cefama

CENTRO DE FORMACIÓN DE ABOGADOS DE MADRID

PROGRAMA DEL CURSO

Curso de Derecho Inmobiliario y Mediación

PARTE I

Área de arrendamientos urbanos

PRIMERA PARTE

Derecho sustantivo

I — TEMA I: Arrendamientos urbanos en el Código Civil

1. El contrato de arrendamiento: concepto, caracteres y clases
2. Régimen del Código Civil: constitución, contenido y extinción
3. Disposiciones del Código específicas para el arrendamiento de fincas rústicas y urbanas

II — TEMA II: Estudio de la L.A.U. de 24 de diciembre de 1964

1. Introducción
2. Ámbito de aplicación
3. Obligaciones y derechos de las partes
4. La renta de las viviendas y locales de negocio
5. Las obras
6. Cesión de la vivienda y traspaso de los locales de negocio. El subarriendo
7. Subrogación
8. Prórroga forzosa y excepciones
9. Resolución. Causas

III — TEMA III: Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril («Decreto Boyer»). La supresión de la prórroga forzosa

1. Introducción
2. La supresión de la prórroga forzosa

IV — TEMA IV: L.A.U. 24/1994, de 24 de noviembre: legislación vigente y derecho transitorio

1. La L.A.U. de 24 de noviembre de 1994
2. El contrato de arrendamiento de vivienda
3. Duración de los contratos
4. Derechos y obligaciones de las partes
5. La renta
6. Normas de derecho transitorio
7. Cesión de viviendas
8. El subarriendo
9. Suspensión, resolución y extinción del contrato de arrendamiento de vivienda
10. Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda
11. Derechos y obligaciones de las partes en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda
12. Cesión y subarriendo del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda
13. Resolución y extinción del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda
14. Normas de derecho transitorio en arrendamientos distintos del de vivienda
15. Disposiciones comunes a los arrendamientos de viviendas y para usos distintos del de vivienda
16. Anexo 1: estudio de la L.A.U. de 24 de noviembre de 1994. Desarrollo de la ley
17. Anexo 2: la forma en el contrato de arrendamiento
    - a) La forma del contrato de arrendamiento
    - b) La entrada en vigor del contrato
    - c) Modelos de contrato de arrendamiento
18. Anexo 3: la fianza en los arrendamientos urbanos
    - a) Introducción
    - b) Problemática jurídica de la fianza arrendaticia
19. Anexo 4: la fiscalidad de los arrendamientos urbanos
    - a) Retenciones a los arrendadores. Cuadro resumen
    - b) Novedades en la tributación de los alquileres
    - c) La fiscalidad de los inmuebles. Ejemplo práctico

SEGUNDA PARTE

Derecho procesal

V — TEMA V: El proceso de desahucio: L.E.C. 7-enero-2000

1. Generalidades
2. Objeto y naturaleza del proceso
3. Las características del proceso de desahucio
4. Anexo 1, formularios: demandas sobre reclamación de rentas
    - a) Demanda sobre reclamación de rentas
    - b) Contestación a la demanda de juicio ordinario por reclamación de rentas oponiendo el desistimiento del contrato de arrendamiento
5. Anexo 1, formularios: demandas de resolución del contrato por incumplimiento contractual
    - a) Demanda de resolución del contrato de alquiler de vivienda por no uso de la misma
    - b) Demanda de resolución del contrato de alquiler de vivienda por daños dolosos en la finca
    - c) Demanda de extinción del arrendamiento por declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente
    - d) Demanda de extinción de contrato de arrendamiento de vivienda interpuesta por el inquilino, por no realización por el arrendador de reparaciones en la vivienda
    - e) Demanda de resolución de contrato de alquiler de vivienda de fecha anterior a la vigencia de la Ley 29/1994 por no uso de la misma
    - f) Demanda de resolución de contrato de alquiler de vivienda de fecha anterior a 9 de mayo de 1985, por causa de necesidad de la misma
    - g) Demanda de extinción de contrato de arrendamiento por desistimiento tácito del arrendatario
    - h) Demanda de resolución del contrato de alquiler de vivienda por muerte de arrendatario
6. Anexo 1, formularios: demandas sobre determinación, elevación y actualización de las rentas
    - a) Modelo de carta de notificación al arrendatario de incremento de la renta
    - b) Demanda solicitando la actualización de las rentas
7. Anexo 1, formularios: demandas de desahucio
    - a) Demanda de resolución de contrato de vivienda por precario
    - b) Demanda de resolución de contrato de vivienda por extinción del plazo del arriendo
    - c) Demanda de desahucio por falta de pago
    - d) Demandas de acumulación de acciones de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, previo intento de conciliación

TERCERA PARTE

Arrendamientos rústicos

VI — TEMA VI: Régimen jurídico de los arrendamientos rústicos

1. Régimen anterior a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos
2. Análisis del régimen creado por la nueva Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos
3. Anexo de legislación: desarrollo de la Ley de Arrendamientos Rústicos

PARTE II

Área de propiedad horizontal

PRIMERA PARTE

Derecho sustantivo

VII — TEMA VII: Régimen jurídico y naturaleza

1. Régimen jurídico aplicable
2. Naturaleza y comparación con la comunidad de bienes
3. Principales modificaciones introducidas sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal por la Ley 8/1999, de 6 de abril

VIII — TEMA VIII: Constitución de la propiedad horizontal

1. El título constitutivo. La fijación de la cuota de participación de cada piso o local
2. Los estatutos de la comunidad de propietarios
3. Los reglamentos de régimen interior
4. Anexo 2, formularios: modelo de estatutos de la comunidad de propietarios
5. Anexo 2, formularios: modelo de reglamento de régimen interno

IX — TEMA IX: Contenido de la propiedad horizontal

1. Elementos privativos. Derechos y obligaciones de cada propietario sobre los mismos
2. Elementos comunes. Derechos y obligaciones de cada propietario sobre los mismos
3. Extinción de la comunidad

X — TEMA X: Órganos de la comunidad de propietarios. Representación de la comunidad

1. El régimen de las pequeñas comunidades
2. El régimen ordinario
3. Anexo 2, formularios
    - a) Modelo de citación a la Junta General
    - b) Modelo de autorización para asistir por representación a la Junta General
    - c) Modelo de acta de Junta General
    - d) Modelo de petición de convocatoria de Junta Extraordinaria

XI — TEMA XI: Los complejos inmobiliarios. La multipropiedad

1. Régimen jurídico de los complejos inmobiliarios
2. La multipropiedad

XII — TEMA XII: Nuevas tecnologías en los bloques de viviendas

1. Estudio del Real Decreto 279/1999, sobre distribución de televisión digital por cable
2. Ámbito jurídico de las antenas parabólicas
3. Ámbito jurídico de las antenas de telefonía móvil

XIII — TEMA XIII: La eliminación de las barreras arquitectónicas

1. Estudio de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a personas con discapacidad

XIV — TEMA XIV: Ámbito tributario y registral de la propiedad horizontal

1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles
2. Inscripción de la propiedad horizontal en el Registro de la Propiedad. El tráfico jurídico inmobiliario

XV — TEMA XV: Las viviendas de protección oficial

1. Situación constitucional y antecedentes históricos
2. Regulación jurídica de las V.P.O.

XVI — TEMA XVI: Las relaciones de vecindad

1. Concepto. Las reglas de vecindad
2. El abuso del derecho y los actos de emulación
3. Casos particulares de relaciones de vecindad en el Código Civil

SEGUNDA PARTE

Derecho procesal

XVII — TEMA XVII: Los procedimientos de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma de la LEC 7-enero-2000

1. Antecedentes, regulación y tipología
2. Procedimientos para la formación de acuerdos en general
3. Procedimiento para la adaptación forzosa de los estatutos a la LPH
4. Anexo 2: tramitación del juicio ordinario hasta sentencia
    - a) Objeto, postulación y competencia
    - b) Demanda
    - c) Contestación a la demanda
    - d) Audiencia previa al juicio
    - e) Desarrollo de juicio
    - f) Sentencia

XVIII — TEMA XVIII: Procedimiento para la impugnación de acuerdos por las comunidades de propietarios

1. Ámbito de aplicación y objeto litigioso
2. Plazo de ejercicio de la acción
3. Legitimación
4. Procedimiento
5. Suspensión del acuerdo

XIX — TEMA XIX: Procedimiento para la cesación de actividades prohibidas a los propietarios y ocupantes

1. Introducción
2. Objeto litigioso
3. Legitimación
4. Competencia
5. Presupuestos especiales de la actividad. Acreditación del requerimiento previo y de la certificación del acuerdo de la Junta
6. La medida cautelar de la cesación provisional de las actividades prohibidas
7. Procedimiento
8. Sentencia
9. Anexo 2, formularios. Ejemplo práctico
    - a) Autorización de la comunidad en junta extraordinaria
    - b) Apercibimiento o requerimiento del presidente o administrador autorizado
    - c) Demanda de propiedad horizontal para la cesación de actividad prohibida
    - d) Demanda de juicio ordinario para la cesación de actividad prohibida

XX — TEMA XX: Procedimiento para exigir el pago de las obligaciones comunitarias

1. Reglas generales
2. Reglas del procedimiento
3. Conclusión
4. Formularios

ANEXO

Anexo de legislación

1. Compendio de legislación BOE sobre propiedad horizontal

ANEXO

Evaluación

1. Casos prácticos

PARTE III

Área de mediación en materia civil y mercantil

XXI — TEMA XXI: La resolución extrajudicial de conflictos

1. Rasgos generales sobre la mediación civil y mercantil
    - a) Cohesión con la normativa ya existente
2. Definición de la mediación civil y mercantil
    - a) Concepto
    - b) ¿Quién media en asuntos civiles y mercantiles?
    - c) ¿Qué tipo de asuntos median?
3. Características
    - a) Concepto
    - b) Métodos de resolución extrajudicial
4. La resolución extrajudicial del conflicto
    - a) Rasgos generales
    - b) Ámbitos de mediación
    - c) ¿Cuándo usar los métodos de resolución extrajudicial de conflictos?
5. Breve revisión histórica
    - a) El contexto de la mediación en América, Asia y África
    - b) La mediación en Europa
    - c) La mediación en Latinoamérica
6. Caracteres comunes a los diversos métodos de resolución de conflictos
    - a) La autotutela
    - b) La autocomposición
    - c) La heterocomposición
7. Métodos de mediación y diferencias entre ellos
    - a) La mediación
    - b) La negociación
    - c) El arbitraje
8. Jurisprudencia adecuada al tema

XXII — TEMA XXII: La mediación como método para la resolución de conflictos

1. Concepto y características
    - a) Aproximación al concepto
    - b) Elementos específicos de la mediación
2. Marco histórico
3. Marco legal
    - a) Marco legal en Cataluña
    - b) Marco legal en Galicia
    - c) Marco legal en la Comunidad Valenciana
    - d) Marco legal en Canarias
    - e) Marco legal en Castilla-La Mancha
    - f) Marco legal en Castilla y León
    - g) Marco legal en Islas Baleares
    - h) Marco legal en la Comunidad de Madrid
    - i) Marco legal en el Principado de Asturias
    - j) Marco legal en el País Vasco
    - k) Marco legal en Andalucía
    - Anexo: Servicios de mediación en España
4. Tipos de mediación (judicial y/o extrajudicial)
    - a) La mediación extrajudicial
    - b) La mediación intrajudicial
5. Ámbito donde la mediación puede ejercerse
    - a) La mediación familiar
    - b) Los ámbitos amparados por la norma
    - c) Ámbito mercantil o empresarial
    - d) Mediación escolar
    - e) Mediación de organizaciones
    - f) Mediación sanitaria
6. Rasgos diferenciadores

XXIII — TEMA XXIII: Técnicas para la resolución de conflictos

1. El conflicto como origen de la mediación
    - a) Definición, actitudes frente al conflicto y estilos de enfrentamiento
    - b) Formas de resolución de los conflictos jurídicos
2. El conflicto y las partes
    - a) Hechos inevitables en la vida social
    - b) Enfoques
    - c) Tipos de conflicto
    - d) Estilos de enfrentamiento
3. Cómo enfrentarse al conflicto. Fases
    - a) Para manejar los conflictos se necesitan varias habilidades
    - b) Fase 1: iniciación
    - c) Fase 2: desarrollo
    - d) Fase 3: finalización
4. Modelos de mediación: enumeración
    - a) Modelo tradicional/lineal: Escuela de Harvard
    - b) Modelo transformativo
    - c) Modelo circular narrativo: Sara Cobb
5. Técnicas de comunicación oral y psicología aplicada a la resolución de conflictos
    - a) Psicología de los géneros
6. Habilidades para la resolución de conflictos

XXIV — TEMA XXIV: Los modelos de mediación

1. Las escuelas de mediación
    - a) Modelo Harvard
    - b) Modelo circular narrativo
    - c) Modelo transformativo
2. Modelos de formación del mediador
    - a) Personas que pueden acceder a la formación específica de mediador
    - b) Campo de intervención del profesional de la mediación
    - c) Calidad de la formación
    - d) Modelos tipo

XXV — TEMA XXV: Marco normativo: la mediación en asuntos civiles y mercantiles, caracteres y ámbito de aplicación de la Ley 5/2012, de 6 de julio

1. Marco legal general. La mediación en España
    - a) Antecedentes de la norma: el anteproyecto y el proyecto de ley de mediación en asuntos civiles y mercantiles de 2011
    - b) La situación legislativa general implantada anterior a 2012
    - c) Fundamento de la norma
    - d) Estructura y contenido de la norma
2. El régimen jurídico de la mediación
    - a) Su naturaleza jurídica
    - b) Los principios rectores
    - c) Los sujetos de la mediación
    - d) La forma de la mediación
3. Los sujetos de la mediación
    - a) ¿Quiénes participan del proceso de mediación?
    - b) El rol de cada uno de los sujetos
4. Áreas de actuación de la mediación
5. Ejecutividad de los acuerdos de mediación

XXVI — TEMA XXVI: El mediador, su estatuto y la mediación por parte de instituciones

1. El contexto legal
2. El estatuto jurídico del mediador. Estudio del RD 980/2013, de 13 de diciembre
    - a) Rasgos generales
    - b) La formación del mediador
3. La figura del mediador
    - a) Profesionalidad y formación
    - b) Rasgos característicos del mediador
    - c) La deontología profesional del mediador
    - d) Confianza e integridad moral
    - e) La responsabilidad del mediador
    - f) Factores que dificultan la actuación del mediador
4. El estilo del mediador
    - a) El estilo facilitativo
    - b) El estilo evaluativo
    - c) Técnicas importantes de comunicación en la mediación
5. Función del mediador según distintos modelos
    - a) Modelo directivo de la Escuela de Harvard
    - b) Modelo de mediación circular narrativa
    - c) Modelo de mediación transformativa
6. El Registro de Mediadores
    - a) Necesidad
    - b) Finalidad
    - c) Naturaleza y régimen jurídico
    - d) Organización del Registro
    - e) Efectos de la inscripción
    - f) Estructura del Registro
    - g) Información que deben dar los mediadores para inscribirse
    - h) Alta en el Registro y comprobación de datos
    - i) Inscripción de las instituciones de mediación en el Registro
    - j) Información a proporcionar al Registro
    - k) Principio de coordinación
    - l) Obligación de aseguramiento de la responsabilidad civil profesional del mediador
    - m) Cobertura del seguro y suma asegurada
    - n) Baja del Registro
    - ñ) Regulación positiva: RD 980/2013, de 13 de diciembre
7. El seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente
8. Ejemplo de costas del arbitraje y de la mediación según el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid
9. Las instituciones de mediación

XXVII — TEMA XXVII: El procedimiento de mediación

1. Caracteres, mínimos legales en el desarrollo del procedimiento y efectos en el proceso
    - a) Introducción
    - b) La forma oral del procedimiento
    - c) Caracteres
    - d) Otros principios del procedimiento
    - e) Conclusión
2. Regulación del procedimiento en la Ley de mediación civil y mercantil de 6 de julio de 2012
    - a) Solicitud de inicio
    - b) Información y sesiones informativas
    - c) Pluralidad de mediadores
    - d) Sesión constitutiva
    - e) Duración del procedimiento
    - f) Desarrollo de las actuaciones de mediación
    - g) Terminación del procedimiento
    - h) El acuerdo de mediación
    - i) Actuaciones desarrolladas por medios electrónicos
3. Proceso jurisdiccional y procedimiento de mediación
    - a) Efectos procesales
    - b) Conclusiones
4. Desarrollo de las fases de un procedimiento tipo de mediación
    - a) Entrevista inicial individual: primera fase
    - b) En mediación civil-familiar: entrevistas con ambas partes: segunda fase
    - c) Tercera fase: finalización
    - d) Cuarta fase: redacción del acta final
    - e) Efectos de la terminación del proceso
    - f) Infracciones y sanciones
5. El procedimiento simplificado de mediación
    - a) Regulación jurídica
6. La ejecución de los acuerdos de mediación: la escritura pública
    - a) Peculiaridades
    - b) Extensión del control notarial
7. La ineficacia de la mediación
8. Mediaciones especiales

XXVIII — TEMA XXVIII: El papel del abogado en el proceso de mediación

1. Introducción
2. Protocolos de actuación en mediación: la intervención de los abogados
3. La afectación de la mediación en la actividad profesional del abogado
    - a) Análisis del conflicto y elección del método de solución adecuado
    - b) El papel del abogado en la mediación
    - c) Necesidad de cambios en la formación de los abogados
    - d) Conclusión: cambio en la cultura (y también en el abogado)
4. Los beneficios de los abogados dedicados a la mediación. La clave de las hojas de encargo
    - a) La mediación como actividad alternativa del despacho
    - b) La hoja de encargo de servicios de abogado con previsión de posibilidad de mediación
5. Cuestionario básico que puede responder el abogado sobre la mediación como sistema de resolución de disputas

XXIX — TEMA XXIX: Ejemplos de mediación civil y mercantil

1. Introducción
    - a) La mediación es voluntaria
    - b) Igualdad de las partes en la mediación e imparcialidad del ingeniero mediador
    - c) La mediación es confidencial y sin publicidad
    - d) La mediación: solución rápida y flexible
    - e) La neutralidad del técnico mediador
    - f) Coste de la mediación
    - g) Validez jurídica de los acuerdos de mediación
    - h) Las partes en la mediación
    - i) Procedimiento de mediación. Información y sesión informativa. Esquemas
2. Ejemplos prácticos de mediación civil y mercantil
    - a) Supuesto de hecho nº 1: mediación civil
    - b) Supuesto de hecho nº 2: mediación civil y mercantil
    - c) Supuesto de hecho nº 3: mediación en entornos empresariales y organizacionales
    - d) Supuesto de hecho nº 4: mediación en entornos comunitarios o vecinales
    - e) Supuesto de hecho nº 5: mediación de consumo
    - f) Supuesto de hecho nº 6: mediación e intermediación en conflictos hipotecarios
3. Casos prácticos de mediación civil-familia con solución satisfactoria
    - a) Supuesto de hecho nº 1
    - b) Supuesto de hecho nº 2
    - c) Supuesto de hecho nº 3
    - d) Supuesto de hecho nº 4

ANEXO

Anexos

1. Legislación complementaria
    - a) Estatal
    - b) Autonómica
2. Evaluación del curso
    - a) Test de evaluación
3. Jurisprudencia