



CLAVES PARA AFRONTAR LA CRISIS INMOBILIARIA. El mercado inmobiliario español. Análisis crítico y disfunciones. Especial atención a su fiscalidad y a la protección del consumidor inmobiliario desde una perspectiva notarial.

NAVAS OLÓRIZ, J.I.

1ª edición, 09/07/2009, 463 páginas. **ISBN:** 9788481262629.

Precio (s/IVA): 48,08 € Euros

Imprimir ficha 

Agregar libro 

Comentario:

Este libro analiza el mercado inmobiliario español, su evolución histórica y su situación actual, y lo hace desde una perspectiva de crítica constructiva.

El autor no se detiene en el análisis usual, sino que profundiza en las normas, materias y disciplinas que por su carácter aparentemente colateral parecen no influir en el desarrollo de este mercado, pero que tras su análisis ponen de relieve su decisiva importancia en las disfunciones de ese mercado. Al propio tiempo y desde una triple perspectiva: sociológica, jurídica y económica, analiza las disfunciones que desde un punto de vista fiscal y jurídico afectan a ese mercado. No se escapan de su análisis las claves y los orígenes de la crisis inmobiliaria española, y señala las razones que han hecho de esta crisis la más grave de las padecidas por nuestra recién estrenada economía capitalista.

Pero sobre todo este libro constituye un completo examen crítico de los derechos de los usuarios y consumidores en la actividad inmobiliaria.

Sumario:

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

1. DE UN MERCADO LOCALISTA A UN MERCADO GLOBALIZADO
 - 1.1. Cambios políticos que favorecen ese cambio
 - 1.2. Cambios sociales

CAPÍTULO II APROXIMACIÓN AL NUEVO SISTEMA CAPITALISTA DE CONSUMO

1. SOCIEDAD CIVIL. APROXIMACIÓN A SU CONCEPTO
2. CONCEPTO ¿ESTADO *VERSUS* SOCIEDAD CIVIL?
3. BREVE APUNTE SOBRE NUESTRA ORGANIZACIÓN POLÍTICO-SOCIAL Y SISTEMA ECONÓMICO COMO GENERADOR DE DISFUNCIONES. CAPITALISMO Y SUS FASES. CONSUMO.

CAPÍTULO III EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

1. EL LLAMADO PROBLEMA DE LA VIVIENDA. ANTECEDENTES.
2. SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO. DATOS ESTADÍSTICOS. VALORACIÓN CRÍTICA.
 - 2.1. Conclusiones del Observatorio de la Vivienda
 - 2.2. Burbuja inmobiliaria
3. ALGUNAS SOLUCIONES PROPUESTAS
 - 3.1. Patrimonios públicos de suelo
 - 3.2. Derecho de superficie
4. ALGUNAS CUESTIONES ACERCA DE LAS VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
5. DISFUNCIONES DERIVADAS DE LOS RÉGIMENES URBANÍSTICOS. CONTRAPOSICIÓN DE SISTEMAS: LIBERALIZACIÓN DEL SUELO *VERSUS* INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA. LECCIONES.
 - 5.1. Comparación de sistemas legales. Ley 6/1998 Vs. Ley 8/2007.
6. BREVE REFERENCIA AL SISTEMA DE VALORACIONES
 - 6.1. Sistema del Texto refundido de la Ley de suelo. Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de junio.

- 6.2. Correcciones del sistema legal. Aclaraciones para superar la crisis
 - 6.2.1. Principios de valoración
 - 6.2.2. Valores
 - 6.2.3. Métodos
- 6.3. Modificaciones en el ámbito contable
 - 6.3.1. Incidental referencia al IASB
 - 6.3.2. Referencia a las tasaciones
 - 6.3.2.1. Acotación del problema
 - 6.3.2.2. Marco legal
 - 6.3.2.3. ¿Alternativas?
 - 6.3.2.4. Disfunciones
 - 6.3.2.5. Fomento de la independencia de las entidades de tasación

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN FISCAL. MERCADO INMOBILIARIO Y MERCADO HIPOTECARIO. DISFUNCIONES.

- 1. DIFERENTES TIPOS DE IMPUESTOS QUE GRAVAN LA ACTIVIDAD DEL PROMOTOR INMOBILIARIO.
 - 1.1. Impuesto sobre el patrimonio
 - 1.2. Impuesto general sobre la renta de las personas físicas
 - 1.2.1. Cuestiones generales
 - 1.2.2. Incentivos fiscales a la vivienda
 - 1.2.2.1. Vivienda en propiedad
 - 1.2.2.2. Vivienda en arrendamiento
 - 1.3. Impuesto sobre el valor añadido. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.
 - 1.3.1. IVA
 - 1.3.2. IVA-ITPAJD. Espacio fronterizo
 - 1.3.3. Transmisiones patrimoniales
 - 1.3.3.1. Particularidades de la venta de valores
 - 1.3.3.2. Excesos de adjudicación
 - 1.3.3.3. Fiscalidad por el objeto de la operación
 - 1.4. Impuesto sobre sucesiones y donaciones
 - 1.5. Impuesto sobre bienes inmuebles
 - 1.6. Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
 - 1.7. Resumen de las llamadas disfunciones fiscales

CAPÍTULO V

SITUACIÓN ACTUAL DE LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO EN NUESTRO DERECHO. PANORAMA LEGISLATIVO.

- 1. MARCO CONSTITUCIONAL Y DE LEGALIDAD ORDINARIA
 - 1.1. Ámbito estatal
 - 1.2. Ámbito autonómico
- 2. EXAMEN DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2007, DE 16 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS (TRDCU)
 - 2.1. Ámbito subjetivo
 - 2.2. Ámbito espacial
 - 2.3. Ámbito normativo
 - 2.3.1. Derecho de desistimiento
 - 2.3.2. Condiciones generales y cláusulas abusivas
 - 2.3.3. Efectos derogatorios y aplicabilidad competencial de la norma
- 3. PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR EN LA ADQUISICIÓN Y FINANCIACIÓN DE VIVIENDA.
 - 3.1. El llamado derecho a la vivienda ¿es un derecho?, y en caso de serlo, ¿no sería necesario regular o establecer las reglas de juego necesarias para que tal derecho fuera ejercitable?
 - 3.2. Valor de la intervención notarial. ¿Añade algún valor? ¿Protege al consumidor?
 - 3.2.1. La seguridad jurídica exige control previo de legalidad.
 - 3.2.2. La seguridad jurídica derivada del control notarial debe verificarse previa y simultáneamente a la transmisión de la propiedad.
 - 3.2.3. Otros sistemas. Fe pública notarial *versus* seguro de títulos
 - 3.2.3.1. Acotación del supuesto y comparación de sistemas
 - 3.2.3.2. Libre competencia
 - 3.2.3.3. Defensa económica de un sistema

CAPÍTULO VI

MARCO LEGISLATIVO DE PROTECCIÓN. ANÁLISIS.

- 1. PERSPECTIVA NOTARIAL
- 2. REGULACIÓN LEGAL

- 2.1. El comprador o arrendatario como consumidor
- 2.2. El vendedor o arrendatario como profesional
- 2.3. Vivienda
3. CONTROLES PREVIOS A LA PROMOCIÓN Y A LA CONSTRUCCIÓN
 - 3.1. Normativa aplicable
4. NORMAS COMUNES A VIVIENDAS UNIFAMILIARES O VIVIENDAS INCLUIDAS EN EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA SU OFERTA DE PROMOCIÓN Y VENTA.
 - 4.1. Normativa aplicable
 - 4.2. Información
 - 4.3. Gastos
 - 4.4. Elección de notario
 - 4.5. Más información
 - 4.6. Buena fe y equilibrio contractual
 - 4.7. Cantidades anticipadas
 - 4.8. Nulidad condiciones generales
 - 4.9. Registro de condiciones
5. PRIMERA ADQUISICIÓN. CONSTRUIDA ANTES DE LA ADQUISICIÓN. SEGUNDAS Y ULTERIORES ADQUISICIONES. ARRENDAMIENTOS.
 - 5.1. Normativa aplicable
 - 5.2. Información registral
 - 5.3. Licencia de obras
 - 5.4. Libro del Edificio
 - 5.5. Licencia de primera ocupación
 - 5.6. Excepción
 - 5.7. Seguro decenal
 - 5.8. Impuesto sobre bienes inmuebles
 - 5.9. Catastro inmobiliario
 - 5.10. Gastos de comunidad
 - 5.11. Gastos de escrituración
6. ARRENDAMIENTOS

A MODO DE CONCLUSIÓN

BIBLIOGRAFÍA

ANEXO LEGISLACIÓN

Imprimir ficha 

Agregar libro 



BOB
BIBLIOTECA ON-LINE BOSCH

nuevo servicio on-line

www.bob.bosch.es

casi 200 títulos por tan sólo 485 €/año*
*(Iva no Inc.)

Civi-Mercantil
Penal
Administrativo-Fiscal
Laboral

Comte d'Urgell, 51-bis. 08011 - Barcelona
Tel.: (+34) 93 452 10 56 / Fax: (+34) 93 323 67 36
E-mail: lajuridica@bosch.es

CIF número B-62473780. e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 33266, Folio 82, Hoja B 227967

© 2001-2007 Librería Jurídica Editorial Bosch, S.L. *Todos los derechos reservados*

Sus datos personales pasarán a formar parte de un fichero legalizado por LIBRERÍA JURÍDICA EDITORIAL BOSCH, S.L. ubicado en C/ Comte D' Urgell 51 bis, 08011 Barcelona, cuya finalidad es la gestión de los datos de los usuarios, así como el envío de información por cualquier medio de los productos y servicios comercializados por la empresa. Ud. tienen derecho a acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos mediante el envío a la dirección antes mencionada, de un escrito dirigido al Responsable del Fichero, adjuntando una fotocopia del DNI.