



## **El Urbanismo. Aspecto contractual, notarial y registral**

## El Urbanismo. Aspecto contractual, notarial y registral

**Duración:** 80 horas

**Precio:** 420 euros.

**Modalidad:** A distancia

### Metodología:

El Curso será desarrollado con una metodología a Distancia/on line. El sistema de enseñanza a distancia está organizado de tal forma que el alumno pueda compatibilizar el estudio con sus ocupaciones laborales o profesionales, también se realiza en esta modalidad para permitir el acceso al curso a aquellos alumnos que viven en zonas rurales lejos de los lugares habituales donde suelen realizarse los cursos y que tienen interés en continuar formándose. En este sistema de enseñanza el alumno tiene que seguir un aprendizaje sistemático y un ritmo de estudio, adaptado a sus circunstancias personales de tiempo

El alumno dispondrá de un extenso material sobre los aspectos teóricos del Curso que deberá estudiar para la realización de pruebas objetivas tipo test. Para el aprobado se exigirá un mínimo de 75% del total de las respuestas acertadas.

El Alumno tendrá siempre que quiera a su disposición la atención de los profesionales tutores del curso. Así como consultas telefónicas y a través de la plataforma de teleformación si el curso es on line. Entre el material entregado en este curso se adjunta un documento llamado Guía del Alumno dónde aparece un horario de tutorías telefónicas y una dirección de e-mail dónde podrá enviar sus consultas, dudas y ejercicios El alumno cuenta con un período máximo de tiempo para la finalización del curso, que dependerá del tipo de curso elegido y de las horas del mismo.

## Profesorado:

Nuestro Centro fundado en 1996 dispone de 1000 m2 dedicados a formación y de 7 campus virtuales.

Tenemos una extensa plantilla de profesores especializados en las diferentes áreas formativas con amplia experiencia docentes: Médicos, Diplomados/as en enfermería, Licenciados/as en psicología, Licenciados/as en odontología, Licenciados/as en Veterinaria, Especialistas en Administración de empresas, Economistas, Ingenieros en informática, Educadores/as sociales etc...

El alumno podrá contactar con los profesores y formular todo tipo de dudas y consultas de las siguientes formas:

- Por el aula virtual, si su curso es on line
- Por e-mail
- Por teléfono

## Medios y materiales docentes

- Temario desarrollado.
- Pruebas objetivas de autoevaluación y evaluación.
- Consultas y Tutorías personalizadas a través de teléfono, correo, fax, Internet y de la Plataforma propia de Teleformación de la que dispone el Centro.



## Titulación:

Una vez finalizado el curso, el alumno recibirá por correo o mensajería la titulación que acredita el haber superado con éxito todas las pruebas de conocimientos propuestas en el mismo.

## Programa del curso:

I OBJETO Y FINALIDADES DE LA LEY Objeto de la ley . Aspectos de la actividad urbanística . Actividad urbanística . La función pública de ordenación urbanística . Actividades urbanísticas de transformación de solares . Criterios de actuación pública territorial . Fines de la actuación pública territorial . Fines de la actividad pública urbanística . Ordenación establecida por el planeamiento . Gestión de la actividad administrativa urbanística . Participación de los sujetos privados en la actividad administrativa urbanística . Derechos que corresponden a los propietarios de suelo . Clasificación y calificación del suelo . Suelo urbano . Suelo urbanizable . Suelo no urbanizable . Derechos de los propietarios de suelo urbano . Deberes de los propietarios de suelo urbano . Derechos de los propietarios de suelo urbanizable . Deberes de los propietarios de suelo urbanizable . Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable . Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación . Transmisión de fincas y deberes urbanísticos . Extremos a hacer constar en los títulos de enajenación de terrenos . Cláusula de escritura pública consignando la situación urbanística de la finca adquirida como fuera de ordenación . Escrito al Ayuntamiento solicitando licencia para construir vivienda rural en explotación agrícola . Declaración de obra nueva . I. Evolución . II. Obra nueva en construcción . III. Inscripción . II ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Ordenación del territorio . Planes de ordenación del territorio . Planeamiento urbanístico . Jerarquización de los planes . Publicación de los planes . Plan de conjunto o plurimunicipal . Plan general de ordenación urbana . Trámites para la aprobación del Plan general . a) Aprobación inicial . b) Información pública . c) Aprobación provisional . d) Aprobación definitiva . Normas complementarias del planeamiento . Normas subsidiarias del planeamiento . Planes parciales . Planes especiales . Los estudios de detalle . Proyectos de delimitación de suelo urbano . Catálogos urbanísticos . Proyectos de urbanización . Suspensión de la vigencia de los planes . Potestad de alteración del planeamiento . Revisión del planeamiento . Modificación del planeamiento . III PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Significado . Constitución . Destino . Inembargabilidad de los bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo . El derecho de superficie . I. Su concepto: variedades y características . II. Constitución . Escritura pública de constitución de derecho de superficie concedido por ayuntamiento para la construcción de viviendas . El derecho de vuelo o de sobreedificación . Los derechos de tanteo y retracto en el derecho urbanístico . Concepto . Ámbito . Efectos de la delimitación . Destino de los bienes adquiridos en el ejercicio del derecho de tanteo y retracto . IV LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA Parcelación urbanística . La reparcelación . Significado . Objeto . Unidad reparcelable . Proyecto de reparcelación . Reparcelación voluntaria . Reparcelación económica . Normalización de fincas . V EL URBANIZADOR El urbanizador . Pago mediante cuotas de urbanización . Retribución mediante cuotas de urbanización . Recaudación de las cuotas mediante apremio . Importe final de las cuotas . Programas de actuación urbanística: consulta previa . La tramitación de programas de actuación urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta en la legislación de Castilla-La Mancha . Anteproyecto de urbanización . Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el

adjudicatario, la administración actuante y los propietarios afectados . Relación precisa de los compromisos asumidos y proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos . Solicitud de trámite de programa de actuación urbanizadora . Presentación de las alternativas técnicas . Simplificación del procedimiento de aprobación de programas de actuación urbanizadora de iniciativa particular . Solicitud por procedimiento simplificado de aprobación de programa de actuación urbanizadora de iniciativa particular . Aprobación y adjudicación de los programas de actuación de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta . Informe técnico de la consejería competente en municipios de menos de 20.000 habitantes . Solicitud de informe a la consejería competente respecto al expediente instruido . Adjudicación de la ejecución . Plazo para que el ayuntamiento pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación . Traslado de la aprobación y adjudicación a la consejería . Formalización de la adjudicación de la ejecución del programa . Adjudicación preferente . Registro administrativo de programas de actuación urbanizadora y de Agrupaciones de interés urbanístico . Relaciones derivadas de la ejecución de los programas . Convenios urbanísticos . Concepto . Naturaleza . Diferentes convenios urbanísticos . Límites . Procedimiento para la celebración y perfeccionamiento de los convenios . Ratificación del texto definitivo del convenio . Firma y perfección del convenio . Publicidad de los convenios urbanísticos . El proyecto inicial de convenio urbanístico . Plazo para resolver la aprobación definitiva y traslado de tal resolución a la Consejería competente . Comunicación dando traslado a la consejería competente de la aprobación definitiva y adjudicación de un programa de actuación urbanizadora . Renuncia de un propietario de terreno de cooperar a la acción urbanística . Solicitud aportando acta por la que se renuncia a la cooperación con terrenos propios a proyecto de actuación urbanizadora y solicitando la expropiación . Presentación durante la información pública de programa de actuación urbanística de alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas . Solicitud a presentar durante el tiempo de información de un programa de actuación urbanística haciendo alegaciones y presentando alternativas técnicas a la expuesta al público y, en plica cerrada proposición jurídico-económica y propuesta de convenio . Rechazo por el Ayuntamiento pleno de todas las iniciativas . Reembolso de los gastos justificados de redacción de alternativas, proyectos o estudios . Subrogación en lugar del adjudicatario de programa de actuación urbanizadora . Solicitud de subrogación de programa de actuación urbanizadora . Formalización de la adjudicación de la ejecución de programa de actuación urbanizadora . Registro administrativo de programas de actuación urbanizadora y de agrupaciones de interés urbanístico . Criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación . VI EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA Descripción de los bienes y derechos . Beneficiarios de la expropiación . Procedimiento expropiatorio . El justiprecio . La avenencia en la fijación del justiprecio . Hoja de aprecio . Pago del justiprecio . Ocupación de la finca . Jurado regional de valoraciones . Reversión expropiatoria . Liberación de la expropiación . Solicitud interesando la liberación de terreno de expropiación . VII VALORACIONES Aplicación general de las reglas de valoración . Momento al que han de referirse las valoraciones . Criterio general de valoración . Valor del suelo no urbanizable . Valor del suelo urbanizable . Valoración del suelo urbano . Valor del suelo en los supuestos de carencia de plan o sin atribución de aprovechamiento . Deducción de gastos de urbanización pendiente . Valoración de plantaciones, sembrados, obras e instalaciones . Valoración de las edificaciones . Valoración de los derechos de los arrendatarios . Valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles . Supuestos indemnizatorios . Indemnización por alteración de planeamiento . Indemnización por alteración del planeamiento, con licencia en vigor . Indemnización por limitaciones singulares . Otros supuestos indemnizatorios . VIII ACTUACIONES IRREGULARES CLANDESTINAS Introducción . Denuncia . Trámites al recibimiento de la denuncia . Decreto ordenando se compruebe la denuncia y si lo fuera inicie expediente . Resolución de la Administración competente . Solicitud de legalización de actuación clandestina . Acuerdo del pleno del Ayuntamiento denegando la legalización de la actuación clandestina . Medidas cautelares que la Administración podrá acordar respecto a actuaciones clandestinas . Existencia de acto administrativo legitimador . Alegaciones y aportación de prueba que legitiman las actuaciones urbanísticas . Intervención de la Administración de la Comunidad en sustitución de municipio . Órdenes de ejecución . Operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística derivada de operaciones clandestinas . IX EJECUCIÓN EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS Edificación de parcelas y solares . Presupuestos de la edificación . Expropiación y ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar . Trámites del procedimiento de declaración de parcela o solar en situación de ejecución por sustitución . Si el procedimiento se iniciara a solicitud de interesado . Concurso para la sustitución del propietario incumplidor . Concurso de oficio para la sustitución de propietario incumplidor . Convocatoria de concurso de sustitución de propietario incumplidor a instancia de interesado . Régimen de garantías . Incumplimiento del adjudicatario del concurso . Solicitud por interesado de concurso de sustitución por incumplimiento . X GARANTÍAS Y PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL URBANÍSTICA Funciones de garantía, protección de la ordenación territorial y urbanística . Colaboración en las funciones de control, protección y disciplina . Control de las actividades de ordenación territorial y urbanística . La

inspección urbanística . Actividades sujetas a comunicación previa . Procedimiento de comunicación previa . Efectos del incumplimiento del regimen de comunicación previa . Comunicación previa al municipio de actividad sujeta a ella . Las licencias urbanísticas . I. Concepto y notas características . II. Competencia para el otorgamiento de licencia urbanística . III. Procedimiento general de otorgamiento . Solicitud de licencias de obras . IV. La resolución de las solicitudes de licencias: las licencias urbanísticas y los actos presuntos . V. Transmisibilidad de las licencias . VI. Suspensión del otorgamiento de licencias . VII. Sometimiento a licencia de los actos de uso del suelo y edificación promovidos por las Administraciones públicas . VIII. Anulación de licencias urbanísticas . IX. Revocación de licencias . Ampliación de los plazos fijados en la licencia para la iniciación o finalización de las obras . Solicitud de ampliación del plazo de la licencia . Caducidad de la licencia . Licencia condicional . Licencia de demolición . Licencia de uso del suelo . Solicitud de licencia para usos y actividades del suelo . Licencia de obras y usos provisionales . Solicitud de actividad provisional en suelo urbanizable . XI LA INSPECCIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS La función inspectora urbanística . Las infracciones urbanísticas . Concepto y características . Clases de infracciones urbanísticas . Sobre la prescripción de las infracciones urbanísticas . Infracciones urbanísticas imprescriptibles . Infracciones urbanísticas constitutivas de ilícitos penales . Infracciones por autoridades y personal al servicio de las Administraciones urbanísticas . Procedimiento sancionador . Principios que informan el ejercicio de dicha potestad . Sus trámites . Sanciones . Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas . XII LOS ASIENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA Introducción . Actos inscribibles . Forma de los títulos inscribibles . Obligación del registrador en la inscripción de actos administrativos . Comunicación de alcalde a registrador que explique el medio de subsanar el defecto por el que suspende una inscripción . Obligación de presentar el plano de la finca o fincas a que afecte la inscripción . Procedimiento registral de inscripción de los proyectos de equidistribución . Iniciación del procedimiento de inscripción . Solicitud requerimiento de practica de nota marginal de iniciación del procedimiento de equidistribución . Contenido del título inscribible . Título suficiente para la inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen . Solicitud de inmatriculación de finca de origen . El trámite de información pública . Procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen . Trámites en la reanudación del tracto sucesivo interrumpido . Solicitud de títulos a efectos de reanudar el tracto sucesivo . Trámites necesarios para la reanudación del tracto sucesivo cuando no pueden aportarse documentos publicos . Comunicación al registrador para que se reanude el tracto sucesivo interrumpido . Tramitación por notario del procedimiento para la reanudación de tracto sucesivo . Adjudicación de la finca de resultado de no poderse reanudar el tracto sucesivo interrumpido e inscribir a nombre de su actual dueño . Doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen y titular en ignorado paradero . Titularidades limitadas y gravámenes inscritos sobre la finca de origen . Inscripción de las fincas de resultado . Práctica de los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación del proyecto . Cancelación de derechos y cargas inscritas con posterioridad a la fecha de la nota marginal . Procedimiento para la inscripción de proyecto de equidistribución . Afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar . Inscripción de las expropiaciones urbanísticas . Título inscribible . Trámites para la inscripción . Solicitud de certificación de finca a expropiar . Reglas para la inscripción . Documentos que acompañan a la certificación para la inscripción conjunta de la superficie expropiada . Solicitud de inscripción individualizada de las fincas expropiadas . Inscripción conjunta de fincas expropiadas . Procedimiento de inscripción de cesiones obligatorias . Título para tales inscripciones . Inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del órgano actuante . Solicitud de inscripción de cesiones obligatorias . Procedimiento de inscripción de aprovechamientos urbanísticos . En el Registro de transferencias de aprovechamientos . Reglas para la inscripción en el registro de la propiedad . Supuestos de inscripción del aprovechamiento urbanístico en folio independiente . Requisitos para la inscripción del título de obra nueva . I. Consideraciones generales . II. Finalización de la obra declarada en construcción . III. Inscripción de las declaraciones de obra nueva terminadas . IV. Técnico competente para expedir certificaciones: forma de justificación . V. Formularios relacionados con los epígrafes precedentes . Solicitud de inscripción de obra nueva en construcción o terminada . Solicitud de certificación de acto presunto . Acta notarial incorporando la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado . Comparecencia del técnico en el mismo acto de otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva . VI. El título constitutivo de propiedad horizontal . VII. Configuración de las plazas de garaje en el régimen de propiedad horizontal . VIII. Formularios relacionados con los epígrafes precedentes . Declaración de obra nueva y división horizontal . División del sótano en plazas de aparcamiento . Compraventa de aparcamiento en inmueble en régimen de propiedad horizontal . Anotación preventiva de actos urbanísticos . Solicitud de anotación preventiva de la interposición del recurso-contencioso administrativo . Notas marginales de actos urbanísticos . Procedimiento para inscripción de actos de parcelación . Divisiones y segregaciones en suelo no urbanizable . Escrito del Registrador al Ayuntamiento remitiendo con el título de división o segregación de fincas presentado sin la licencia

correspondiente . División o segregación de fincas de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo . Parcela urbanística indivisible . Comunicación del Ayuntamiento al Registrador de cualidad indivisible de parcela . Comunicación del Ayuntamiento al Registrador del agotamiento de la totalidad del aprovechamiento materializado . Comunicación del Ayuntamiento al Registrador del consumo de parte de aprovechamiento materializable sobre una finca . División de parcelas edificadas . Procedimiento de inscripción de transmisiones sujetas al derecho de tanteo y retracto urbanístico . Comunicación al Sr. Registrador adjuntándole la documentación respecto a terrenos y viviendas sujetas al derecho de tanteo o retracto urbanístico . Requisitos de las transmisiones sujetas a tanteo o retracto urbanístico . Notificación al Ayuntamiento de la decisión de transmitir una parcela sujeta al derecho de tanteo . Comunicación al Ayuntamiento de haberse transmitido la finca al no hacer uso del derecho de tanteo el Ayuntamiento . Inscripción de las transmisiones de fincas sujetas al derecho de tanteo y retracto . Procedimiento de inscripción de fincas en régimen de venta forzosa . Nota marginal acreditativa de la inscripción de la finca en el registro administrativo . Solicitud al registrador para la práctica de nota marginal de inclusión de finca en el registro de solares . Procedimiento de inclusión de finca en el registro de solares a instancia de particular . Nota marginal acreditativa de la declaración en venta forzosa . Solicitud por la Administración de la práctica de nota marginal de acreditación de finca en venta forzosa . Inscripción de la adjudicación en régimen de venta forzosa . Cancelación de cargas . Solicitud de la inscripción de finca adjudicada en venta forzosa . Inscripción de la adquisición a favor de la Administración . Solicitud de inscripción de la adquisición a favor de la Administración . XIII RÉGIMEN JURÍDICO Información urbanística . Ejecución forzosa y vía de apremio . Revisión de oficio . Acción pública . Acción ante los tribunales ordinarios . Recurso contencioso-administrativo .