



Colegio Oficial de Agentes
Propiedad Inmobiliaria de Badajoz
C/ Donoso Cortés, 6
BADAJOZ (06002)

BADAJOZ, 1 y 2 de junio de 2023
HOTEL RÍO BADAJOZ
Avda. Adolfo Díaz Ambrona 16. BADAJOZ (06006)

LOS ASPECTOS JURÍDICOS DE LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA

Ponente: FRANCISO MARROQUÍN PARRA

PROGRAMA

1 de junio de 2023, jueves
(09:00 – 14:30 h. y 16:30 – 20:00 h.)

SESIÓN 1

09:00 h.- INAUGURACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ASISTENTES

09:30 h.-.- INTRODUCCIÓN

- I) El mercado de intermediación inmobiliaria en la actualidad.
- II) El futuro: breve análisis del texto del Proyecto de Ley de Vivienda.

10:30 h.- BLOQUE I

**LA HOJA DE ENCARGO PROFESIONAL, LA HOJA DE VISITA Y EL DERECHO A
LA PERCEPCIÓN DE HONORARIOS.**

Análisis exhaustivo de la última jurisprudencia recaída al respecto.

12:00 h.- Receso.

12:30 h.- BLOQUE II: LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA:

- I) La emisión de oferta y la intervención del API en la misma.
- II) El contrato de señal: eficacia, vigencia, y competencias del API
- III) El contrato de compraventa: estudio de las consecuencias jurídicas de su contenido; elementos objetivos y subjetivos del contrato; determinación del consentimiento: cláusulas de estilo, cláusulas formales y cláusulas materiales; la causa del contrato; la intervención del contrato por el API.
- IV) El otorgamiento de Escrituras Públicas e inscripción en el Registro:
 - a. Sistema español de fe pública y eficacia registral, y sus diferencias en el Derecho comparado.
 - b. El régimen de cargas y gravámenes: constitución, vigencia y levantamiento de las cargas.
- V) Otros sistemas de adquisición de la propiedad: el arrendamiento con opción a compra.

14:30 h.- COMIDA

SESIÓN 2

16:30 h.- BLOQUE III: LOS ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS:

- I) La cláusula *rebus sic stantibus* y la fuerza mayor del art. 1105 del Código Civil: las consecuencias del COVID-19 en los arrendamientos.
- II) La morosidad en los arrendamientos: métodos de prevención.
- III) Los arrendamientos urbanos de vivienda y de uso distinto del de vivienda.
- IV) Los arrendamientos rústicos y los arrendamientos excluidos de la Ley 49/2003
- V) Los arrendamientos de industria y sus especialidades
- VI) Los alojamientos turísticos y sus diferencias con los arrendamientos inmobiliarios

20:00 h.- Clausura de Jornada 1 de junio de 2023

**2 de junio de 2023, viernes
(09:30 – 14:00 h.)**

SESIÓN 3

09:30 h.- BLOQUE IV: LAS OTRAS CONSECUENCIAS DE LAS COMPRAVENTAS INMOBILIARIAS

- Los gastos e impuestos de las transmisiones inmobiliarias: ¿a quién le corresponde soportar esos gastos e impuestos?
- El devengo de los honorarios profesionales del API interviniente.
- Las transmisiones sujetas a I.V.A., el ITPyAJD y las comprobaciones de valores: el Valor Fiscal y el Valor de Referencia Catastral.
- Métodos jurídicos de revisión del Valor de Referencia Catastral y del IMIVTNU (Plusvalía Municipal).

11.30 h.- Receso.

12:00 h.- BLOQUE V.- LOS ATENTADOS AL DERECHO DE PROPIEDAD EN ESPAÑA. EL FENÓMENO DE LAS OCUPACIONES ILEGALES: USURPACIONES Y ALLANAMIENTOS DE MORADA.

14:00.- CLAUSURA