

MANUAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA

3ª EDICIÓN



Volumen II

DIFUSIÓN JURÍDICA
Economist & Jurist

ÁREA TEMÁTICA I. CONOCIMIENTOS LEGALES ESPECÍFICOS

VOLUMEN I

MÓDULO 1. EJERCICIO PROFESIONAL

TEMA 1. La actividad profesional	72
1. El Agente de la Propiedad Inmobiliaria: Contexto Jurídico	72
2. Contexto de la legislación Catalana	74
2.1. Los profesionales contemplados por la Ley como prestadores de servicios inmobiliarios	75
2.1.1. Administradores de fincas	75
2.1.2. Agentes Inmobiliarios	75
2.2. Registros de homologación	76
3. Los Agentes Inmobiliarios en Catalunya	76
3.1. Requisitos para el ejercicio	76
3.2. Obligaciones del mediador	77
3.3. Reglas para transmisiones o cesiones de uso	78
TEMA 2. El Registro de los Agentes Inmobiliarios y requisitos para el ejercicio de la actividad en Cataluña	78
1. Contenido	79
2. Finalidad	80
3. Ámbito de aplicación	80
3.1. Exclusiones	80
4. Requisitos de Inscripción	80
4.1. De ubicación y atención	80
4.2. De capacitación y actuación	81
4.3. De solvencia	82
5. Modalidades de la garantía de caución	82
6. Modalidades del seguro de responsabilidad civil	83
7. Características del registro	84
8. Funciones de los encargados del registro	84
9. Trámites de la Inscripción	85

9.1. Individual	85
9.2. Colectiva	86
10. Característica de la inscripción	87
11. Efectos de la inscripción	87
12. Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte	88
13. Suspensión y cancelación de oficio	88
14. Disposiciones Transitorias	89
TEMA 3. El Contrato de mediación	89
1. Concepto y definición	89
2. Naturaleza jurídica	90
2.1. Otras figuras jurídicas: Arrendamientos de Servicios y obras, Mandato, Comisionista mercantil, Gestor de negocios ajenos. Características	92
3. Constitución	93
4. Efectos	94
TEMA 4. El Encargo	95
1. Concepto	95
2. Naturaleza jurídica	96
3. Modalidades	98
3.1. Con exclusiva	98
3.2. Sin exclusiva	99
4. Contenido. Especial referencia a la Ley del Derecho a la Vivienda de Catalunya	99
4.1. Revocabilidad	100
4.2. Retribución	101
4.3. Situación del Agente dentro del ámbito contractual de una operación	102
4.4. ¿Quién contrata al agente?	102
4.5. ¿Quién paga al agente?	102
4.6. Circunstancias y momento del devengo de la comisión	103
4.7. Documentación básica para garantizar el cobro	105
TEMA 5. Contratos Preparatorios	106
1. Contratos Preparatorios. Concepto	106
1.1. La promesa de venta	107
2. Entrega de cantidades: Arras o señal	113

TEMA 6. Principios Generales de Contratación; La Protección del Consumidor	115
1. La Protección del Consumidor	115
1.1. Cláusulas generales	115
1.2. Cláusulas abusivas	115
2. La publicidad en Ley del Derecho a la Vivienda de Catalunya	117
2.1. Contenido obligatorio	118
2.2.1. Venta	118
2.2.2. Arrendamiento	121
3. Obligaciones de información en la venta y arrendamiento inmobiliario: Requisitos para la transmisión de viviendas o recibir cantidades a cuenta en Ley del Derecho a la Vivienda de Catalunya	121
3.1. En construcción	122
3.2. Nuevas o acabadas	122
4. Documentación a entregar los compradores en Ley del Derecho a la Vivienda de Catalunya	122
4.1. Viviendas nuevas	122
4.2. Viviendas de Segunda o Ulteriores Transmisiones	123
5. Requisitos para el Arrendamiento en Ley del Derecho a la Vivienda de Catalunya	124
5.1. Propuesta de cláusula a introducir en el contrato	124
6. Cuadros resumen	125
6.1. Información obligatoria	125
6.2. Publicidad	126
TEMA 7. La Pericia en el ámbito judicial	127
1. Concepto	127
2. Proceso	128
2.1. Fase declarativa	128
2.1.1. A instancia de parte	128
2.1.2. Por designación judicial	129
2.1.3. Mecanismo de la designa	129
2.1.4. Provisión de fondos	130
2.1.5. Emisión del dictamen	131
2.2. Fase ejecutiva	131
3. Honorarios	132
3.1. Tasación de Costas	132
3.2. Justicia Gratuita	132

TEMA 8. Ley de Ordenación de la Edificación	135
1. Contenido Básico de la Ley	135
2. Normas de Carácter General	135
2.1. Objeto	135
2.2. Ámbito de aplicación	136
3. Normas de Carácter Técnico y Administrativo	136
3.1. Técnicas	137
3.2. Administrativas	138
4. Normas relativas a los agentes que intervienen en el proceso de la edificación	141
4.1. Promotor	141
4.2. Proyectista	142
4.3. Constructor	142
4.4. Director de la Obra	143
4.5. Director de la Ejecución de la Obra	144
4.6. Entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación ..	144
4.7. Suministradores de Productos	145
5. Normas relativas a las responsabilidades en que pueden incurrir los agentes y garantías que deben prestar	145
5.1. Responsabilidades	145
5.2. Garantías	146

MÓDULO 2. DERECHO PRIVADO

TEMA 1. Concepto de Derecho	370
1. Concepto de Derecho	370
1.1. Etimología	370
1.2. Significados	370
1.3. Otros conceptos	370
1.3.1. Conjunto normativo	370
1.3.2. Instituciones jurídicas	371
1.3.3. Sistema jurídico	371
1.3.4. Ordenamiento jurídico	371
1.3.5. Normas jurídicas	372
1.4. Derecho privado y derecho público	372
2. Derecho privado Nacional e Internacional	373
2.1. Definición de derecho privado internacional	373
2.2. Fuentes	374
2.3. Código Civil español	374

3. Las Comunidades Autónomas y el derecho privado: derecho foral	375
3.1. Definición	375
3.2. Evolución histórica	375
3.3. Competencias del Estado y de las Comunidades Autónomas en materia de derecho civil	377
3.4. Enumeración	378
TEMA 2. Las Fuentes del Derecho	379
1. Concepto de Fuente del Derecho	379
1.1. Concepto	379
1.2. Artículo 1 del Código Civil	379
2. La Ley	380
2.1. Concepto	380
2.2. Principio de reserva de ley	381
3. La Costumbre	381
3.1. Concepto	381
3.2. Evolución histórica	382
3.3. Caracteres	383
3.4. Elementos	383
3.5. Clases	384
3.6. La costumbre en el ordenamiento jurídico español	384
3.7. Valor jurídico de la costumbre	384
3.8. Los usos jurídicos como fuente del Derecho	385
4. Los principios Generales del Derecho	385
4.1. Definición	385
4.2. Funciones	386
4.3. Proceso de constitucionalización	387
4.4. Principios generales, reglas máximas y apotegmas jurídicos	387
5. La Jurisprudencia	388
5.1. Concepto	388
5.2. Valor de la jurisprudencia	388
5.3. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado	389
6. Sistema de Fuentes en el Derecho Civil de Catalunya	390
TEMA 3. La Persona	391
1. Persona Física	391
1.1. Persona y personalidad	391
1.1.1. Conceptos	391
1.1.2. Derechos de la personalidad	392

1.2. Comienzo de la personalidad individual	393
1.2.1. Teorías	393
1.2.2. Requisitos legales del nacimiento	393
1.2.3. Prueba del nacimiento	394
1.2.4. En el Derecho Civil de Catalunya	394
1.3. El concebido no nacido (nasaciturus)	394
1.4. Extinción de la personalidad	395
1.5. El problema de la premoriencia	396
2. Personas Jurídicas	397
2.1. Concepto	397
2.2. Clases	398
2.2.1. Personas jurídicas de Derecho público y de Derecho privado ...	398
2.2.2. Asociaciones y fundaciones, atendiendo al elemento básico que las constituye	398
2.2.3. Clasificación del Código Civil	398
2.3. Causas de extinción	399
3. Capacidad Jurídica y Capacidad de Obrar	400
3.1. Capacidad jurídica	400
3.2. Capacidad de obrar	401
3.3. Circunstancias modificativas de la capacidad de obrar	401
3.3.1. Incapacidades	401
3.3.2. Limitaciones	401
3.3.3. Prohibiciones	402
4. La Mayoría de Edad	402
4.1. Capacidad de los menores de edad	402
4.2. La emancipación	403
4.3. La habilitación de edad	404
5. La Incapacitación	404
5.1. Definición	404
5.2. Causas	405
5.3. Proceso de incapacitación	405
5.3.1. Legitimación activa	405
5.3.2. Representación y defensa	406
5.3.3. Pruebas y audiencias preceptivas	406
5.3.4. Sentencia	406
5.3.5. Reintegración o modificación de la incapacidad	407
5.4. La prodigalidad	407
TEMA 4. Las Cosas	408
1. Las Cosas	408

1.1. Concepto	408
1.2. Clases	408
1.2.1. Según sus cualidades físicas o jurídicas	408
1.2.1.1. Cosas corporales e incorpóreas	408
1.2.1.2. Cosas específicas y genéricas	409
1.2.1.3. Cosas fungibles e infungibles	409
1.2.1.4. Cosas consumibles y no consumibles	410
1.2.1.5. Cosas divisibles e indivisibles	410
1.2.1.6. Cosas presentes y futuras	410
1.2.1.7. Cosas muebles e inmuebles	410
1.2.2. Por las relaciones de conexión que guardan unas con otras ..	411
1.2.2.1. Cosas simples y cosas compuestas	411
1.2.2.2. Cosas principales y cosas accesorias	411
1.2.3. Por razón de su titularidad	411
1.2.3.1. Bienes de titularidad estatal	411
1.2.3.2. Bienes de titularidad de las Comunidades Autónomas ..	412
1.2.3.3. Bienes de titularidad de los Entes Locales	412
2. Bienes Inmuebles	413
3. Bienes Muebles	414
4. Los bienes en el Código Civil de Catalunya	414
TEMA 5. Los Hechos Jurídicos. El Negocio Jurídico	415
1. Los Hechos Jurídicos	416
1.1. Concepto	416
1.2. Clases	416
1.2.1. Hechos naturales	416
1.2.2. Hechos humanos	416
1.3. Actos jurídicos	416
1.3.1. Definición	416
1.3.2. Clases	417
2. El Negocio Jurídico	417
2.1. Definición	417
2.2. Clases	418
2.3. Elementos esenciales	419
2.3.1. La voluntad	420
2.3.1.1. Capacidad del declarante	420
2.3.1.2. Vicios de la voluntad	420
2.3.1.3. Manifestación de la voluntad	421
2.3.1.4. Concordancia entre voluntad interna y declarada	422
2.3.2. El objeto	422

2.3.3. La causa	422
2.3.4. La forma	423
2.4. Negocios simulados, fiduciarios y fraudulentos	423
2.4.1. Negocios simulados	423
2.4.2. Negocios fiduciarios	423
2.4.3. Negocios fraudulentos	424
3. La Representación	425
3.1. Definición	425
3.2. Clases	425
3.2.1. Representación directa e indirecta	425
3.2.2. Representación legal y voluntaria	425
TEMA 6. La Influencia Jurídica del Tiempo. Prescripción y Caducidad	426
1. La Influencia del Tiempo en el Derecho	427
1.1. Entrada en vigor de las leyes	427
1.2. Derogación de las leyes	427
1.3. Derecho transitorio	427
2. Cómputo del Tiempo	428
2.1. Computación natural o civil	428
2.2. Reglas sobre el cómputo del tiempo	428
3. La Prescripción	429
3.1. Prescripción adquisitiva o usucapión	429
3.1.1. Definición	429
3.1.2. Clases	430
3.1.3. Capacidad de los sujetos	430
3.1.4. Aptitud en las cosas	430
3.1.5. Buena fe y justo título	430
3.1.6. Posesión	431
3.1.7. Lapso de tiempo	432
3.2. La usucapión en el Dret Civil Català	433
3.3. Prescripción extintiva	435
3.3.1. Definición	435
3.3.2. Ámbito de la prescripción extintiva	435
3.3.3. Plazos de prescripción según la clase de acciones	436
3.3.4. Iniciación de la prescripción	437
3.3.5. Interrupción de la prescripción	438
3.3.6. Renuncia de la prescripción	438
3.4. La prescripción extintiva en el Dret Civil Català	438
4. La Caducidad	440

4.1. Plazos de caducidad	440
4.2. Efectos	441
4.3. La caducidad en el Dret Civil Català	441
TEMA 7. La Obligación	442
1. Concepto de Obligación	442
2. Elementos	442
2.1. Sujetos	442
2.2. Objeto	443
2.3. Vínculo	444
3. Clases	445
3.1. Específicas y genéricas	445
3.2. Unilaterales y recíprocas	446
3.3. Puras, condicionales y a plazos	447
4. Fuentes de las Obligaciones	450
4.1. Obligaciones nacidas de la ley	450
4.2. Obligaciones nacidas de los contratos	450
4.3. Obligaciones procedentes de los cuasicontratos	450
4.4. Obligaciones nacidas de hechos ilícitos	451
4.5. Obligaciones naturales	451
5. Extinción de las obligaciones	452
5.1. Causas de extinción	452
5.2. Pago	452
5.3. Compensación	455
5.4. Novación	456
6. Pluralidad de Sujetos	457
6.1. Obligaciones mancomunadas	458
6.2. Obligaciones solidarias	458
TEMA 8. El Contrato	461
1. Concepto de Contrato	461
1.1. Definición	461
1.2. Posición del Código Civil	461
2. Clases	463
2.1. Por la naturaleza de los vínculos que producen	463
2.2. Por la finalidad o título	463
2.2.1. Contratos onerosos	463
2.2.2. Contratos gratuitos o lucrativos	463
2.3. Por los requisitos necesarios para su formación	463
2.3.1. Contratos consensuales	463

2.3.2. Contratos reales	464
2.3.3. Contratos formales	464
2.4. Por su naturaleza independiente o relacionada	464
2.4.1. Contratos preparatorios	464
2.4.2. Contratos principales	464
2.4.3. Contratos accesorios	464
2.5. Por el tiempo de realización de la prestación	464
2.5.1. Contratos de tracto único	464
2.5.2. Contratos de tracto sucesivo	464
2.6. Por su regulación legal	464
2.6.1. Contratos típicos o nominados	464
2.6.2. Contratos atípicos o inominados	464
2.6.3. Contratos mixtos	464
2.7. Forzosos, normados y normativos	464
2.7.1. Contratos forzosos	464
2.7.2. Contratos normados	465
2.7.3. Contratos normativos	465
3. Elementos	465
3.1. Consentimiento	465
3.1.1. Capacidad	466
3.1.2. Vicios de la voluntad	466
3.2. Objeto cierto que sea materia del contrato	467
3.3. Causa de la obligación que se establece	468
4. Principio de Autonomía de la Voluntad	468
4.1. Concepto	468
4.2. Contratos de adhesión	469
4.3. Condiciones generales de la contratación	470
5. Forma del contrato	471
6. Ineficacia de los contratos	472
6.1. Concepto	472
6.2. Inexistencia	473
6.3. Nulidad	473
6.4. Anulabilidad	474
6.5. Rescisión	475
6.6. Resolución	477
TEMA 9. La Compraventa	479
1. Concepto de contrato de compraventa	479
1.1. Definición	479
1.2. Elementos personales	480

1.2.1. Capacidad de los contratantes	480
1.2.2. Prohibiciones	480
1.3. Elementos reales	481
1.3.1. La cosa	481
1.3.2. El precio	481
1.4. Forma de celebración	482
2. Transmisión del Dominio	482
2.1. Concepto	482
2.2. Pacto de reserva de dominio	483
3. Perfección del contrato	483
4. Obligaciones de las partes	484
4.1. Obligaciones del vendedor	484
4.1.1. Entrega de la cosa	485
4.1.2. Saneamiento	487
4.1.2.1. Por evicción	487
4.1.2.2. Por defectos o vicios ocultos	488
4.2. Obligaciones del comprador	488
TEMA 10. La Permuta	489
1. Concepto de Permuta	489
1.1. Definición	489
1.2. Permuta de cosa ajena	490
1.3. La evicción de la permuta	490
1.4. Permutas con sobreprecio	490
1.5. Cesión de suelo por obra futura	491
2. Llei 23/2001, de cesió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura	491
2.1. Concepto y modalidades	491
TEMA 11. La opción de compra	493
1. Los contratos preparatorios	494
2. Contrato de opción de compra	495
2.1. Concepto	495
2.2. Inscripción en el Registro de la Propiedad	495
2.3. Derecho real o personal	496
2.4. Cancelación y caducidad en el Registro de la Propiedad	496
3. La opción de compra en el Código Civil de Catalunya	497
3.1. Normas comunes a los derechos de adquisición voluntaria	497
3.2. Normas especiales del derecho de opción	498

TEMA 12. La donación	500
1. Concepto	500
1.1. Definición	500
1.2. Clases	501
1.3. Elementos personales	502
1.4. Elementos reales	502
1.5. Elementos formales	503
1.6. Efectos	503
1.6.1. Derivados de su propia naturaleza	503
1.6.2. Derivados de pactos especiales	504
2. Revocación de donaciones	505
2.1. Por supervivencia o superveniencia de hijos	505
2.2. Por ingratitud del donatario	505
2.3. Por incumplimiento de cargas	505
3. Reducción de donaciones	506
3.1. Concepto	506
3.2. Personas que la pueden pedir	506
3.3. Modos de practicar la reducción	506
3.4. Plazo para el ejercicio	506
4. La donación en el <i>Código Civil de Catalunya</i>	507
TEMA 13. El contrato de préstamo	508
1. Concepto	509
1.1. Definición	509
1.2. Clases	509
2. El Comodato	510
2.1. Definición	510
2.2. Elementos	510
2.3. Contenido	511
2.3.1. Respecto del comodatario	511
2.3.2. Respecto del comodante	512
2.4. Extinción	512
3. El Mutuo	513
3.1. Definición	513
3.2. Elementos	513
3.3. Contenido	514
TEMA 14. Los contratos de garantía	515
1. La Fianza	515
1.1. Concepto	515

1.2. Naturaleza	515
1.3. Beneficios	516
1.4. Derechos del fiador	517
2. El Depósito	518
2.1. Concepto	518
2.2. Clases	519
2.3. Depósito voluntario	519
2.4. Depósito irregular	520
2.5. Depósito necesario	520
2.6. Secuestro	520
3. El retrato convencional	521
4. La compraventa a carta de gracia	522

MÓDULO 3. DERECHO PRIVADO PROGRAMA DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL Y DERECHOS REALES

TEMA 1. Los Derechos Reales	588
1. Concepto de derecho real	588
2. Caracteres del derecho Real	588
3. Diferencias de los derechos reales con los derechos de obligaciones	589
4. Clasificación de los Derechos Reales	591
5. Los derechos reales en el derecho internacional privado	592
6. Los Derechos Reales en el Derecho Español	593
TEMA 2. La Posesión	594
1. Concepto de Posesión	594
2. Naturaleza de la Posesión	594
3. Clases de Posesión	594
3.1. Posesión natural y posesión civil	594
3.2. Posesión civilísima	595
3.3. Posesión inmediata y posesión mediata	595
3.4. Posesión en concepto de dueño y en concepto distinto del de dueño	596
3.5. Posesión de buena fe y posesión de mala fe	596
3.6. Posesión justa y posesión injusta	597
3.7. Posesión individual y coposesión	598
4. Posesión y Usucapión	598
5. La Usucapión en el Derecho Foral Catalán	599

6. La usucapión en el derecho foral navarro	599
7. Adquisición de la Posesión	600
8. Conservación de la Posesión	601
9. Pérdida de la Posesión	601
10. La protección de la Posesión	602
TEMA 3. Propiedad y Dominio	604
1. Concepto de Propiedad y Dominio	605
1.1. La Comunidad de Bienes	605
1.2. La Copropiedad o Condominio	606
1.3. Comunidades Especiales	612
1.3.1. La comunidad matrimonial de bienes	612
1.3.2. La comunidad hereditaria	612
1.3.3. Los aprovechamientos comunales de pastos y leñas	612
2. Contenido del Dominio	615
3. Limitaciones del Dominio	617
4. Modos de adquirir el Dominio	617
5. Modos de perder el Dominio	619
6. La Protección del Dominio	620
6.1. Acción reivindicadora	620
6.2. Acción denegatoria	620
6.3. Acción "aqua pluvia arcenda"	620
6.4. Interdicto de obra nueva	620
6.5. Interdicto de obra ruinoso	620
6.6. Acción de deslinde	621
6.7. Acción "ad exhibendum"	621
TEMA 4. El Registro de la Propiedad	621
1. Aspectos y Concepto del Registro de la Propiedad	621
2. Finalidades del registro de la propiedad	622
3. Principios Hipotecarios: Principio de Inscripción	623
3.1. Soluciones fundamentales	624
3.2. Efectos	624
3.3. Fases	625
4. Principio de Legitimación	625
5. Principio de Fe Pública Registral	628
5.1. Concepto	628
5.2. Los requisitos	630
5.3. La fe pública registral tiene un doble aspecto	631
5.4. Excepciones por vía de negación a la fe pública registral	632

5.5. Excepciones por vía de suspensión a la fe pública registral	633
6. Principio de Publicidad	634
7. Principio de Imprescriptibilidad	635
8. Principio de Especialidad	635
9. Principio de Prioridad	636
10. Principio de Rogación	638
11. Principio de legalidad	638
12. Principio de Tracto Sucesivo	639
13. Las últimas reformas legislativas en materia registral	639
TEMA 5. La presentación en el Registro de la Propiedad	645
1. Concepto de Presentación	646
2. Caracteres del Asiento de Presentación	646
3. Formas de Solicitar el Asiento de Presentación	647
4. Circunstancias de la Inscripción en el Registro de la Propiedad	648
5. Clases de Inscripciones	649
TEMA 6. La Inmatriculación	651
1. Concepto de Inmatriculación	651
2. Caracteres de la inmatriculación	651
TEMA 7. La Obra Nueva	653
1. Concepto	653
2. Clases de obra nueva	653
3. Requisitos y documentación de la obra nueva	656
4. Obras nuevas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/1990	656
5. Obras nuevas terminadas sin licencia	657
6. El seguro decenal en la obra nueva	657
TEMA 8. El exceso de cabida	660
1. Concepto	660
2. Requisitos de los excesos de cabida	660
TEMA 9. Las modificaciones hipotecarias	662
1. Requisitos comunes de las modificaciones hipotecarias	662
1.1. Agrupación	663
1.2. Segregación	663
1.3. División	664
1.4. Agregación	664

1.5. El Deslinde	665
TEMA 10. Los expedientes de dominio y las actas de notoriedad	665
1. El Expediente de Dominio	666
1.1. Concepto	666
2. Acta de notoriedad complementaria de título público	667
3. Acta de incorporación del documento privado de adquisición	668
TEMA 11. Los derechos de adquisición preferente	669
1. Los derechos de tanteo y retracto	669
1.1. Concepto	669
1.2. Clases	671
1.2.1. En el Código Civil	671
1.2.2. Tanteo y retracto legal en las leyes especiales	672
1.2.3. En las Compilaciones florales	675
2. La opción de compra	677
2.1. Concepto	677
2.2. Caracteres	677
2.3. Modalidades	678
2.4. Inscripción en el Registro	678
3. La opción de compra en el derecho foral catalán	680
4. La opción de compra en el derecho foral navarro	680
5. El derecho de tornería del Valle de Arán	681
TEMA 12. El Usufructo	682
1. Concepto de usufructo	683
1.1. Concepto	683
1.2. Caracteres	684
2. Naturaleza y caracteres del usufructo	685
3. Constitución del usufructo	686
4. Derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario	686
4.1. Derechos	686
4.2. Obligaciones del usufructuario	688
4.3. Obligaciones del nudo propietario	690
5. Extinción del usufructo	690
6. El derecho de usufructo en el derecho foral catalán	691
7. Usufructo con facultad de disposición	692
8. El cuasiusufructo del Derecho Catalán	693
9. El usufructo poderoso del Derecho de Álava	693

10. El usufructo ordinario y el usufructo de fidelidad del derecho foral navarro	694
11. La compraventa de inmuebles gravados con usufructo	695
TEMA 13. El uso y la habitación	696
1. Concepto y contenido de los derechos de uso y habitación	696
2. Analogías y diferencias del uso y habitación con el derecho de usufructo	698
3. Los derechos de uso y habitación en el derecho foral catalán	698
4. El derecho de habitación en el derecho foral balear. El denominado estatge del derecho de Mallorca	699
5. Los derechos de uso y habitación en el derecho foral navarro	700
6. El derecho de habitación sobre el caserío Guipuzcoano	701
TEMA 14. El censo	701
1. Concepto de censo	702
2. Evolución histórica del derecho de censo	702
3. Caracteres del censo	703
4. Clases de censo	703
5. Contenido del censo enfitéutico	703
6. El censo consignativo	707
7. El censo reservativo	708
8. Extinción del derecho de censo	708
9. El censo en el derecho foral catalán	709
9.1. El censo enfitéutico en Cataluña	709
9.2. El censo vitalicio	713
TEMA 15. El derecho de superficie	714
1. Evolución histórica del derecho de superficie	715
2. Caracteres del derecho de superficie	716
3. Clases de derecho de superficie	717
4. La extinción del derecho de superficie	718
5. El derecho de superficie urbano	719
6. El derecho de superficie rústico	719
7. El derecho de superficie en el derecho foral catalán	720
8. El derecho de superficie en el derecho foral navarro	721
TEMA 16. El derecho de Vuelo o sobreelevación y la subedificación	722
1. Concepto del derecho de vuelo	722
2. Caracteres del derecho de vuelo	722

3. El derecho de vuelo en el derecho foral catalán	724
4. El derecho de vuelo en el derecho foral navarro	725
TEMA 17. Las servidumbres	725
1. Concepto del derecho de servidumbre	726
2. Caracteres del derecho de servidumbre	726
3. Clasificación de las servidumbres	727
3.1. Existen las siguientes clases de servidumbres	727
4. Las servidumbres prediales	729
4.1. Concepto	729
4.2. Derechos y obligaciones	729
4.3. Contenido de las servidumbres prediales	730
4.4. Adquisición de las servidumbres prediales	732
4.5. Modificación	733
4.6. Extinción	733
5. Las servidumbres legales	734
5.1. Concepto	734
5.2. Regulación	734
5.2.1. Servidumbres de aguas	734
5.2.2. Servidumbres de paso	737
5.2.3. Servidumbre de medianería	739
5.2.4. Servidumbre de luces y vistas	742
5.2.5. Servidumbre de desagüe de los edificios	744
5.2.6. Distancias y obras intermedias	746
6. Las servidumbres prediales en el derecho foral catalán	746
7. Las servidumbres prediales en el derecho foral aragonés. Los ademprios y la alera foral	748
8. Las servidumbres prediales en el derecho foral navarro	749
9. Las servidumbres en el derecho foral gallego	749
TEMA 18. Los derechos reales de garantía	753
1. Concepto y caracteres de los derechos de garantía	754
2. Evolución histórica	754
3. Clases de derechos de garantía	755
3.1. La anticresis	755
3.1.1. Concepto y contenido de la anticresis	755
3.1.2. La anticresis en el derecho foral catalán	757
3.2. La prenda ordinaria	759
3.2.1. Concepto	759
3.2.2. Naturaleza y caracteres	759

3.2.3. El derecho de prenda requiere los siguientes elementos constitutivos	759
3.3. La hipoteca mobiliaria	760
3.4. La prenda sin desplazamiento	762
3.4.1. Concepto	762
3.4.2. Caracteres	763
3.4.3. Los elementos constitutivos de la prenda sin desplazamiento	763
TEMA 19. La hipoteca	765
1. Concepto de hipoteca	766
2. Naturaleza y caracteres de hipoteca	766
3. Clases de hipoteca	768
4. Que bienes son susceptibles de hipoteca y cuales no	772
4.1. Bienes hipotecables y no hipotecables	768
4.2. Obligaciones susceptibles de garantía hipotecaria	770
5. Constitución de la hipoteca	771
6. Derechos	772
6.1. Del acreedor hipotecario	772
6.2. Del propietario de la finca hipotecada	773
6.3. Derechos de terceros	774
7. Extensión objetiva de hipoteca	774
7.1. Elementos a los que la hipoteca se extiende naturalmente	774
7.2. Elementos a los que la hipoteca se extiende por pacto expreso o disposición legal	775
8. Responsabilidad	775
8.1. Por intereses	775
8.2. Distribución de la responsabilidad	776
9. Efectos del derecho de hipoteca	776
10. Extinción de la hipoteca	777
11. Procedimientos para conseguir la efectividad del crédito hipotecario	777
12. La subasta judicial del bien hipotecado	778
13. La acción real y la acción personal	779
14. Ley de 30 de abril de 1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios	780
15. La Hipoteca en el Derecho Foral Catalán	781
TEMA 20. La anotación preventiva	782
1. Concepto, caracteres y naturaleza jurídica de la anotación preventiva ..	783
2. Clases de anotaciones preventivas	783
2.1. Por su origen	783

2.2. Por su contenido	784
2.3. Por su efectos	784
2.4. Por su finalidad	784
3. Supuestos de anotación preventiva	785
3.1. Anotaciones preventivas señaladas en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria	785
3.2. Otras anotaciones preventivas recogidas en la Legislación Hipotecaria	786
3.3.- Supuestos de anotaciones preventivas fuera de la Legislación Hipotecaria	786
4. Efectos de las anotaciones preventivas	787
4.1. Efecto negativo de las anotaciones preventivas	787
4.2. Efecto positivo de las anotaciones preventivas	787
5. Extinción de las anotaciones preventivas	788
TEMA 21. Derecho de sucesiones	788
1. La sucesión	788
1.1. Pueden distinguirse las siguientes clases de sucesiones	788
1.1.1. Sucesión voluntaria o testada	788
1.1.2. Sucesión legal, intestada o "ab intestato"	790
1.1.3. Sucesión mixta	791
1.1.4. Sucesión contractual	791
1.2. Sucesores	791
1.2.1. Los herederos o sucesores a título universal	791
1.2.2. Los legatarios o sucesores a título particular	791
2. Operaciones sucesorias	792
2.1. Idea General	792
2.2. Operaciones para determinar los bienes	793
3. Derecho sucesorio foral de Cataluña	794
3.1. Idea General	794
3.2. Principios	794
3.3. Otras Características	796
4. Derecho sucesorio foral de Baleares	811
5. Derecho sucesorio foral de Aragón	812
6. Derecho sucesorio foral de Navarra	814
7. Derecho sucesorio foral del país vasco (Vizcaya)	816
8. Derecho sucesorio foral del país vasco (Álava)	817
9. Derecho sucesorio foral del país vasco (Guipúzcoa)	817
10. Derecho sucesorio foral de Galicia	818
11. Derecho sucesorio común o castellano	819

12. Tramitación de la declaración de herederos ab intestato	823
12.1. Apertura	823
12.2. Supuestos	823
13. Cómputo del parentesco	824
TEMA 22. El Registro de la Propiedad y el urbanismo	825
1. Normativa aplicable	826
2. Actos de naturaleza urbanística susceptibles de inscripción en el registro de la propiedad	826
3. Títulos inscribibles	827
4. Proyecto de equidistribución	827
5. Expropiaciones urbanísticas	830
6. Inscripciones de cesiones obligatorias de terrenos	831
7. Notas marginales de carácter urbanístico	831
8. Inscripción de aprovechamientos urbanísticos	833
9. Anotaciones preventivas de carácter urbanístico	833
10. Régimen de venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos	834
11. Inscripción de transmisiones sujetas a tanteo y retracto	834
12. Transferencia del aprovechamiento urbanístico	834
13. La parcelación urbanística	835

MÓDULO 4. ARRENDAMIENTOS URBANOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL

TEMA 1. Los arrendamientos urbanos	870
1. Introducción	870
2. Contratos de arrendamiento firmados a partir de 1 de enero de 1995	871
2.1. Sujetos del contrato de arrendamiento	872
2.2. Objeto del contrato de arrendamiento	872
2.3. Diferente régimen normativo para el arrendamiento de vivienda y para el arrendamiento para uso distinto del de vivienda	874
3. Contratos de arrendamiento firmados hasta 31 de diciembre de 1994	875
3.1. Contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985 -fecha de entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985-	875
3.2. Contratos de arrendamiento celebrados entre 9 de mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994	875
4. Contratos de arrendamiento sometidos al Código Civil	876
4.1. Contratos sometidos al Código Civil con carácter pleno	876

4.2. Contratos sometidos al Código Civil con carácter supletorio	883
--	-----

TEMA 2. Arrendamiento de vivienda con la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994

1. Introducción	883
2. Cuándo nos encontramos ante un arrendamiento de vivienda	884
3. Extensión del arrendamiento de vivienda a los anejos	885
4. Regulación del contrato de arrendamiento de vivienda	885
5. Carácter irrenunciable de los derechos del arrendatario	886
6. Excepción a la aplicabilidad del Título II a un arrendamiento de vivienda	886
7. Redacción de un contrato de arrendamiento de vivienda	887
8. El arrendador	888
9. El arrendatario	888
10. El encabezamiento del contrato: las partes firmantes	888
11. La representación	889
12. Identificación del objeto	890
13. El contenido obligacional del contrato	892
14. Las cláusulas contractuales más importantes	893
14.1. Cláusula relativa a la duración del contrato de arrendamiento de vivienda	893
14.2. Cláusula que prevé la excepción a la aplicación del plazo de cinco años	895
14.3. Cláusula relativa a la prórroga del contrato por otros tres años ..	898
14.4. Cláusula relativa a la tácita reconducción	900
14.5. Cláusula relativa al desistimiento del contrato por parte del arrendatario en arrendamientos de duración pactada superior a cinco años	903
14.6. Cláusula relativa al desistimiento del contrato por parte del arrendatario en arrendamientos de duración pactada inferior a cinco años	903
14.7. Cláusula relativa al desistimiento por el arrendatario que habite en la finca con su pareja, ya sea por matrimonio, o por relación de convivencia con otra persona	909
14.8. Cláusula relativa a la resolución del derecho del arrendador sobre la finca	910
14.9. La duración del contrato de arrendamiento celebrado por quien aparece como titular real de la finca en el registro, pero no lo es	911
14.10. Cláusula relativa a la enajenación de la vivienda arrendada	911

14.11. Cláusula contractual relativa a la separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario titular del contrato	912
14.12. Cláusula relativa a la muerte del arrendatario	917
14.13. Cláusula relativa a la renta	921
14.14. Cláusula relativa a la actualización de la renta	921
14.15. Cláusula relativa al abono de los tributos, gastos generales y servicios individuales de la vivienda	924
14.16. Cláusula relativa a la obligación de conservación de la vivienda ...	929
14.17. Cláusula relativa al derecho a realizar obras por el arrendatario	935
14.18. Cláusula relativa a las obras de accesibilidad del arrendatario minusválido	938
14.19. Cláusula relativa a la ejecución de obras de mejora por parte del arrendador	938
14.20. Cláusula relativa a la elevación de la renta por mejoras	940
14.21. Cláusula relativa a la cesión del arrendamiento	941
14.22. Cláusula relativa al subarriendo	941
14.23. Cláusula relativa al derecho de adquisición preferente del arrendatario	942
14.24. Cláusula relativa a la fianza obligatoria	944
14.25. Cláusula relativa a la fianza voluntaria	947
14.26. Cláusula relativa a la constitución de aval	947
15. Formalización del contrato	948
16. Causas de suspensión del contrato	948
17. Causas de resolución del contrato	849
18. Extinción del contrato	950
19. Supuesto especial de arrendamiento de vivienda con opción de compra ...	950
20. Normativa de las CCAA en materia de arrendamiento de vivienda. Legislación de Catalunya la Ley 25/2010, de 29 de julio, reguladora del Libro 2º del Código Civil de Catalunya y la Ley 10/1998, de 15 de julio, de uniones estables de pareja	953

TEMA 3. El Arrendamiento para uso distinto del de vivienda con la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 ..

1. Regulación del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	954
2. Definición de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	955
3. Redacción de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	957
4. El arrendador	957

5. El arrendatario	958
6. El encabezamiento del contrato: las partes firmantes	958
7. La representación	959
8. Identificación del objeto	960
9. El contenido obligatorio del contrato	961
10. Las cláusulas contractuales más importantes	962
10.1. Cláusula relativa a la duración del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	964
10.2. Cláusula relativa al desistimiento anticipado del arrendatario ..	968
10.3. Cláusula relativa a la tácita reconducción	974
10.4. Cláusula relativa a la actividad objeto del contrato	976
10.5. Cláusula relativa a la renta	981
10.6. Cláusula relativa a la actualización de la renta	982
10.7. Cláusula relativa al abono de los tributos, gastos generales, servicios individuales de la finca	983
10.8. Cláusula relativa a la enajenación de la finca arrendada	985
10.9. Cláusula relativa a las obras de conservación y mejora de la finca	986
10.10. Cláusula relativa a la facultad del arrendatario de realizar obras para acondicionar la actividad comercial	988
10.11. Cláusula relativa al derecho de adquisición preferente	995
10.12. Cláusula relativa a la cesión del contrato	997
10.13. Cláusula relativa al subarriendo	999
10.14. Cláusula relativa al derecho de subrogación a la muerte del arrendatario	1001
10.15. Cláusula relativa a la indemnización al arrendatario por pérdida de clientela en la actividad comercial	1002
10.16. Cláusula relativa a la fianza obligatoria	1004
10.17. Cláusula relativa a la fianza voluntaria	1006
10.18. Cláusula relativa a la constitución de aval	1006
11. Redacción de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda en la modalidad de arrendamiento de temporada	1007
11.1. Aspectos más importantes del arrendamiento para uso distinto del de vivienda en la modalidad de arrendamiento de temporada	1008
11.1.1. A tenor de los <i>Art. 3.2 y Art. 4.3</i> de la <i>Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994</i>	1008
11.1.2. El Arrendador	1009
11.1.3. El arrendatario	1010
11.1.4. El encabezamiento del contrato: las partes firmantes	1010
11.1.5. La representación	1010
11.1.6. Identificación del objeto	1011

11.1.7. El contenido obligatorio del contrato	1013
11.2. Cláusulas más importantes	1013
11.2.1. Cláusula relativa al compromiso de no cambiar el uso a vivienda habitual	1014
11.2.2. Cláusula relativa a la duración contractual	1015
11.2.3. Cláusula relativa a la tácita reconducción	1015
12. Formalización del contrato	1017
13. Causas de suspensión del contrato	1018
14. Causas de resolución del contrato	1018
15. Extinción del contrato	1019

TEMA 4. Finalización de los contratos de arrendamiento firmados antes de 1 de enero de 1995

1. Introducción: normativa aplicable a los contratos de arrendamiento firmados antes de 1 de enero de 1995	1019
2. Finalización de los contratos de arrendamiento celebrados antes de 1 de enero de 1995	1022
2.1. Finalización de los contratos de arrendamiento celebrados entre 9 de mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994	1022
2.1.1. Subrogación mortis causa de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados entre 9 de mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994	1028
2.2. Finalización de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985	1031
2.2.1. Subrogación mortis causa de los contratos de arrendamiento de vivienda anteriores a 9 de mayo de 1985	1031
2.3. Finalización de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de 9 de mayo de 1985	1038
2.3.1. Finalización del arrendamiento de local de negocio cuando el arrendatario es persona física	1039
2.3.2. Finalización del arrendamiento de local de negocio cuando el arrendatario es persona jurídica	1041
2.4. Finalización de los contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio anteriores a 9 de mayo de 1985	1045

TEMA 5. Dos aspectos de trascendencia actual de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964: El derecho de adquisición preferente en la venta por pisos de casas arrendadas y el traspaso de local de negocio

1. Introducción	1046
-----------------------	------

14. Legitimados para impugnar los acuerdos adoptados por la Junta	1100
15. Plazo de caducidad de la acción de impugnación	1100
16. El derecho de vuelo	1101
17. Obras de reforma en elementos privativos	1101
18. Nuevas instalaciones: Instalación del ascensor y obras de accesibilidad	1102
19. La acción de cesación	1104
20. Los complejos inmobiliarios	1105
21. La legislación autonómica. Legislación de Catalunya: el Libro Quinto del Código Civil de Catalunya	1105
21.1. Carácter voluntario del Libro Quinto del Código Civil de Catalunya	1106
21.2. La cuota de participación	1108
21.3. El título constitutivo	1109
21.3.1. Supuesto especial: Cambio de destino de un elemento privativo	1110
21.4. Las normas de régimen interior en forma de estatutos y reglamento de régimen interior	1110
21.4.1. Estatutos	1110
21.4.2. Reglamento de régimen interior	1112
21.5. Elementos comunes	1112
21.6. Nueva figura: Elementos privativos de beneficio común	1113
21.7. Afectación real	1113
21.8. Fondo de reserva	1114
21.9. Órganos de la comunidad de propietarios	1114
21.9.1. El Presidente de la comunidad	1115
21.9.2. El Vicepresidente	1115
21.9.3. El Administrador	1115
21.9.4. El Secretario	1116
21.9.5. La Junta de propietarios	1117
21.10. Los acuerdos de la Junta de propietarios	1117
21.11. Convocatoria para la celebración de la Junta	1117
21.12. Forma de la convocatoria	1118
21.13. Asistencia a la Junta	1119
21.14. Quórum de constitución de la Junta	1119
21.15. Cómputo de votos	1120
21.16. Acuerdos	1120
21.16.1. Acuerdos para cuya adopción se requiere la unanimidad de todos los copropietarios	1121
21.16.2. Acuerdos para cuya adopción no se requiere la unanimidad de todos los copropietarios	1121

21.17. El acta	1124
21.18. Libro de actas	1125
21.19. Vinculación de los acuerdos adoptados por la Junta. Supuesto especial: Los acuerdos relativos a la supresión de barreras arquitectónicas o a la instalación de ascensores y los que sean precisos para garantizar la accesibilidad	1125
21.19.1. Vinculación del resto de acuerdos	1128
21.20. Ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta	1128
21.21. Impugnación de los acuerdos adoptados por la Junta	1128
21.22. Legitimados para impugnar los acuerdos adoptados por la Junta	1129
21.23. Plazo de caducidad de la acción de impugnación	1129
21.24. Reserva del derecho de sobreelevación, subedificación y edificación	1130
21.25. Obras de reforma en elemento privativo	1131
21.26. Acción de cesación	1131
21.27. La propiedad horizontal compleja	1132
21.27.1. Cuotas	1132
21.27.2. Constitución	1133
21.27.3. Regulación y acuerdos	1133
21.27.4. Las subcomunidades de garajes o trasteros	1133
21.28. La propiedad horizontal por parcelas	1135
21.28.1. Elementos comunes	1135
21.28.2. Título de constitución	1135
21.28.3. Extinción voluntaria	1137

VOLUMEN II

22. Anexos	69
------------------	----

MÓDULO 5. DERECHO MERCANTIL

TEMA 1. Derecho Mercantil	134
1. Concepto y significado actual del derecho mercantil	134
2. Historia	135
3. Caracteres	135
4. Contenido del derecho mercantil	136
5. Fuentes del derecho mercantil	136

5.1. Definición	136
5.2. Leyes y prelación de fuentes en materia mercantil	137
5.3. Código de comercio	137
6. El empresario	138
6.1. Concepto	140
6.2. Características	140
6.3. Clases	141
6.4. Prohibiciones e incompatibilidades para el ejercicio de la actividad empresarial	142
TEMA 2. La Empresa. Las Sociedades Mercantiles	143
1. Concepto	145
2. Características	147
2.1. Unión voluntaria de personas	147
2.2. La promoción social	148
2.3. Aportaciones sociales	148
3. Clases de sociedades	148
4. Ventajas y desventajas de las formas jurídicas	153
4.1. Autónomo o individual	153
4.2. Comunidad de bienes y sociedad civil	154
4.3. Sociedad Anónima	154
4.4. Sociedad Limitada	155
4.5. Sociedad Laboral	155
4.6. Sociedades Cooperativas	156
TEMA 3. Las Sociedades de capital. Constitución. Registro y aportaciones	157
1. Constitución	157
2. Estatutos sociales	158
2.1. Modificación de los estatutos sociales	158
3. Inscripción en el registro mercantil	159
4. Las aportaciones sociales	161
4.1. El desembolso	162
4.2. Participaciones sociales y acciones	162
5. Aumento y reducción de capital social	162
TEMA 4. Las Sociedades de Capital. Los Socios. Transmisiones Sociales	163
1. Los derechos del socio	163
2. Libro de socios y transmisión de participaciones	164

2.1. Libro registro de socios	164
2.2. La transmisión de participaciones	164
3. La representación y la transmisión de las acciones	166
3.1. Representación	166
3.2. Transmisión	167
4. Copropiedad y derechos reales	167
TEMA 5. Las Sociedades de Capital. Órganos de Gobierno. Cuentas Anuales	168
1. La junta general	168
1.1. Competencia de la junta general	168
1.2. Clases de juntas	169
1.3. Convocatoria	169
1.4. Forma de la convocatoria	170
1.5. Contenido de la convocatoria	170
1.6. Asistencia, representación y voto	171
1.7. Constitución de la junta y adopción de acuerdos	171
1.8. El acta de la junta	172
1.9. La impugnación de acuerdos	173
2. La administración de la Sociedad	173
2.1. Los administradores	174
2.2. El consejo de administración	178
3. Las cuentas anuales	179
3.1. Concepto y documentos que las integran	179
3.2. Verificación por auditor de cuentas	180
3.3. Aprobación y aplicación del resultado	180
3.4. Depósito y publicidad	181
TEMA 6. Disolución, Liquidación, Transformación, Fusión y Escisión de Sociedades	181
1. Disolución, liquidación y extinción de la sociedad	181
2. Transformación, fusión y escisión de sociedades	183
2.1. Transformación	183
2.2. Fusión de sociedades	184
2.3. Escisión de sociedades	184
TEMA 7. Responsabilidad	184
1. Ámbito subjetivo de la responsabilidad civil de los administradores	185
2. Administración de hecho	185
3. Administración de derecho	186

4. Responsabilidad civil de los administradores y levantamiento del velo	187
5. Responsabilidad civil por daños	188
5.1. Requisitos	188
5.2. Acciones individuales y sociales	189
6. Responsabilidad civil de los administradores y pérdidas graves. Disolución de la sociedad y responsabilidad por deudas sociales	191
7. Responsabilidad civil de los administradores e insolvencia. Calificación del concurso y responsabilidad concursal	193
8. Aspectos procesales: legitimación, prescripción, procedimiento, acumulación de acciones y prueba	196
8.1. Acción de responsabilidad	196
8.2. Tramitación de la sección secta para declarar el concurso como culpable o fortuito. Responsabilidad de los administradores	197
9. Responsabilidad penal	198
9.1. Los delitos societarios	199
9.1.1. El falseamiento de las cuentas anuales (Art. 290 CP)	204
9.1.2. La imposición de acuerdos abusivos por la mayoría (Art. 291 CP)	204
9.1.3. El aprovechamiento de un acuerdo lesivo (Art. 292 CP) ...	204
9.1.4. La negativa o impedimento a que un socio ejerza sus derechos (Art. 293 CP)	204
9.1.5. Obstruccionismo a la actividad supervisora o inspectora de la Administración (Art. 294 CP)	205
9.1.6. La disposición fraudulenta de los bienes de la sociedad por parte de los administradores (Art. 295 CP)	205
9.1.7. Insolvencias punibles	205
10. Alzamiento de bienes	205
11. Insolvencias concursales	206
12. Falsedad en documento mercantil	206
TEMA 8. Los Contratos Mercantiles	207
1. Contrato de Franquicia	207
2. Contrato de Agencia	207
3. Contrato de comisión Mercantil	208
4. Contrato compraventa Mercantil	208
5. Contrato de Mediación y Mandato	208
6. Contrato de depósito	209
7. Contrato de préstamo Mercantil	209
8. Contrato de leasing	210

9. Contrato de Seguro	211
10. Contrato de Factoring	211
11. Contrato de Compañía Mercantil	211

MÓDULO 6. DERECHO PÚBLICO Y URBANÍSTICO

TEMA 1. Nociones de Derecho Administrativo	255
1. Derecho Público o Derecho Administrativo	255
2. El Derecho Administrativo: Fuentes primarias y fuentes subsidiarias	255
3. Competencias de la Administración General del Estado	258
4. Competencias de las Comunidades Autónomas	259
4.1. Competencias exclusivas, compartidas y ejecutivas	259
5. Los Estatutos de Autonomía: características y singularidades	260
6. El derecho de la Unión Europea: Aplicabilidad	263
6.1. El ordenamiento jurídico comunitario. Sus fuentes específicas ...	264
6.1.1. Los Reglamentos	264
6.1.2. Las Directivas	265
6.1.3. Las Decisiones	265
TEMA 2. Organización de la Administración Pública	266
1. La división político-administrativa	266
2. Naturaleza y carácter de la administración Pública	269
3. Organización de la Administración General del Estado (Ley 6/1997, de 14 de Abril, de organización y funcionamiento de la Administración General del Estado)	272
3.1. La administración central del Estado	272
3.2. La administración periférica del Estado	273
4. Organización de la Administración Autonómica	273
4.1. Esquema constitucional de la organización autonómica Catalana ...	273
4.2. Esquema y estructura de la organización autonómica Catalana ...	275
5. Organización y competencias de la Administración Local	276
5.1. Clases de Entidades Locales	278
5.2. Clases de Competencias de las Entidades Locales	279
TEMA 3. Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo ...	285
1. Legislación aplicable en materia del estatuto urbanístico de la propiedad del suelo	285
2. La función social de la propiedad	287

3. Regulación y contenido del derecho de propiedad del suelo después de la STC 61/1997	288
4. Clasificación y calificación del suelo: concepto y diferencias	291
5. Situaciones básicas del suelo: suelo rural y suelo urbanizado	293
6. Clases de suelo según el Decreto Legislativo 1/2005	294
6.1. Suelo urbano	294
6.2. Suelo urbanizable	296
6.3. Suelo no urbanizable	296
7. Derechos y deberes de los propietarios de suelo	299
TEMA 4. El Planeamiento Urbanístico del Territorio	301
1. Planeamiento urbanístico general	302
1.1. Planes Directores urbanísticos	302
1.2. Planes de Ordenación Urbanística Municipal –POUM–	304
1.2.1. Reservas de suelo para viviendas de protección pública	304
1.3. Determinaciones de los POUM's	306
1.3.1. En suelo urbano: consolidado y no consolidado	307
1.3.2. En suelo urbanizable: delimitado y no delimitado	308
1.3.3. En suelo no urbanizable	308
1.4. Programas de Actuación Urbanística Municipal –PAUM–. Concepto y funciones	310
1.5. Normas de Planeamiento Urbanístico	313
2. El planeamiento urbanístico derivado	314
2.1. Los planes parciales urbanísticos –PPU–	314
2.2. Los planes especiales urbanísticos –PEU–	316
2.3. Los planes de mejora urbana –PMU–	317
3. Formulación y tramitación de las figuras de planeamiento urbanístico ...	317
TEMA 5. Ejecución del Planeamiento Urbanístico	320
1. Sistemas de actuación: concepto y legislación aplicable	321
2. La gestión urbanística integrada y la gestión urbanística aislada	323
3. Los polígonos de actuación urbanística: delimitación de polígonos	323
4. Sistemas de actuación urbanística	326
4.1. Sistema de reparcelación: modalidades	330
4.1.1. Reparcelación por compensación básica	330
4.1.2. Reparcelación por compensación por concertación	331
4.1.3. Reparcelación por cooperación	333
4.1.4. Por sectores de urbanización prioritaria	334
4.1.4.1. Efectos de la declaración de sector de urbanización prioritaria	335

4.1.4.2. Plazos de ejecución de la obra urbanizadora básica y de la edificación	336
TEMA 6. Las Expropiaciones y el Régimen de Venta Forzosa	338
1. El sistema de actuación urbanística por expropiación	339
2. Expropiación para constituir o ampliar el patrimonio público del suelo y de la vivienda	343
3. Expropiación para ejecución de sistemas urbanísticos de carácter público	344
4. Expropiación por falta de participación de los propietarios en la reparcelación	344
5. Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad	345
6. El régimen de venta forzosa de la propiedad urbana	345
TEMA 7. Los Convenios Urbanísticos	346
1. Su posición dentro del marco general del Derecho Administrativo	346
2. Clases de convenios urbanísticos	348
2.1. Los convenios de planeamiento	348
2.2. Los convenios de gestión	353
2.3. Otros convenios por razones de urbanismo	355
3. La tramitación y aprobación de los convenios urbanísticos	360
3.1. Los convenios de planeamiento y de gestión	360
3.2. El resto de convenios urbanísticos	361
4. Acciones procesales ante los convenios urbanísticos	361
4.1. Las acciones fundamentadas en un convenio válido y eficaz	361
4.2. Las acciones fundamentadas en un convenio inválido	362
TEMA 8. Indemnizaciones por la Actuación Urbanística	364
1. La RDL 2/2008, texto refundido de la Ley del Suelo	364
2. El decreto legislativo 1/2010	366
TEMA 9. Intervención Administrativa en la Edificación y Uso del Suelo y del Subsuelo	367
1. Normativa aplicable	367
2. Medios de intervención	367
2.1. La aprobación de ordenanzas	371
2.2. La sumisión a previa licencia	371
2.3. La sumisión a actos de control preventivo	372
2.4. Las órdenes individuales de mandato	373

2.5. Las parcelaciones urbanísticas	375
3. Disciplina urbanística	377
3.1. De la protección de la legalidad urbanística	377
3.2. Procedimientos de protección de la legalidad urbanística	378
3.2.1. La inspección urbanística: caducidad	379
3.2.2. Las medidas provisionales	380
3.2.3. Las órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización	381
3.2.4. La restauración de la legalidad física alterada	382
3.2.5. Actos nulos	382
3.3. Clasificación de las infracciones urbanísticas	383
3.3.1. Infracciones urbanísticas muy graves	383
3.3.2. Infracciones urbanísticas graves	384
3.3.3. Infracciones urbanísticas leves	385
3.4. Sanciones	386
3.4.1. Cuantías y graduación	386
3.4.2. Personas responsables	387
3.4.3. Órganos competentes	387
3.4.4. Multas coercitivas por incumplimiento de las resoluciones de restauración y de otros acuerdos	387
3.4.5. Prescripción de infracciones y sanciones	388
TEMA 10. El Derecho de Edificación	389
1. Normativa reguladora	389
2. Los agentes de la edificación: concepto	391
2.1. El promotor: concepto y obligaciones	391
2.2. El proyectista: concepto y obligaciones	392
2.3. El constructor: concepto y obligaciones	393
2.4. El director de la obra: concepto y obligaciones	393
2.5. El director de la ejecución de la obra: concepto y obligaciones ...	394
2.6. Las entidades y laboratorios de control de calidad: concepto y obligaciones	395
2.7. El suministrador de productos: concepto y obligaciones	395
2.8. Los propietarios y usuarios: obligaciones	396
3. Responsabilidades y garantías	396
3.1. Responsabilidad civil de los agentes de la edificación	396
3.2. Presupuestos de la acción de responsabilidad	398
3.3. Clases de garantías	399
4. Prescripción y caducidad de las acciones para exigir la responsabilidad	402

4.1. La prescripción: notas características	402
4.2. Plazos de prescripción de la acción de responsabilidad	403
4.3. La caducidad: notas características	404
4.4. Diferencia entre prescripción y caducidad	404
5. La regulación de la vivienda en Cataluña	405
5.1. Requisitos para la construcción de viviendas	405
5.2. Garantías para la inscripción de viviendas	405
5.3. Garantías para la transmisión de viviendas	406
5.4. Venta de viviendas en proyecto o en construcción: Requisitos	407
5.5. Venta y alquiler de viviendas acabadas: Requisitos	408
5.6. El régimen de infracciones y medidas de protección y sanción ...	409
TEMA 11. Las Licencias de Obras y de Actividades	4010
1. Normativa aplicable	410
2. Las licencias urbanísticas: de obras, usos y actividades	411
2.1. Naturaleza jurídica	413
2.2. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas	416
3. Procedimiento para otorgar las licencias de edificación y de actividad ..	417
4. Clases de licencias urbanísticas	420
4.1. Licencia de edificación para usos y actividades determinadas y no determinadas	420
4.2. Licencias presuntas	420
4.3. Licencias de primera ocupación	421
4.4. Licencia de apertura de establecimientos	422
4.5. Licencias de modificación de usos	422
5. Transmisión, caducidad, anulación y revocación de licencias	422
6. Régimen de comunicación previa	424
TEMA 12. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo	426
1. La programación	426
2. Patrimonios públicos de suelo y vivienda	427
2.1. El patrimonio municipal de suelo y vivienda: constitución	432
2.2. Cesión y venta de terrenos y constitución del derecho de superficie	433
2.3. Áreas Residenciales Estratégicas (ARE) (Art. 157 DL 1/2010): concepto y requisitos	436
2.4. El derecho de tanteo y retracto	437
3. La obligación de edificar y urbanizar: consecuencias del incumplimiento de ésta obligación	440

3.1. El Registro Municipal de Solares sin Edificar (RMSSE): consecuencias de la inscripción	440
3.2. Efectos de la venta o sustitución forzosa	442
TEMA 13. El Régimen Jurídico de la Actuación Urbanística	445
1. El régimen legal	446
2. El régimen competencial	449
3. Principios de la actuación urbanística	449
TEMA 14. El Dominio Público	450
1. Naturaleza y concepto del dominio público	450
2. El uso del dominio público: usos comunes y usos privativos: Clasificación	451
 MÓDULO 7. TRIBUTOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
TEMA 1. El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	456
1. Naturaleza jurídica y características esenciales del impuesto	456
2. Hecho imponible	457
2.1. La realización de una construcción, instalación u obra	457
2.2. La exigencia de la preceptiva licencia de obras o urbanística	457
3. Supuestos de no sujeción	458
3.1. Las obras incluidas en un proyecto de urbanización	458
3.2. Las obras de demolición de edificaciones	458
3.3. Las obras realizadas sin licencia	458
3.4. Las obras realizadas por orden de ejecución	459
4. Beneficios fiscales	460
4.1. Exenciones	460
4.2. Bonificaciones	461
5. Sujetos pasivos: contribuyentes y sustitutos	462
5.1. El contribuyente	462
5.2. El sustituto del contribuyente	463
6. La base imponible: partidas que se incluyen en el coste real y efectivo	464
7. El devengo del impuesto: el momento del inicio de las obras	468
8. Gestión: liquidación provisional y definitiva	468
8.1. La liquidación provisional	468
8.2. La liquidación definitiva	470

9. La cuota tributaria	471
10. Compatibilidad con la tasa por expedición de licencias	471
11. El derecho a la devolución de las cantidades ingresadas en concepto de liquidación provisional del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras en los supuestos de no iniciarse las obras empleadas por licencias urbanísticas	472
TEMA 2. El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana	473
1. Naturaleza jurídica y características esenciales del impuesto	473
2. Hecho imponible	473
2.1. El incremento de valor	474
2.2. Transmisión de la propiedad y constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo del dominio	475
2.2.1. Transmisión del dominio	475
2.2.2. Constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio	480
2.3. Terrenos de naturaleza urbana	481
3. Supuesto de no sujeción	481
4. Beneficios fiscales	482
4.1. Exenciones	482
4.2. Bonificaciones	483
5. Sujetos pasivos: contribuyentes y sustitutos	484
5.1. Sustituto del contribuyente	484
5.2. Pactos entre el transmitente y adquirente sobre la traslación del gravamen	485
6. La base imponible: partidas que se incluyen en el coste real y efectivo	485
7. Tipo de gravamen y cuota tributaria	488
8. Devengo	489
9. Gestión	490
TEMA 3. Las Contribuciones Especiales	491
1. Naturaleza jurídica y características esenciales de las contribuciones especiales	492
1.1. Naturaleza tributaria	492
1.2. Ámbito local	492
1.3. Carácter real	492
1.4. Carácter corrector	492
1.5. Carácter finalista	493
2. Hecho imponible	493

2.1. Elementos objetivos del hecho imponible	493
2.1.1. La obtención de un beneficio o de un aumento de valor de los bienes del sujeto pasivo	493
2.1.2. La realización de obras o establecimiento o ampliación de servicios públicos de carácter local, por parte de la Administración	495
2.1.3. Obras y servicios municipales susceptibles de ser financiados por contribuciones especiales	496
2.2. Elemento subjetivo del hecho imponible	498
2.2.1. Sujetos pasivos	498
2.2.2. Determinación del sujeto pasivo	500
2.2.3. Posibilidad de continuar la acción de cobro contra quien figure inicialmente como sujeto pasivo	501
3. Devengo	502
3.1. El pago anticipado	502
3.2. Fraccionamiento y aplazamiento de la cuota	503
4. Exenciones	504
5. Base imponible	505
5.1. Determinación de la base imponible de las contribuciones especiales ..	506
5.2. Determinación del coste total de la obra o servicio	507
5.3. Determinación del coste soportado por la Administración	509
5.4. Determinación de la base imponible, aplicando al coste soportado el porcentaje que la Administración haya señalado, dentro del límite del 90 por 100 establecido por el artículo 31 del TRLHL	509
5.5. Base imponible en el caso de supuestos especiales	509
6. Cuota tributaria	510
6.1. Módulos de reparto	511
7. Imposición y ordenación de las contribuciones especiales	512
7.1. Contenido de los acuerdos de imposición y ordenación	513
7.1.1. Contenido del acuerdo de imposición	513
7.1.2. Contenido del acuerdo de ordenación	513
7.2. Aprobación de la Ordenanza General de Contribuciones especiales ...	515
7.3. Procedimiento de aprobación de los acuerdos de imposición y ordenación	515
7.3.1. Aprobación provisional	515
7.3.2. Publicación y exposición al público de los acuerdos de aprobación provisional	516
7.3.3. Aprobación definitiva	516
7.3.4. Publicación de los acuerdos definitivos y entrada en vigor ...	517
8. Gestión de las contribuciones especiales	517
8.1. Liquidación	518

8.2. Notificación	519
9. Régimen de recursos	519
10. Asociación administrativa de contribuyentes	520

ÁREA TEMÁTICA II. CONOCIMIENTOS TÉCNICOS

MÓDULO 1. INTRODUCCIÓN A LA EDIFICACIÓN

TEMA 1. Lectura de Planos y Topografía	526
1. Lectura de planos	526
1.1. Formatos de papel	526
1.2. Escalas	527
1.3. Sistemas de representación	528
1.4. Simbología	532
2. Topografía	534
2.1. Definiciones	535
2.2. Unidades de medida	536
2.3. Tipos de plano topográfico	537
2.4. Herramientas de campo	538
2.5. Lectura del plano topográfico	540
2.6. Resumen final	541
TEMA 2. Movimientos de Tierras	542
1. Limpieza y desbroce	543
2. Excavaciones	544
3. Rellenos	545
4. Transporte de tierras	546
TEMA 3. Estructura	548
1. Cimentación	548
1.1. Tipos	550
1.2. Zapatas	551
1.3. Losas de cimentación	555
1.4. Pilotaje	557

1.5. Muros pantalla	559
1.6. Muros	560
1.7. Grandes pozos	562
2. Estructura vertical	563
2.1. Pilares	563
2.2. Muros o paredes de carga	565
3. Estructura horizontal	569
3.1. Forjados	572
3.2. Forjados metálicos	580
TEMA 4. Cerramientos	583
1. Paredes del 5	584
2. Paredes del 15	589
2.1. Medianeras	592
3. Paredes de 30	596
TEMA 5. Acabados	600
1. Las paredes	601
2. Los suelos	603
3. Los techos	604
TEMA 6. Cubiertas	606
1. Cubiertas planas	607
2. Cubiertas plana invertida	609
2.1. Cubierta ajardinada	610
3. Cubierta inclinada	610
TEMA 7. Instalaciones	614
1. Agua	615
2. Evacuación	619
3. Gas	626
4. Electricidad	628
5. Calefacción	631
5.1. Sistemas por agua	632
5.2. Sistemas por electricidad	634
6. Evacuación de humos	636
TEMA 8. Materiales	636
1. Cerámicos	639
2. Vidrios	640

3. Maderas	643
4. Metales	645
5. Pétreos	649
6. Conglomerados	650
7. Áridos	652
8. Polímeros	654
9. Compuestos	656
TEMA 9. La Cedula de Habitabilidad	658
TEMA 10. Garantías de la LOE-CTE	662
TEMA 11. El Código Técnico de la Edificación	665
TEMA 12. La Obra	667
TEMA 13. El Libro del Edificio	672
1. Contenido del libro	673
1.1. Cuaderno de registros	673
1.2. Documento de especificaciones técnicas	673
1.3. Archivo de documentos	673
2. Manual de uso y mantenimiento	674
MÓDULO 2. VALORACIONES INMOBILIARIAS	
TEMA 1. Definición de valor de tasación y otros	676
1. Valor de Mercado y precio	676
2. Diferencia entre valor de uso y valor de cambio	677
2.1. Valor de uso	677
2.2. Valor de cambio	677
3. Otras definiciones	677
3.1. Coste	677
3.2. Valor de uso alternativo	678
3.3. Valor de privación	678
3.4. Valor de inversión	678
3.5. Valor de Fondo de comercio	679
3.6. Valor de Seguro	679
3.7. Valor de Liquidación	679
3.8. Valor Fiscal	680
3.9. Valor Urbanístico	680
3.10. Justiprecio	680
3.11. Valor de Afección	680

TEMA 2. Normativa de aplicación en las valoraciones de mercado	680	5. La Valoración del suelo Rural	719
1. Tipos de Finalidades	680	TEMA 5. Expresión del Valor de Tasación	719
1.1. Valoración de garantía	680	TEMA 6. La Elaboración del Informe de Tasación	721
1.2. Valoración de Mercado	680	1. Solicitante y finalidad	721
1.3. Valoraciones Fiscales	681	2. Identificación y localización	722
1.4. Valoraciones Urbanísticas	681	3. Comprobaciones y documentación	722
2. Las Normas Europeas de Valoración (NEV)	682	4. Localidad y entorno	722
3. La orden ECO 805/2003	682	5. Descripción y superficie del terreno	723
TEMA 3. Principios Fundamentales de la Valoración	684	6. Descripción y superficie de la edificación	724
1. Principio de anticipación	684	7. Descripción urbanística	725
2. Principio de Finalidad	684	8. Régimen de protección, tenencia y ocupación	727
3. Principio de mayor y mejor uso	684	9. Análisis de mercado	727
4. Principio de probabilidad	685	10. Datos y cálculo de los valores técnicos	727
5. Principio de proporcionalidad	685	11. Valores de tasación. Condicionantes y advertencias	729
6. Principio de prudencia	685	12. Fecha de emisión, caducidad y firmas	729
7. Principio de sustitución	686	13. Documentación anexa al informe	729
8. Principio de temporalidad	686	TEMA 7. Los cálculos en la valoración de inmuebles libres con finalidad de valor de mercado. Métodos de comparación y coste	731
9. Principio de transparencia	686	1. Cálculos en el método de comparación	731
10. Principio de Valor residual	687	1.1. Establecer las características fundamentales del bien a valorar. (Bien tipo)	731
TEMA 4. Métodos de Valoración	687	1.2. Metodología de búsqueda de muestras	732
1. Método del Coste	688	1.3. Definición de parámetros de homogeneización	732
1.1. Aplicabilidad del método del coste	688	1.4. Tabla de homogeneización	734
1.2. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto ...	689	2. Cálculos en el método del coste de reposición	739
1.3. Desarrollo del método de reemplazamiento bruto	690	2.1. Valor de reemplazamiento bruto	739
1.4. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto ...	696	2.2. Valor de reemplazamiento neto	743
2. Método de Comparación	698	TEMA 8. Ejemplo de valoración de vivienda	744
2.1. Aplicabilidad del método de comparación	699	0. Solicitante de la Tasación y Finalidad	746
2.2. Procedimiento de calculo del valor de comparación	699	0.1. Identificación de la sociedad de tasación	746
3. Método de actualización	701	0.2. Datos del solicitante	746
3.1. Aplicabilidad del método de actualización	701	0.3. Finalidad	746
3.2. Requisitos para la utilización del método de actualización	702	1. Identificación y localización	746
3.3. Procedimiento de calculo del valor por actualización	703	1.1. Localización	746
4. Métodos residuales	709	1.2. Datos registrales	747
4.1. Valor del suelo en el mercado	709	2. Comprobaciones y documentación	747
4.2. Los métodos residuales de valoración del suelo	711		
4.2.1. Método residual estático	711		
4.2.2. Método residual dinámico	714		

3. Localidad y entorno	747
3.1. Localidad	747
3.2. Análisis elemental del entorno	748
4. Descripción y superficie del terreno	749
5. Descripción y superficie de la edificación	749
5.1. Descripción	749
5.1.1. Conjunto	749
5.1.2. Descripción del inmueble	749
5.1.3. Distribución del inmueble	749
5.2. Superficies	750
5.3. Características específicas	750
5.3.1. Elementos fundamentales de la edificación	750
5.4. Características constructivas	750
5.4.1. Elemento individual objeto de valoración	750
5.4.2. Instalaciones específicas	751
5.5. Situación actual	751
5.6. Antigüedad	751
6. Descripción urbanística	751
7. Régimen de protección, tenencia y ocupación	752
8. Análisis de mercado	752
8.1. Oferta	752
8.2. Demanda	752
8.3. Intervalos de precios actuales de venta o de alquiler	752
8.4. Expectativas de oferta-demanda y de revalorización	753
9. Datos y cálculo de los valores técnicos	753
9.1. Cálculo del valor de mercado (VM) método de comparación	753
9.2. Cálculo del valor de reemplazamiento (€/m ²) método del coste (opcional excepto en finalidad de garantía)	755
9.3. Resumen de valores y métodos (€)	756
10. Valores de tasación, fecha de emisión, caducidad y firmas	756
11. Condicionantes y advertencias	757
12. Documentación anexa al informe	757

ÁREA TEMÁTICA III. INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN EMPRESARIAL

MÓDULO 1. CONTABILIDAD Y FINANZAS

TEMA 1. Introducción a la contabilidad y las finanzas	764
1. La contabilidad como sistema de información	764
2. La armonización contable internacional	765
3. La armonización contable en España	766
4. La estructura del nuevo Plan	767
4.1. Marco Conceptual de la Contabilidad	768
4.2. Normas de registro y valoración	768
4.3. Cuentas anuales	768
4.4. Cuadro de cuentas	768
4.5. Definiciones y relaciones contables	769
5. El Marco Conceptual de la Contabilidad	769
TEMA 2. Los Estados Financieros	774
1. Introducción	774
2. Descripción de los estados financieros	776
2.1. Balance de Situación	776
2.2. La cuenta de Pérdidas y Ganancias	778
2.3. Caso práctico	781
2.4. Estado de Flujos de Efectivo	782
2.5. Estado de cambios en el Patrimonio Neto	783
2.6. Memoria	785
3. Características del sector y problemática contable de las empresas inmobiliarias	786
3.1. Características del sector	786
3.2. Problemática contable	787
TEMA 3. Análisis de Estados Financieros	789
1. Objetivos del análisis de estados financieros	789
2. Aspectos a tener en cuenta en fase previa al análisis	790

3. Ratios, herramientas para el análisis	791
3.1. Ratios de liquidez	791
3.2. Ratios de endeudamiento	794
3.3. Ratios de rotación	796
3.4. Ratios de rentabilidad	797
3.4.1. Rentabilidad económica o rendimiento	798
3.4.2. Rentabilidad financiera	799
3.5. Ratios sobre la cuenta de resultados	799
4. Apalancamiento financiero	800
5. Umbral de rentabilidad	801
6. Fondo de maniobra	804
7. Caso práctico	805
8. El análisis de estados financieros de las empresas inmobiliarias	809
8.1. Fases de la promoción inmobiliaria desde el punto de vista económico financiero	809
8.2. Estados Financieros de las Empresas promotoras	810
8.3. Las sociedades dedicadas al arrendamiento. Fases desde el punto de vista económico	812
TEMA 4. Financiación inmobiliaria	815
1. La viabilidad económico financiera	815
2. La estructura financiera	815
3. La viabilidad financiera	816
4. Necesidades de capital de trabajo	818
5. Fuentes de financiación	819
5.1. Introducción	819
5.2. Clasificación de las fuentes de financiación	820
5.3. Fuentes de financiación propias	822
5.3.1. Capital	822
5.3.2. Autofinanciación	823
5.3.3. Subvenciones y ayudas públicas	825
5.3.4. Préstamos participativos	825
5.4. Fuentes de financiación ajenas	826
5.4.1. Emisión de deuda. Bonos y obligaciones	827
5.4.2. Préstamos y créditos	827
5.4.3. Hipoteca y prenda	828
5.4.4. Leasing y renting	828
5.4.5. Descuento comercial y factoring	829
5.4.6. El Confirming	830
5.4.7. La financiación espontánea	831

6. Financiación por proyectos o global	831
7. La hipoteca al promotor	832
TEMA 5. Análisis de Inversiones	834
1. Introducción	834
2. Clasificación de las inversiones	835
3. Métodos de valoración de inversiones	835
3.1. Punto de vista del beneficio	836
3.2. Punto de vista del Cash Flow	837
4. Valor Actual Neto (VAN)	839
5. Tasa Interna de Rentabilidad (TIR)	840
6. Pay-Back (Plazo de Recuperación)	842
7. Caso práctico	843
8. Estudio de viabilidad	843
8.1. Introducción	846
8.2. Estructura y contenido mínimo de un estudio de viabilidad	850
9. Caso práctico. Alternativas de financiación	850
TEMA 6. La Adaptación Sectorial del PGC a las empresas inmobiliarias	852
1. La activación de intereses	852
2. Actualización de cuentas a cobrar y a pagar a largo plazo	853
3. Cómputo contable de los ingresos	854
4. Provisiones específicas	854
5. Permutas de suelo	855
6. Inversiones inmobiliarias	855
7. Inmuebles para el arrendamiento disponibles para la venta	856
8. Cesión de bienes de dominio público. Derecho de superficie	856
9. Aportaciones no dinerarias	856
10. Uniones Temporales de Empresas	857
11. Otras consultas contables del ICAC	857

MÓDULO 2. FISCALIDAD

TEMA 1. El Arrendamiento	860
1. Concepto	860
2. Punto de vista del arrendador	860

2.1. El impuesto de la renta de las personas físicas en el arrendamiento (I.R.P.F)	860
2.1. A. Rendimientos íntegros	862
2.1. B. Gastos Deducibles	863
2.1. C. Rendimiento Neto	866
2.1. D. Reducción por Arrendamiento de Vivienda	866
2.1. E. Reducción por obtención de rentas cuyo periodo de generación sea superior a 2 años, o notoriamente irregulares en el tiempo	867
2.2. Actividad Económica	876
2.2. A. Ingresos de explotación	877
2.2. B. Gastos deducibles	878
2.2. C. Gastos no deducibles	878
2.3. I.R.N.R. (Impuesto de la Renta de No Residentes)	879
2.3. A. Rendimientos obtenidos sin mediación de establecimiento permanente	880
2.4. I.V.A. (Impuesto Valor Añadido)	880
2.4. A. Concepto y Ámbito espacial	880
2.4. B. Multi-Titularidad	882
2.4. C. Base Imponible	883
2.4. D. Devengo de la operación	883
2.4. E. Deducciones de cuotas soportadas	884
2.4. F. Regla de Prorrata	886
2.4. G. Sectores Diferenciados	888
2.4. H. Regularización de los Bienes de Inversión	890
2.4. I. Entrega de Bienes de inversión durante el período de regularización	891
3. El Arrendatario	892
A. I.R.P.F. Deducción por alquiler de la vivienda habitual	892
TEMA 2. Compra venta de Inmuebles	893
1. Punto de vista del transmitente	893
1.1. I.R.P.F.	893
1.1.A. No sujeciones	893
1.1.B. Reglas de cálculo de las ganancias o pérdidas patrimoniales ..	895
1.1.C. Reducciones	898
1.1.D. Exención transmisión vivienda habitual mayores de 65 años	900
1.1.F. Exención por reinversión de la vivienda habitual	901
1.2. I.V.A (Impuesto sobre el Valor Añadido)	902
1.2.A. Operaciones exentas	902

1.2.B. Renuncia a la exención	903
1.2.C. Concepto de rehabilitación a efectos del I.V.A	903
1.2.D. Consideración de Primera Entrega	904
1.2.E. Tipos Impositivos	904
2. Punto de vista del adquirente	905
2.1. I.R.P.F.	905
2.1.A. Concepto de adquisición de la vivienda habitual	905
2.1.B. Comprobación de la situación patrimonial del contribuyente	906
2.1.C. Base de deducción	906
2.1.D. Importe de la deducción	907
2.2. Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentales	907
2.2.A. Transmisiones Patrimoniales Onerosas	908
2.2.B. Comprobación de valores	909
2.3. Impuesto de sucesiones y donaciones	910
2.3.1. Reducciones	911
2.3.1.A. Reducción por actividades empresariales o profesionales	913
2.3.1.B. Reducción en empresa familiar	913
2.3.1 C. Bonificaciones en otras comunidades autónomas	915

MÓDULO 3. INTRODUCCIÓN AL MARKETING

TEMA 1. Introducción al Marketing	922
1. Concepto	922
2. La Dirección de Marketing	924
3. El Plan de Marketing	927
3.1. Análisis de la situación	927
3.2. Definición de objetivos	927
3.3. Elección de estrategias	928
TEMA 2. Análisis de la Situación: Mercado, Consumidor, Competencia,... ..	929
1. Concepto	929
1.1 Análisis Interno	930
1.1.1. Producción	930
1.1.2. Marketing	931
1.1.3. Finanzas	931
1.1.4. Organización – generales	932
1.2. Análisis externo	932

1.2.1. El microentorno	932
1.2.1.1. La empresa	933
1.2.1.2. Suministradores	933
1.2.1.3. Intermediarios	933
1.2.1.4. Clientes	933
1.2.1.5. Competencia	934
1.2.1.6. Grupos de interés	934
1.2.2. El macroentorno	935
1.2.2.1. Factores demográficos	935
1.2.2.2. Factores económicos	936
1.2.2.3. Factores de medio ambiente	937
1.2.2.4. Factores tecnológicos	937
1.2.2.5. Factores políticos	939
1.2.2.6. Factores culturales	939
1.3. Análisis de la información. DAFO	940
2. El Mercado	941
2.1. Clasificación del mercado	941
2.1.1. Según el tipo de comprador	942
2.1.2. Según el tipo de producto	942
2.1.3. Según el número de competidores	943
2.1.4. Según la intensidad de la oferta y la demanda	943
2.1.5. Según el tipo o forma de la relación de intercambio	944
2.2. El mercado inmobiliario	944
3. El Consumidor-Cliente	945
3.1. Factores que influyen en el comportamiento del cliente	945
3.1.1. Factores culturales	945
3.1.2. Factores sociales	946
3.1.3. Factores personales	946
3.1.4. Factores psicológicos	946
3.2. El proceso de decisión de compra	948
3.2.1. Roles de compra	948
3.2.2. Tipos de comportamiento de compra	949
3.2.3. Fases en el proceso de decisión de compra	949
4. La Competencia	950
4.1. Benchmarking	950
TEMA 3. Segmentación de Mercado y Marketing Mix	951
1. La segmentación del mercado	952
1.1. Segmentos y nichos de mercado	953
1.2. Procedimiento para segmentar mercados	953

1.2.1. Etapa de investigación	953
1.2.2. Etapa de análisis	954
1.2.3. Etapa de definición del perfil de los segmentos	954
1.3. Requisitos para que la segmentación sea efectiva	954
1.4. Elección de los segmentos del mercado	954
2. El Marketing Mix	956
2.1. Política de producto o servicio	957
2.1.1. Concepto	957
2.1.2. Clasificación de los productos. Cartera de productos	959
2.1.3. La Marca	963
2.1.3.1. Estrategia de marcas	964
2.1.4. Envase y embalaje	965
2.1.5. Ciclo de vida del producto	966
2.2. Política de precio	967
2.2.1. Fijación de los precios	968
2.2.1.1. Métodos basados en el coste	969
2.2.1.2. Métodos basados en la demanda	969
2.2.1.3. Métodos basados en la competencia	970
2.2.1.4. Estrategias de precios	970
2.2.1.5. La relación precio/calidad	972
2.3. La Política de distribución	973
2.3.1. Funciones de la distribución	974
2.3.2. Políticas de distribución	975
2.3.3. Políticas de comercialización Inmobiliaria	977
2.4. Políticas y Estrategias de Comunicación/Promoción	980
2.4.1. Las promociones	984

MÓDULO 4. GESTIÓN DE PERSONAS

TEMA 1. Gestión de personas	988
1. Gestión estratégica de recursos humanos	988
1.1. Políticas de Planificación Cuantitativa	988
1.2. Políticas de Planificación Cualitativas	989
1.3. Objetivos de la Gestión Estratégica de RH	990
1.4. Supuestos para la gestión estratégica de recursos humanos	990
2. Otras Políticas de Gestión de Personas	991
2.1. La Política de Contratación de la compañía	991
2.2. Política Retributiva	992
2.3. Prevención de Riesgos Laborales	992

2.4. La Política de Comunicación	992
2.5. Cultura de Empresa	993
2.6. El Clima organizacional	993
TEMA 2. Planificación Cuantitativa	993
1. Política de Selección	994
2. Fases en las que se desarrolla el Proceso de Selección	994
2.1. Fase de análisis	994
2.1.1. Descripción del Puesto de trabajo. DPT	994
2.1.2. Identificar cual es el motivo de la Demanda	995
2.1.3. Identificar la Cultura	995
2.1.4. Identificar el estilo de liderazgo	995
2.1.5. Perfil Profesiográfico	996
2.2. Fase de reclutamiento	996
2.2.1. Tipos de reclutamiento	997
2.3. Fase de elección	999
2.3.1. Técnicas	1000
2.4. Fase de Integración	1002
3. Política de Desvinculación o Salida	1004
TEMA 3. Políticas Cualitativas de Recursos Humanos	1005
1. Política de Formación	1006
1.1. Tipos de Formación	1006
1.2. Ventajas de la Formación	1007
1.3. Plan de Formación	1008
1.3.1. Detección y análisis de necesidades de Formación	1008
1.3.2. Diseño del Plan de Formación	1010
1.4. Ejecución del Plan de Formación	1013
1.5. Evaluación, control y seguimiento	1013
2. Política de Evaluación	1014
2.1. Etapas del Proceso	1015
3. Planes de Carrera o Promoción	1016

MÓDULO 5. COMPETENCIAS INDIVIDUALES BÁSICAS

TEMA 1. La gestión personal y del tiempo	1022
1. Introducción	1022
2. Gestión personal del tiempo	1023
2.1. Práctica corriente	1024

2.2. "Eliminar desperdicios"	1024
2.3. Hacer el trabajo de su subordinado	1025
2.4. Hacer el trabajo de los demás	1025
2.5. Compromisos externos	1025
2.6. Programación de proyectos	1026
2.7. Objetivos a largo plazo	1027
3. Gestión personal de la vida	1028
3.1. Gestión personal de vida o la casa de tres plantas	1029
TEMA 2. Negociación	1036
1. Concepto	1037
2. Tipos de negociación	1038
2.1. Negociación distributiva	1038
2.2. Negociación integrativa	1039
3. La dinámica de la negociación	1040
3.1. Los intereses (posturas)	1040
3.2. Poderes	1040
3.3. Relaciones entre las partes	1041
4. Tipo de negociador	1041
4.1. Negociador orientado a los resultados	1041
4.2. Negociador orientado a las personas	1042
5. Preparación de la negociación	1043
5.1. Elementos claves del Proceso Estratégico de la Negociación	1043
6. Estrategias de negociación	1046
6.1. La reclamación de valor	1047
6.2. La creación del valor	1050
6.3. La elección de REC.CREAR	1051
7. Tácticas negociadoras	1052
8. Las emociones en la negociación	1054