

UF1925: Gestión documental y legal de la intermediación inmobiliaria

Elaborado por: Enrique Azcarraga Fernández-Villa del Rey

Edición: 5.0

EDITORIAL ELEARNING S.L.

ISBN: 978-84-16424-00-9 • Depósito legal: MA 366-2015

No está permitida la reproducción total o parcial de esta obra bajo cualquiera de sus formas gráficas o audiovisuales sin la autorización previa y por escrito de los titulares del depósito legal.

Impreso en España - Printed in Spain

Presentación

Identificación de la Unidad Formativa

Bienvenido a la Unidad Formativa **UF1925: Gestión documental y legal de la intermediación inmobiliaria**. Esta Unidad Formativa pertenece al Módulo Formativo **MF1701_3: Asesoramiento inmobiliario**, que forma parte del Certificado de Profesionalidad **COMT0111: Gestión Comercial Inmobiliaria**, de la familia de Comercio y Marketing.

Presentación de los contenidos

La finalidad de esta Unidad Formativa es enseñar al alumno a verificar las condiciones jurídicas, intermediar hasta la perfección y consolidación de la operación inmobiliaria e informar a las partes sobre los gastos de formalización y las obligaciones y beneficios fiscales de la operación inmobiliaria de acuerdo con la normativa vigente.

Para ello, en primer lugar se analizará el marco jurídico de las operaciones inmobiliarias, la viabilidad jurídica y la contratación en la actividad inmobiliaria. También se estudiarán los contratos de compraventa y arrendamiento y los contratos de arrendamiento inmobiliario.

Objetivos de la Unidad Formativa

Al finalizar esta Unidad Formativa aprenderás a:

- Interpretar la información registral pública y/o documental privada de diferentes inmuebles, determinando la titularidad de los mismos y la existencia de cargas, gravámenes y afecciones.
- Valorar la viabilidad jurídica de una operación inmobiliaria de acuerdo a la normativa vigente y usos del sector.
- Cumplimentar los documentos y contratos–tipo para el perfeccionamiento de las operaciones inmobiliarias, de acuerdo a la normativa, usos y costumbres habituales y código deontológico en la actividad inmobiliaria.

Índice

UD1. Marco jurídico de las operaciones inmobiliarias	9
1.1. Los derechos reales	11
1.1.1. Concepto y caracteres	12
1.1.2. Análisis de los derechos reales limitativos del dominio .	17
1.2. Derechos personales sobre bienes inmuebles	41
1.2.1. Los arrendamientos urbanos	42
1.2.2. Los arrendamientos rústicos.....	49
1.2.3. El contrato de aparcería.....	52
1.3. El Derecho Real de Hipoteca Inmobiliaria	54
1.3.1. Caracteres y requisitos	56
1.3.2. Elementos personales, reales y formales	61
1.3.3. La hipoteca inversa	66
1.4. El Registro de la Propiedad	68
1.4.1. El sistema registral en España.....	69
1.4.2. Principios hipotecarios.....	71
1.4.3. El procedimiento registral en España.....	75

UD2. Viabilidad jurídica de las operaciones inmobiliarias..... 99

2.1.	La propiedad y el dominio	101
2.1.1.	Concepto y terminología.....	103
2.1.2.	Clases de propiedad.....	106
2.1.3.	Limitaciones del dominio	107
2.1.4.	Modos de adquirir y perder la propiedad.....	117
2.1.5.	Acciones que protegen el dominio.....	129
2.2.	La comunidad de bienes y el condominio	130
2.3.	Las propiedades especiales.....	135
2.4.	La propiedad horizontal	142
2.4.1.	Régimen legal	144
2.4.2.	Constitución del régimen de propiedad horizontal	147
2.4.3.	La comunidad de propietarios, órganos, acuerdos de la junta.....	152
2.5.	El aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico....	156
2.6.	La Ley de Ordenación de la Edificación	160
2.7.	El proceso de mediación e intermediación inmobiliaria.....	174
2.7.1.	Normativa reguladora	176
2.7.2.	Código deontológico.....	183
2.7.3.	Responsabilidad de las partes	187

UD3. Contratación en la actividad inmobiliaria..... 199

3.1.	Elementos del contrato.....	201
3.1.1.	Elementos reales.....	203
3.1.2.	Elementos personales	205
3.1.3.	Elementos de forma	207
3.2.	Condiciones de contratación.....	209
3.2.1.	Clausulado	211
3.2.2.	Normativa de protección al consumidor. Cláusulas abusivas	213
3.3.	Obligaciones y derechos para las partes en el contrato	224

Índice

3.3.1. Efectos y pérdida de estos	226
3.4. Tipos de contratos inmobiliarios.....	228
3.4.1. Contratos que transmiten la propiedad de los inmuebles.....	230
3.4.2. Contrato de compraventa.....	232
3.4.3. Los contratos preparatorios de la compraventa	234
3.4.4. Contrato de opción y el de permuta.....	235
3.4.5. Contrato de renta vitalicia	237
3.4.6. Los contratos cuyo objeto es sólo alguno de los derechos de la propiedad de los inmuebles.....	239
3.4.7. Contrato de arrendamiento	241
3.4.8. Contrato de usufructo, uso y habitación	245
3.4.9. La constitución de las servidumbres	247
3.4.10. La constitución de la hipoteca	249
3.5. Contratos relacionados con la construcción de edificios	251
3.5.1. Contratos de constitución del derecho de superficie y del derecho a la elevación de edificios	253
3.5.2. El contrato de obra.....	254
3.6. El contrato de mandato	257
3.7. Coste de los procedimientos legales y gestión administrativa de la contratación	261
3.7.1. Aranceles notariales	264
3.7.2. Derechos del Registro de la Propiedad	267
3.7.3. Otros costes de las gestiones administrativas	269
UD4. Contratos de compraventa y arrendamiento inmobiliario	277
4.1. Tipos básicos de compraventa de vivienda	279
4.1.1. Vivienda terminada situada en bloque de viviendas....	281
4.1.2. Vivienda en construcción.....	283
4.1.3. Viviendas en segunda residencia	286
4.2. Otras compraventas inmobiliarias frecuentes.....	288
4.2.1. Local comercial situado en un edificio de viviendas....	289

4.2.2. Local alojado en un centro comercial	291
4.2.3. Plaza de estacionamiento en un parking subterráneo.	293
4.2.4. Solar.....	295
4.2.5. Solar en aportación	298
4.3. Análisis y redacción de contratos de compraventa	300
UD5. Contratos de arrendamiento inmobiliario	313
5.1. Tipos de contrato de arrendamiento inmobiliario	315
5.1.1. Arrendamiento de vivienda.....	321
5.1.2. Arrendamiento de local con opción a compra.....	325
5.1.3. Arrendamiento de una nave industrial.....	328
5.2. Clausulado habitual.....	330
5.2.1. Condiciones generales.....	332
5.2.2. Enseres	338
5.3. Análisis y redacción de contratos de arrendamientos.....	340
Glosario	351
Soluciones	353

UD1

Marco jurídico de las
operaciones inmobiliarias

- 1.1. Los derechos reales
 - 1.1.1. Concepto y caracteres
 - 1.1.2. La posesión
 - 1.1.3. Análisis de los derechos reales limitativos del dominio
- 1.2. Derechos personales sobre bienes inmuebles
 - 1.2.1. Los arrendamientos urbanos
 - 1.2.2. Los arrendamientos rústicos
 - 1.2.3. El contrato de aparcería
- 1.3. El Derecho Real de Hipoteca Inmobiliaria
 - 1.3.1. Caracteres y requisitos
 - 1.3.2. Elementos personales, reales y formales
 - 1.3.3. La hipoteca inversa
- 1.4. El Registro de la Propiedad
 - 1.4.1. El sistema registral en España
 - 1.4.2. Principios hipotecarios
 - 1.4.3. El procedimiento registral en España

1.1. Los derechos reales



El concepto de **derecho** se puede definir como la ordenación de las relaciones sociales mediante un sistema de normas obligatorias fundadas en principios éticos y morales que vienen impuestas y garantizadas, o al menos son susceptibles de serlo, por la voluntad imperante de una sociedad imperante.

El derecho se fundamenta en tres caracteres:

- Racionalidad: Se basa en principios éticos, que por lo general son aceptados por todos.
- Bilateralidad: Nace para organizar las relaciones entre personas.
- Imperatividad: Nace para ser cumplido.

En derecho se puede clasificar de varias maneras, la más común en definir las clases de derecho es la siguiente:

- Natural o positivo

El derecho natural se caracteriza por no estar escrito y no estar implícito en su conocimiento. Es el derecho que nos da el hecho de ser personas.

El derecho positivo es el ordenamiento jurídico aprobado y admitido como tal por la sociedad.

– Objetivo o subjetivo

El derecho objetivo es el que viene amparado por el ordenamiento jurídico para la persona, bien para su cumplimiento, bien para su ejercicio.

El derecho subjetivo es la facultad de hacer exigir un derecho, es decir, solicitar su cumplimiento o defenderlo.

– Público o privado

El derecho público es el que rige las relaciones entre las administraciones o entre las administraciones y particulares.

El derecho privado es el que regula la relación entre particulares.

1.1.1. Concepto y caracteres

La denominación “derechos reales” se toma inicialmente en el sistema jurídico romano, en el que se denominaban iura in re (derechos sobre la cosa) a ciertas facultades que recaían sobre ciertos bienes que podían ser ejecutadas por los titulares de esos derechos, con independencia de quien fuese el propietario. El derecho romano definía el derecho real como el derecho sobre la cosa. Nada tiene que ver con real o falso, o cierto o incierto.



En la actualidad, el Derecho Real es un derecho de carácter absoluto, cuyas normas rigen una relación inmediata entre un sujeto activo (persona) y un objeto, y que previa publicidad, obliga al sujeto pasivo (el resto de las personas) a abstenerse de cualquier acto en contrario al uso y disfrute del derecho en sí. El Derecho Real tiene carácter patrimonial, es decir que tiene carácter de conformar el patrimonio de su titular.



En derecho, se conoce como ERGA OMNES al derecho que se ejerce frente a todas las personas.

Las características más significativas de los derechos reales son las siguientes:

- Son oponibles sobre todas las personas (su ejercicio puede realizarse frente a todos).
- El Derecho Real siempre recae sobre una cosa.



Aunque parezca obvio, se hace necesario recalcar que los derechos reales nunca se pueden ejercer sobre personas. Nunca se puede tener ni ejercer un derecho de propiedad, posesión o uso y disfrute sobre una persona, sino sobre una cosa.

Existen tres clases de Derechos Reales:

- La posesión.
- La propiedad.
- Los Derechos Reales Limitados.

Aunque los vamos a ver con más detenimiento, varios ejemplos de derechos reales que seguro que conocemos son por ejemplo el derecho de servidumbre, el de tanteo, el de adquisición...

La posesión

La posesión siempre se ha considerado como el hecho por el cual una persona tiene una cosa en su poder. Actualmente se puede considerar que la posesión es la relación de hecho entre una persona y una cosa, relación por la cual la persona ejerce sobre la cosa las facultades inherentes al dominio de la misma.

Si en el derecho español no existe una clara determinación ni definición de los tipos de posesión, si nos encontramos distintas clases de posesión a través del articulado del Código Civil.



Posesión de buena fe, en donde el poseedor ignora que en el modo de adquirir la posesión exista un vicio que lo invalide.

Posesión de mala fe, en donde el poseedor se halla en el caso contrario, a sabiendas de que el modo de adquirir la posesión está viciado.

Hay que recalcar que la buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe del poseedor le corresponde la prueba.



Posesión justa como la posesión que se adquiere con ajuste a la legalidad.

Posesión injusta, como la posesión que se adquiere violentando el derecho del poseedor, que se opone a ella.

No se puede adquirir la posesión mientras exista un poseedor que se adquiere a ello. La persona que reclame el derecho de posesión sobre una cosa a otra persona, deberá solicitar el auxilio de la autoridad.



Importante

Posesión en concepto de dueño, como el que tiene la posesión de la cosa y a su vez el derecho de propiedad.

Posesión en concepto de tenedor, en el que el poseedor solo ejerce el derecho de posesión de la cosa.

Un claro ejemplo de éstas clases de posesión la tenemos con los arrendamientos, en donde el arrendatario es el poseedor de la cosa (la vivienda) y como tal ejerce sus derechos sobre la misma, mientras que el derecho de propiedad lo tiene el arrendador y no lo pierde.

La posesión se protege por

- La probabilidad de la propiedad, ya que normalmente el que tiene la posesión suele tener la propiedad
- La interdicción de la violencia, donde el poseedor tiene derecho a exigir que nadie le violenta la posesión de la cosa
- El principio que ejerce el hecho que un derecho debe ser mantenido en ese estado hasta que otro haya demostrado tener un derecho mayor

La posesión	Quien	Personas físicas
		Personas jurídicas
	Como se obtiene	Tradición
		Adquisición por ley
		Adquisición judicial
	Como se pierde	La cesión a un tercero por título oneroso o gratuito
		Por la posesión de otro
		Por la pérdida total o destrucción de la cosa
		Por abandono de la cosa

El sujeto de la posesión puede ser tanto una persona física como una persona jurídica, sin más limitaciones que las que venga reflejadas en la correspondiente Ley.

Las personas jurídicas pueden adquirir y poseer bienes de todas clases conforme a las leyes y a las reglas de su constitución.

Pueden ser objeto de posesión las cosas y los derechos que sean susceptibles de apropiación, y la adquisición de la posesión viene por el hecho de quedar la cosa a la acción de la voluntad del poseedor. La adquisición de la posesión debe cumplir las formalidades necesarias para poder adquirir el derecho, como pueden ser:

- La ocupación material.
- La realización de actos propios.
- La cumplimentación de las formalidades legales.

La cumplimentación de las formalidades legales para la adquisición de la posesión se producen a través de los siguientes criterios:

- La tradición: Lleva consigo el estar en posesión de la cosa con la entrega de la misma, aunque no es necesario el contacto físico.
- La adquisición por ley: Donde una disposición legal provee a una persona con el derecho de poseedor.
- La adquisición judicial: Donde un tribunal pone a una persona en posesión de los bienes.



Tanto en cuanto la posesión puede ser objeto de adquisición, también puede ser objeto de pérdida.

La posesión de una cosa mueble no se pierde aunque el poseedor ignore accidentalmente el paradero. También se contempla que cuando el poseedor de una cosa adquirida de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolso del precio pagado por ella.

La legislación prevé una serie de presunciones que se derivan del hecho mismo de la posesión, como son:

- Se presume la buena fe del poseedor.
- Se presume la continuidad del concepto de posesión.
- El poseedor tiene la presunción de que posee título y no se le puede obligar a exhibirlo.
- Se presume la posesión de los bienes muebles que se hallen dentro de los inmuebles.

1.1.2. Análisis de los derechos reales limitativos del dominio

Los derechos reales limitativos del dominio son los derechos reales distintos de la propiedad, que se separan del derecho de éste para ser otorgado a otra persona. Son las distintas separaciones o desmembraciones del derecho de propiedad.



Se conoce como derechos limitados porque:

- Limitan el derecho de propiedad del propietario.
- Comportan sobre la cosa en que recaen facultades más limitadas que el derecho de propiedad.

Los derechos reales limitados constituyen un poder sobre una cosa que se otorga a una persona distinta del propietario, y que le da a esa persona distinta la facultad de gozar de todo o parte de la utilidad de la cosa.

Existen varios derechos reales limitados:

- Derechos de Goce
 - Derecho de Usufructo

- Derecho de Uso
- Derecho de Habitación
- Derecho de Servidumbre
- Derecho de Superficie
- Derechos de Garantía
 - Derecho de Prenda
 - Derecho de Hipoteca
 - La Anticresis
- Derechos de Adquisición
 - Derecho de Retracto
 - Derecho de Tanteo
 - Derecho de Opción

Los derechos de goce definen el uso o disfrute que se puede realizar sobre la cosa, mientras que los de garantía sirven exclusivamente para garantizar el cumplimiento de una obligación, y los derechos de adquisición sirven para establecer las preferencias con respecto a otras personas para la adquisición de la cosa.

En todos los casos existen al menos dos sujetos, el propietario de la cosa, y el sujeto que posee el derecho real limitado.

Las características de los derechos reales limitados son:

- Inmediatez: Confieren el poder de manera inmediata sobre la cosa.
- Inherencia: Los derechos son inherentes a la cosa, sea quien sea su propietario e incluso en caso de nuevo adquiriente.
- Absolutos: Los propietarios se deben abstener de impedir o dificultar el ejercicio del derecho.
- Autonomía: Los derechos reales limitados, una vez constituidos tienen autonomía con respecto al derecho de propiedad de la cosa.

- Tipicidad: No se pueden crear nuevas figuras distintas a las reguladas por la ley.

¿Cuáles son entonces estos Derechos Reales Limitados?

El usufructo



El **usufructo**, del latín usus fructos (uso de los frutos), es un derecho real limitado de goce, por el cual se obtiene el derecho a usar y disfrutar de la cosa.

En el usufructo, el usufructuario tiene la posesión de la cosa pero no la propiedad. Puede usar y obtener los frutos o rendimientos aunque no es el dueño, por lo que no podrá venderla, enajenarla, disminuirla...

La propiedad es del nudo propietario, quien sí puede disponer de ella con cargas, enajenándola, donándola...

Las características del usufructo son:

- Es un derecho real sobre cosa ajena, por lo que conlleva el reconocimiento de que la propiedad la ostenta otra persona.
- Grava la propiedad sea quien sea la persona propietaria del derecho, aunque éste no sea ya quien lo constituyó.
- Tiene límite temporal.
- Se constituye normalmente para atribuir plena facultad de disfrute a una persona, con carácter vitalicio o temporal, de manera que al cabo del tiempo vuelvan a la propiedad.



El usufructo se puede constituir por ley, voluntad o usucapión.

En Cataluña se puede constituir el usufructo por la ley de sucesiones.

Lo normal es que se constituya por la voluntad de las partes, bien mediante contratos inter vivos de manera gratuita (donaciones) o como contratos onerosos, o bien por mortis causa, mediante usufructo testamentario.

También se podría constituir mediante usucapición

Además el usufructo puede constituirse sobre:

- El todo o parte de los frutos o posibilidades de goce de una cosa.
- A favor de una o varias personas, de manera sucesiva o simultánea.
- Desde y hasta cierto día.

El usufructuario puede ser cualquier persona, aunque se establece un máximo de 30 años para las personas jurídicas, ya que éstas pueden existir cuasi ilimitadamente.

El nudo propietario tiene la propiedad del objeto.

¿Y qué es lo que puede ser objeto de usufructo?

Pueden ser objeto de usufructo los bienes que estén dentro del comercio y que son susceptibles de utilización y disfrute.

Se admite el usufructo sobre bienes inmateriales como obras intelectuales, patentes... También se admite el usufructo de derechos siempre que no sean personalísimos.

En caso de formalizar el usufructo, el usufructuario tiene las siguientes obligaciones.

El usufructuario está obligado a hacer inventario y formalizar la fianza.

El inventario se ha de hacer identificando los bienes, especificando el valor y el estado en el que se encuentran. Así se podrá comprobar una vez extinguido el usufructo si se ha cumplido con la conservación de los bienes.

La fianza tiene como objeto garantizar el cumplimiento de las obligaciones. Ha de ser suficiente y proporcionada a las características del bien, y será también adecuada a las posibilidades económicas del usufructuario.