

# **GESTIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

## **PRESENTACIÓN DEL CURSO**

En este curso se desarrollan en profundidad todos los elementos necesarios para la perfecta labor del administrador de inmuebles, basándonos en tres grandes apartados: La Propiedad Horizontal con todas las características propias de una eficaz administración de edificios y comunidades, el estudio de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos profundizando en las relaciones contractuales entre propietario e inquilino y la administración de los Recursos Económicos de la comunidad de propietarios.

El temario es claramente práctico con el fin de que la asunción de conocimientos se transfiera en una aplicación exacta y práctica, definitivamente profesional.

El material entregado al alumno consta de 9 módulos de estudio y la duración de dichos estudios se calcula en 240 horas.

## **PROGRAMA**

### **DERECHOS REALES**

- **INTRODUCCIÓN:**
  - Derechos Reales.
  - La Posesión.
  - La Propiedad.
  - Pluralidad de Titularidad - Comunidad de Bienes.
- **DERECHO DE DISFRUTE:**
  - El Usufructo.
  - El Uso y Habitación.
  - Derecho de Superficie.
- **LAS SERVIDUMBRES:**
  - Servidumbres Legales.
  - Servidumbres Prediales.
  - Servidumbres Personales.
- **CENSO Y ENFITEUSIS:**
  - El Censo.
  - La Enfiteusis.
- **DERECHOS REALES DE GARANTÍA:**
  - Prenda.
- **LA HIPOTECA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA LEY DE 16 DE DICIEMBRE DE 1954:**

- La Prenda sin Desplazamiento.
- La Hipoteca mobiliaria.
- LA HIPOTECA ORDINARIA O INMOBILIARIA Y LA ANTICRESIS:
  - La Hipoteca Ordinaria o Inmobiliaria.
  - La Anticresis.
- LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS:
  - Las Obligaciones.
- LOS CONTRATOS:
  - El contrato de Arrendamiento.
  - El Contrato de Compraventa.
  - El Contrato de Permuta.
  - El Contrato de Donación.
  - Los Contratos de Préstamo.
  - El Contrato de Depósito en general.
- DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL Y DERECHO HIPOTECARIO:
  - La Publicidad Registral.

## **CUADRO COMPARATIVO ENTRE LA NUEVA Y LA ANTIGUA LEY**

### **LIBRO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **ACUERDOS DE LA COMUNIDAD**

- TABLAS Y ESQUEMAS.
- LOS FORMULARIOS.
- CIERTOS ASPECTOS RELACIONADOS CON LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PORTEROS Y CONSERJES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.
- CUADRO DE IMPUESTOS SOBRE LA VALORACIÓN DE INMUEBLES.
- LOS IMPUESTOS.
- CUADRO DE INGRESOS.

#### **ARRENDAMIENTOS URBANOS**

- ÁMBITO DE LA LEY Y RÉGIMEN APLICABLE:
  - Arrendamientos incluidos en el ámbito de la L.A.U.
  - Arrendamientos excluidos.
  - Arrendamiento de vivienda.
  - Arrendamientos para uso distinto del de vivienda.
  - Arrendamiento de uso mixto.
  - Pactos entre las partes.
- ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA:
  - Caracteres y elementos del contrato de arrendamiento.
  - Duración del Contrato.
  - Las Subrogaciones.
  - La Renta.
  - La Fianza.
  - Obras del arrendador.
  - Obras del arrendatario.
  - Derecho de adquisición preferente.
  - Suspensión del contrato.

- Resolución y Extinción del Contrato.
- **ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA:**
  - Definición.
  - Regulación.
  - Duración.
  - Elementos personales.
  - Las Subrogaciones.
  - La Renta.
  - La Fianza.
  - Obras del arrendador.
  - Obras del arrendatario.
  - Derecho de adquisición preferente.
  - Resolución y Extinción del Contrato.
- **RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS:**
  - Disposición transitoria primera.
  - Disposiciones transitorias segunda y tercera.
  - Actualización de la renta.
  - Disposición transitoria cuarta.
  - Disposición transitoria quinta.
- **TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 11 DE JUNIO DE 1.964:**
  - Ámbito de aplicación.
  - El Subarriendo.
  - Cesión de Vivienda.
  - Arrendamiento de viviendas amuebladas.
  - La Subrogación.
  - Causas de resolución del contrato de arrendamiento.

## **LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- **LA PROPIEDAD HORIZONTAL:**
  - Concepto.
  - Legislación.
  - Características.
- **ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:**
  - Elementos Privativos.
  - Elementos Comunes.
- **CONSTITUCIÓN Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN:**
  - Constitución de la Propiedad Horizontal.
  - Cuota de Participación.
- **ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO:**
  - Los Estatutos.
  - El Reglamento Interno.
- **ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (I): ADMINISTRACIÓN:**
  - Órganos.
- **ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (II): LA JUNTA DE PROPIETARIOS:**
  - Convocatoria.
  - Asistencia a la Junta (art. 15.1 LPH).
  - Acta de la Junta (art. 19 LPH).
  - Impugnación de los acuerdos.
- **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE CADA PROPIETARIO Y GENERALES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:**
  - Derechos de los Propietarios.

- Obligaciones de cada Propietario.
- Obligaciones de la Comunidad de Propietarios.
- RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:
  - Los gastos de la Comunidad de Propietarios.
  - Procedimiento por reclamación de deudas.
- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:
  - Acciones ante el Incumplimiento.
- EXTENSIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
  - Primero.
- LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS PRIVADOS:
  - Los complejos Inmobiliarios privados.

## **CONTABILIDAD INMOBILIARIA**

- INTRODUCCIÓN A LA CONTABILIDAD:
  - La Empresa.
  - La Contabilidad.
- EL PATRIMONIO:
  - Definición de Patrimonio.
  - Concepto de patrimonio neto.
  - Masas patrimoniales.
- EL INVENTARIO:
  - Descripción de los Elementos del Activo.
  - Descripción de los Elementos del Pasivo.
- EL IVA (IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO):
  - El Impuesto sobre el Valor Añadido.
  - El Sujeto Pasivo.
  - La Base Imponible.
  - Los Tipos Impositivos.
  - El Recargo de Equivalencia.
  - Modos de Contabilizar el IVA.
- LA CUENTA:
  - La Partida Doble.
  - Clasificación de las Cuentas.
  - El Asiento.
  - Libros Contables.
  - Balance de Comprobación de Sumas y Saldos.
- EL RESULTADO:
  - Concepto de Resultados.
  - Clases de Resultados.
  - Presentación de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
  - El Balance de Situación.
- FASES DEL CICLO CONTABLE:
  - Asientos de Apertura y del Ejercicio.
  - Regularización de cuentas.
- NORMALIZACIÓN CONTABLE:
  - Introducción.
  - El Plan General de Contabilidad.
  - Cuadro de cuentas Decimal.
  - Principios Contables y Criterios de Valoración.
  - Libros de Contabilidad: Obligatorios y Auxiliares.
  - Teneduría de Libros.
  - Las Cuentas Anuales.
- OPERACIONES CON CLIENTES:

- Venta o Prestación de Servicios.
- Devoluciones de Ventas.
- Descuentos sobre Ventas.
- Anticipos de Clientes.
- Giro de Efectos.
- Descuento comercial de Efectos.
- Clientes Insolventes.
- OPERACIONES CON PROVEEDORES:
  - Compras a Proveedores.
  - Anticipos a Proveedores.
  - Devoluciones sobre Compras.
  - Descuentos sobre Compras.
  - Aceptación de Efectos.
- OPERACIONES CON TERCEROS:
  - Servicios Exteriores Recibidos.
  - Gastos e Ingresos Extraordinarios.
  - Ajustes por Periodificación.
  - Los Gastos de Personal.
- GLOSARIO DE CONTABILIDAD Y CUADRO DE CUENTAS:
  - Términos contables.
  - Cuadro de Cuentas.

## **FISCALIDAD INMOBILIARIA**

- LOS TRIBUTOS:
  - Legislación básica.
  - Ley general tributaria.
  - Principios generales del orden tributario.
  - Concepto.
  - Clasificación.
  - Elementos de los tributos.
- EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS:
  - Legislación básica.
  - Hecho Imponible.
  - Transmisiones patrimoniales onerosas.
  - Operaciones societarias.
  - Actos Jurídicos Documentados.
  - Comprobación de valores.
  - Devengo.
  - Prescripción.
  - Obligación de presentar declaración.
- EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO:
  - Legislación básica.
  - Naturaleza y concepto.
  - Hecho imponible.
  - Incompatibilidad entre el I.V.A. y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.
  - El Devengo.
  - Sujeto Pasivo.
  - Repercusión del impuesto.
  - Base Imponible.
  - Operaciones inmobiliarias más características.
  - Tipo de Gravamen.

- Deducciones.
- Liquidación del impuesto.
- **IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES:**
  - Legislación básica.
  - Naturaleza y concepto.
  - Hecho Imponible.
  - Sujeto Pasivo.
  - Base Imponible.
  - Base Liquidable.
  - Cuota íntegra.
  - Cuota tributaria.
  - Excesos de adjudicación.
  - Usufructo y nuda propiedad.
  - Deuda tributaria.
  - El Devengo.
  - La prescripción.
  - Liquidación.
  - Pago del impuesto.
- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS:**
  - Legislación básica.
  - Concepto y naturaleza.
  - Sujeto Pasivo.
  - Hecho Imponible.
  - Base Imponible.
  - Rendimiento de capital inmobiliario.
  - Ganancias y pérdidas de patrimonio.
  - Deducciones estatales.
- **IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO:**
  - Legislación básica.
  - Naturaleza y concepto.
  - Hecho Imponible.
  - Sujeto Pasivo.
  - Atribución e imputación de patrimonios.
  - Base Imponible.
  - Base Liquidable.
  - Devengo.
  - Cuota íntegra.
  - Presentación de la declaración.
- **IMPUESTOS MUNICIPALES, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES:**
  - Normativa básica.
  - Impuestos municipales.
  - Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
  - Impuesto sobre Actividades Económicas.
  - Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
  - Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
  - Tasas.
  - Contribuciones especiales.

## **ATENCIÓN TELEFÓNICA**

- **ATENCIÓN TELEFÓNICA:**
  - Limitaciones en la atención telefónica.
- **PROCESO DE LA COMUNICACIÓN:**
  - Barreras en la comunicación.

- Escucha activa.
- Retroalimentación (Feed-back).
- Aspectos psicológicos.
- COMPONENTES BÁSICOS DE LA COMUNICACIÓN TELEFÓNICA:
  - El lenguaje.
  - La voz.
- LA COMUNICACIÓN DIFÍCIL:
  - Ayudas para tratar las quejas.
- RECEPCIÓN DE LLAMADAS:
  - Aplicaciones.
  - Fases de recepción de llamadas.
  - Comunicación interna.
  - Agenda de registros.
  - Reclamaciones.

PVP: 1.800 Euros.

Método de pago: a convenir.

\*\* La propiedad intelectual de este material pertenece a SURGE

