

PROGRAMA

I. COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

Tema 1: Cuestiones generales relativas a la compraventa de bienes inmuebles.

- El contrato de compraventa: conceptos y características.
- Elementos esenciales de la compraventa.
- Adquisición de la propiedad. Teoría del título y el modo.
- Obligaciones de las partes.
- El riesgo en la compraventa.

Tema 2: Compraventas directas de bienes inmuebles (asset deal).

- Documentos preliminares (carta de intenciones, MOU, acuerdos de exclusividad y confidencialidad, reserva, arras, opción de compra, etc.).
- Due diligence.
- Contrato de compraventa: estructura, contenido, condiciones suspensivas, declaraciones y garantías, cláusulas habituales, etc.
- Escritura de compraventa. Inscripción registral.
- Operaciones de sale & leaseback.

Tema 3: Compraventa de sociedades inmobiliarias (share deal).

- Documentos preliminares (carta de intenciones, MOU, acuerdos de exclusividad y confidencialidad, etc.).
- Due diligence.
- Contrato de compraventa de la sociedad: contenido, condiciones suspensivas, determinación del precio, R&W, garantías, pactos más frecuentes, closing, etc. Financiación (asistencia financiera).

Tema 4: Joint Ventures

- Joint ventures entre inversores extranjeros y operadores locales. Acuerdos de socios. Documentación societaria
- Contrato de gestión del proyecto.

Tema 5: Contratos llave en mano.

- Contratos forward funding y forward purchase.
- Operaciones built to rent (“BTR”).

Tema 6: Compraventas de carteras de créditos inmobiliarios y activos adjudicados

- Compraventa de carteras de créditos performing y non-performing (NPLs)
- Compraventa de carteras de activos adjudicados (REOs)
- Contratos de servicing

II. ARRENDAMIENTOS

Tema 1: Contratos de arrendamiento

- Regulación aplicable. Diferencias entre el arrendamiento para vivienda y el arrendamiento para uso distinto de vivienda.
- Duración.
- Renta, fianza legal y garantías
- Obras y mejoras.
- Derecho de adquisición preferente, y derecho de opción de compra.
- Cesión del contrato y subarriendo.
- Indemnización al arrendatario.
- Obligación de entrega
- Efectos frente a terceros.

Tema 2: Hoteles. Modalidades de contratación hotelera

- Contratos de arrendamiento inmobiliario y de industria.
- Contrato de gestión hotelera.
- Otras modalidades de contratación: afiliación, franquicia, etc.
- Alquiler de viviendas turísticas. Normativa CCAA.
- Hoteles de condueños. Normativa CCAA.

III. FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

- Estructuras de financiación
- Term Sheet
- Contratos de préstamos. Cláusulas habituales: condiciones suspensivas, tipos de interés, ratios financieros, obligaciones, manifestaciones y garantías, supuestos de vencimiento anticipado, etc.
- Garantías más habituales distintas de la hipoteca (prendas, garantes, etc.)
- Subrogaciones y novaciones.

- Ley de Crédito Inmobiliario.
- Leasing inmobiliario.
- Las cooperativas de viviendas. Su regulación legal, constitución y funcionamiento. Beneficios fiscales y económicos.

IV. CONSTRUCCIÓN

- Contratos de construcción: concepto, objeto, tipos de contrato y contenido.
- Responsabilidad, garantías y seguros.
- Entrega y recepción de la obra.
- Riesgo de insolvencia.
- Contratos con otros agentes de la edificación.
- Obra nueva. Requisitos e inscripción.
- Los derechos de superficie rústica y urbanística. El derecho a elevar plantas en edificios ya construidos. El derecho de subedificación: la edificación bajo suelo público.
- La prehorizontalidad.

V. PROPIEDAD HORIZONTAL

- Constitución. Título constitutivo. La certificación administrativa.
- Derechos y obligaciones de los propietarios.
- Estatutos y Reglamentos de Régimen Interior.
- Órganos de gobierno.
- Régimen de mayorías.
- La propiedad horizontal “tumbada” o por parcelas.
- Complejos inmobiliarios.
- Propiedad temporal. Propiedad compartida. Cohousing
- Aplicación de la propiedad horizontal a otras situaciones (garajes, centros comerciales...)

VI. URBANISMO

- Introducción al urbanismo. Distribución de competencias y sistema normativo actual. RD 4 julio de 1997.
- Planeamiento Urbanístico. Clases y jerarquía de los planes. Tramitación. La acción pública en materia de urbanismo. Consecuencias de la nulidad de los instrumentos de planeamiento general.



- Clasificación, categorización y calificación del suelo.
- Sistemas de actuación, con especial consideración al sistema de compensación.
- Convenios urbanísticos
- Licencias urbanísticas.
- Protección de la legalidad urbanística.

VII. PRÁCTICA NOTARIAL Y REGISTRAL

- El Registro, su utilidad económica y su papel en la transmisión de derechos reales.
- Los principios registrales.
- La rogación: el procedimiento registral.
- La legalidad: titulación auténtica (documentos notariales, administrativos, judiciales, registrales –conciliación registral- y privados), la calificación registral y los recursos contra la calificación.
- La prioridad registral.
- Titulares registrales. Cooperativas y comunidades de bienes.
- El principio de especialidad: sujeto, objeto y contenido de los derechos inscritos.
- El tracto sucesivo. Inmatriculación y reanudación de tracto. Problemas procesales conexos.
- Principio de publicidad: la legitimación, la fe pública y la inoponibilidad, la publicidad formal.
- El cierre registral. Artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

VIII. LA HIPOTECA

- Concepto, caracteres y régimen legal.
- Elementos personales y reales.
- Elementos formales: constitución.
- Extensión objetiva de la hipoteca. Extensión respecto del crédito garantizado. Determinación de la hipoteca. Obligaciones que pueden ser garantizadas.
- Ampliación, modificación y subrogación.
- Extinción y Cancelación. Prescripción y caducidad.
- Ejecución hipotecaria.

IX. MERCADOS DE CAPITALES

- Real Estate Investment Trusts (REITs). Socimis
- Instituciones de inversión colectiva inmobiliaria (Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria)

- Fondos de titulación hipotecaria
- Alternativas de financiación inmobiliaria en mercados de capitales
- Crowdfunding inmobiliario

X. FISCALIDAD INMOBILIARIA

- Estructuras de inversión.
- Fiscalidad de adquisiciones directas de activos (asset deals) y de vehículos inmobiliarios (share deals)
- Tributación de la tenencia de bienes inmuebles:
- Fiscalidad indirecta: IVA, ITP y AJD
- Tributos locales: IBI, ICIO, IIVTNU, etc.
- Fiscalidad en la distribución de dividendos o devolución de préstamos a socios
- Regímenes especiales: SOCIMI, EDAV, FII, SIM, etc.

XI. FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Tema 1: Normativa sectorial

- Normativa sectorial y limitaciones a la propiedad en materia de carreteras, costas patrimonio histórico-artístico, aguas, vías pecuarias, defensa nacional, etc.
- Régimen de los bienes titularidad de las administraciones públicas.
- Responsabilidad patrimonial de la administración.

Tema 2: Actuación de la administración pública.

- Contratos de las administraciones públicas. Contratos civiles y administrativos celebrados por la administración. Formas de la contratación administrativa
- La expropiación forzosa. Procedimiento administrativo de apremio.

Tema 3: Viviendas de Protección Oficial.

- Regulación. Planes de vivienda.
- Tipologías.
- Expedientes de calificación y descalificación.
- Limitaciones dispositivas.



XII. NORMATIVA ESPECIAL VINCULADA AL MERCADO INMOBILIARIO

- El concurso de acreedores.
- Protección de consumidores y usuarios. El Registro de Condiciones Generales de Contratación.
- Legislación de protección de datos.
- Prevención de blanqueo de capitales.
- Blockchain en la contratación inmobiliaria.

TÍTULO XIII: IMPACTO DEL COVID EN EL MERCADO INMOBILIARIO