puedan plantear.



* El alumno podrá descargarse la APP Moodle Mobile (disponible gratuitamente en Google Play para Android y la Apple Store para iOS) que le permitirá acceder a la plataforma desde cualquier dispositivo móvil y realizar el curso desde cualquier lugar y en cualquier momento.

Contenido del Curso

MÓDULO 1. El derecho inmobiliario

8 horas

La principal característica del Derecho Inmobiliario es otorgar seguridad jurídica a todos los operadores y acciones inmobiliarias a desarrollar. Dada la gran cantidad de negocios jurídicos que intervienen, el crecimiento de la promoción y construcción inmobiliaria, el número de actores y la complejidad y dificultad de muchas operaciones, ha adquirido especial relevancia en los últimos años.

1.1. El Derecho Inmobiliario:

- 1.1.1. La importancia de su regulación.
- 1.1.2. Concepto y contenido.
- 1.1.3. Agentes que intervienen.
- 1.1.4. El artículo 47 de la Constitución Española.

1.2. El planeamiento urbanístico municipal:

- 1.2.1. STC 61/1997 de 20 de marzo.
- 1.2.2. Ley 7/2015 de 30 de Octubre de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 1.2.3. El PGOU. Su discrecionalidad y principio de estabilidad.
- 1.2.4. Las normas subsidiarias.
- 1.2.5. Clasificación del suelo.
- 1.2.6. Instrumentos de ordenación urbanística:
 - 1.2.6.1. Plan parcial.
 - 1.2.6.2. Estudio de detalle.
 - 1.2.6.3. Planes especiales.
 - 1.2.6.4. Reparcelación.
 - 1.2.6.5. Parcelación.

MÓDULO 2. Derecho de la Propiedad y Derechos Reales

8 horas

2.1. Derecho de la Propiedad. Concepto y contenido:

- 2.1.1. En la Constitución Española.
- 2.1.2. En el Código Civil.
- 2.1.3. La copropiedad.
- 2.1.4. Las Juntas de Compensación de Terrenos.
- 2.1.5. La Propiedad Horizontal.

2.2. Diferencia entre propiedad y dominio.

2.3. Limitaciones al Derecho de la Propiedad.

Derecho Inmobiliario

2.4. Los derechos reales de goce:

2.4.1. El usufructo. Su extinción.

2.4.2. El nudo propietario. Sus derechos.

2.4.3. El derecho de superficie.

2.4.4. Las servidumbres. Concepto y tipos.

MÓDULO 3. La contratación inmobiliaria

8 horas

Analizaremos las diferentes relaciones contractuales entre el propietario y el comprador en sus diferentes modalidades, así como el contrato de ejecución de obra entre el promotor inmobiliario y el contratista adjudicatario de la promoción con sus diversas cláusulas de ejecución temporal y garantías.

3.1. El contrato de compraventa. Concepto y características:

3.1.1. Capacidad y prohibiciones.

3.1.2. Objeto y precio.

3.1.3. La reserva de dominio.

3.1.4. La entrega de la cosa (Traditio).

3.1.5. Cláusula penal.

3.2. Contrato de arras. Tipos.

3.3. Contrato de arrendamiento con opción de compra.

3.4. Contrato de permuta.

3.5. Contrato de vivienda protegida.

3.6. Protección al consumidor en la compraventa de vivienda:

3.6.1. Cláusulas abusivas.

3.7. Contrato de ejecución de obra con los contratistas.

MÓDULO 4. Arrendamientos urbanos

6 horas

En los últimos años la legislación en materia de arrendamientos urbanos ha sufrido constantes modificaciones siendo vigente en la actualidad *la Ley 29/1194 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y el Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler.*

4.1. Contrato de arrendamiento de vivienda:

4.1.1. Normativa vigente.

- 4.1.2. Características del arrendamiento.
- 4.1.3. Obligaciones del arrendador.
- 4.1.4. Obligaciones del arrendatario.
- 4.1.5. Extinción del arrendamiento.
- 4.1.6. Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.
- 4.2. Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda:**
 - 4.2.1. Características y tipos.
 - 4.2.2. El subarriendo.

MÓDULO 5. La promoción inmobiliaria (I)

10 horas

En el presente módulo y en el siguiente se indicarán brevemente y con carácter no exhaustivo todos los procesos y trámites que conlleva la construcción de un edificio de viviendas, desde la adquisición de un solar urbano hasta la obtención de la cédula de primera ocupación.

- 5.1. Adquisición de solar urbano. Título de propiedad.**
- 5.2. Proyectos iniciales y oficios de dirección de obra:**
 - 5.2.1. Proyectos básico y de ejecución.
 - 5.2.2. Oficios de dirección de obra.
 - 5.2.3. Proyectos ITC, eléctrico, de calefacción y gas, certificación energética, O.T.C.
- 5.3. Seguridad y salud:**
 - 5.3.1. Estudio básico de seguridad y salud.
 - 5.3.2. Designación de coordinador de seguridad y salud.
 - 5.3.3. Plan de seguridad y salud.
- 5.4. Licencia municipal de obras.**
- 5.5. Apertura del centro de trabajo.**
- 5.6. Seguros de la promoción inmobiliaria:**
 - 5.6.1. Seguro de Responsabilidad Civil.
 - 5.6.2. Seguro Todo Riesgo Construcción.
 - 5.6.3. Seguro Decenal.
- 5.7. Viviendas de protección:**
 - 5.7.1. Tipos de protección.
 - 5.7.2. Solicitud calificación provisional.
 - 5.7.3. Solicitud registro demandantes.
 - 5.7.4. Firma y visados de contratos de compraventa.

MÓDULO 6. La promoción inmobiliaria (II)**10** horas

Continuamos describiendo todos los trámites y gestiones necesarias para desarrollar un edificio de viviendas. Con excepción de las escrituras de obra nueva y de división horizontal, todas las demás acciones van orientadas a la finalización de la obra como preparación a la escritura de compraventa y posterior entrega de las viviendas y sus anexos a los clientes.

6.1. Escrituras de la promoción inmobiliaria:

- 6.1.1. Escritura de obra nueva en construcción.
- 6.1.2. Escritura de división horizontal.
- 6.1.3. Acta finalización de obra. Requisitos de inscripción registral.

6.2. Certificado final de obra:

- 6.2.1. Arquitecto, aparejador.
- 6.2.2. Proyecto eléctrico, I.T.C., calefacción, gas.

6.3. Cobertura seguro decenal:

- 6.3.1. Acta de manifestaciones. Declaración valor total edificación.
- 6.3.2. Informes O.T.C.

6.4. Solicitud licencia primera ocupación.**6.5. Calificación definitiva viviendas protegidas.****6.6. Alta del edificio en el catastro.****6.7. Libros edificio y vivienda.****MÓDULO 7. Financiación de las operaciones inmobiliarias****8** horas

En el Derecho Inmobiliario el principal derecho real de garantía es la hipoteca. Se trata de una garantía de pago incluida por el acreedor en el propio bien hipotecado si el deudor, el cual mantiene su dominio, no hace efectivos a sus vencimientos las cuotas del préstamo entregado por la entidad financiera con sus correspondientes intereses.

7.1. Derechos reales de garantía.**7.2. Características y titularidad:**

- 7.2.1. Concepto, objeto y características de la hipoteca.

7.3. Constitución de la hipoteca, contenido y requisitos.**7.4. Derechos reales no hipotecables.**

7.5. La hipoteca promotor:

7.5.1. La tasación inmobiliaria.

7.5.2. Distribución hipotecaria del préstamo promotor.

7.6. La subrogación del comprador.

7.7. La extinción de la hipoteca. Cancelación registral.

MÓDULO 8. Fiscalidad de las operaciones inmobiliarias**12 horas**

La fiscalidad resulta de gran importancia en los negocios jurídicos de ámbito inmobiliario, destacando la tributación tanto directa como indirecta y los impuestos municipales. Toda operación inmobiliaria está sujeta a una fiscalidad cuando suceden unos hechos imponible concretos, por los cuales unas veces se tributa, en otras el hecho no está sujeto o goza de exención total o parcial.

8.1. La valoración inmobiliaria.**8.2. Operaciones inmobiliarias más frecuentes.****8.3. Fiscalidad directa:**

8.3.1. Las rentas inmobiliarias en el IRPF.

8.3.2. Las rentas inmobiliarias en el Impuesto de Patrimonio.

8.3.3. Las rentas inmobiliarias en el Impuesto de No Residentes.

8.3.4. Las rentas inmobiliarias en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

8.3.5. Las rentas inmobiliarias en el Impuesto de Sociedades.

8.4. Fiscalidad indirecta:

8.4.1. El IVA en las operaciones inmobiliarias:

8.4.1.1. Hecho imponible. El concepto de empresario.

8.4.1.2. Inversión de sujeto pasivo.

8.4.2. Delimitación IVA / Transmisiones patrimoniales.

8.4.3. La exención del IVA. La renuncia.

8.4.4. Urbanizaciones de terrenos. Las Juntas de Compensación.

8.5. Tributos locales:

8.5.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

8.5.2. Impuesto sobre Actividades Económicas.

8.5.3. Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

8.5.4. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

MÓDULO 9. Derecho notarial y registral. El catastro**10** horas

En el Derecho Inmobiliario gran parte de sus operaciones se instrumentalizan mediante escritura pública y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. El catastro inmobiliario es un registro de bienes inmuebles coordinado con el Registro.

9.1. La escritura pública de compraventa:

- 9.1.1. Concepto y características de la escritura de compraventa.
- 9.1.2. Protocolos y trámites en el otorgamiento de las escrituras.
- 9.1.3. Condición suspensiva y resolutoria.
- 9.1.4. Compraventa e hipoteca en el mismo acto notarial:
 - 9.1.4.1. Ley reguladora de los contratos de créditos inmobiliarios.

9.2. El Registro de la Propiedad. Funciones y principios:

- 9.2.1. Tipos de asientos en el Registro de la Propiedad.
- 9.2.2. La inmatriculación:
 - 9.2.2.1. Expediente de dominio.
- 9.2.3. Modificación de la finca registral.
- 9.2.4. La publicidad registral.

9.3. El Catastro Inmobiliario:

- 9.3.1. La declaración de alta catastral.
- 9.3.2. Coordinación Registro de la Propiedad – Catastro.
- 9.3.3. La ponencia de valores catastrales.
- 9.3.4. Información catastral. La certificación.

MÓDULO 10. Intermediación inmobiliaria**6** horas

Podemos definir la intermediación inmobiliaria como un negocio jurídico en el cual un agente inmobiliario pone de acuerdo en la compraventa de un activo o bien a un comprador y a un vendedor. Las empresas de intermediación inmobiliaria ayudan tanto al promotor inmobiliario como a los particulares en la comercialización de bienes inmobiliarios.

10.1. La intermediación inmobiliaria. Concepto.**10.2. Profesionalización de la intermediación:**

- 10.2.1. Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

10.3. Portales inmobiliarios.**10.4. Ventas con exclusividad y sin exclusividad.****10.5. Ventajas de la intermediación inmobiliaria para el comprador y vendedor.**

MÓDULO 11. La propiedad horizontal. Las comunidades de propietarios

6 horas

En España la propiedad horizontal se reconoce como el derecho de propiedad que se constituye sobre las viviendas construidas por pisos. Los propietarios de dichas viviendas se tienen que organizar para regular sus zonas comunes en la comunidad de propietarios.

11.1. La Propiedad Horizontal. Concepto y normativa:

- 11.1.1. Propiedad partes privativas y copropiedad zonas comunes.
- 11.1.2. Cuota de participación.
- 11.1.3. Derechos y deberes de los propietarios. Estatutos.
- 11.1.4. Escritura e inscripción registral de la División Horizontal.

11.2. Las comunidades de propietarios:

- 11.2.1. Su constitución. Normas de régimen interior.
- 11.2.2. Las mayorías en las decisiones de la comunidad.
- 11.2.3. Las actas de la comunidad.

MÓDULO 12. Responsabilidades del promotor. Disciplina urbanística

8 horas

La responsabilidad del promotor inmobiliario no finaliza en el momento de entrega o de escritura del bien inmobiliario, sino que puede continuar durante un largo tiempo y resultar de distintos tipos. Es de importancia también la disciplina urbanística, la cual castiga a los promotores que realizan acciones urbanizadoras o urbanísticas sin la correspondiente licencia, con sanciones que pueden ser de tipo civil e incluso penal, obligando en su caso a restablecer la legalidad urbanística.

12.1. Responsabilidades del promotor. Sus tipos:

- 12.1.1. Contractual.
- 12.1.2. Responsabilidad contractual en la Ley Orgánica de la Edificación (L.O.E.).
- 12.1.3. Responsabilidad extracontractual.

12.2. El blanqueo de capitales en la promoción inmobiliaria:

- 12.2.1. Legislación vigente y protocolos.

12.3. La disciplina urbanística:

- 12.3.1. Normativa.
- 12.3.2. La responsabilidad civil y penal del promotor inmobiliario.

Derecho Inmobiliario

Autor



Emilio M. Canal

Abogado especializado en Derecho Urbanístico e Inmobiliario y en fiscalidad de las operaciones inmobiliarias cuenta con más de 30 años de experiencia en la gestión y administración de empresas promotoras y constructoras.

Titulación

Una vez finalizado el curso el alumno recibirá el diploma que acreditará el haber superado de forma satisfactoria todas las pruebas propuestas en el mismo.

