

Màster Oficial Avançat en Ciències Jurídiques

| | |
|---|------------------------|
| Assignatura: FONAMENTS DE PROPIETAT IMMOBILIÀRIA I FISCALITAT DEL SECTOR IMMOBILIARI | Trimestre: 2 |
| | Crèdits ECTS: 5 |
| | Llengua: Cast. |
| Professor: Dr. Joan Egea / Dr. Josep Santdiumenge / Dr. Xavier Cors | |
| Despatx: Dr. Egea - 40.116 / Dr. Santdiumenge - 40.116 / Dr. Cors - 40.232 | |
| Horari d'atenció: A convenir, amb citació prèvia. | |
| Contacte: joan.egea@upf.edu - telèfon 93 542 17 67 josep.santdiumenge@upf.edu - telèfon 93 542 29 58 xavier.cors@upf.edu - telèfon 93 542 29 29] | |

Descripció de l'assignatura

La regulació de la propietat i dels drets reals limitats, que constitueix l'objecte d'estudi d'aquesta assignatura, es desenvolupa en tres parts: 1) la protecció jurídica dels drets d'actuació i la transferència forçosa del dret de propietat i 2) els conflictes de la propietat amb les externalitats, en especial la problemàtica de les relacions de veïnatge i de les immissions industrials i 3) l'anàlisi dels aspectes tributaris del sector immobiliari.

La primera part tractarà el tema de la indemnitzabilitat de les limitacions del dret de propietat. En aquest punt hom analitzarà els mecanismes de garantia de la propietat: els procediments, el contingut de la indemnització i les seves fórmules alternatives. L'estudi d'aquesta matèria es realitza mitjançant l'anàlisi de sentències dictades pels tribunals, ja siguin de dret espanyol o de dret europeu, i són comparades amb d'altres casos semblants que han estat resolts per tribunals alemanys i nord-americans. Cal posar de relleu una especial atenció a la problemàtica que planteja, en seu d'indemnització, els conflictes entre: a) els drets de propietat sobre els recursos naturals i el medi ambient, b) la propietat i l'urbanisme, i c) l'expropiació de béns i de drets patrimonials.

Hom dedica la segona a l'estudi dels conflictes de la propietat amb les externalitats. La problemàtica que presenten els drets reals a la pràctica per raó de les relacions de veïnatge. Els usos compartits en els règims de comunitat (ordinària, propietat horitzontal, per torns, etc.). La problemàtica de les immissions industrials. El soroll. Les immissions dels camps electromagnètics: transformadors, antenes, etc.

La tercera part serà dedicada a l'estudi dels aspectes fiscals de la propietat immobiliària per entendre els principals problemes jurídics del sector immobiliari empresarial. Fiscalitat del sector immobiliari a Espanya. Urbanisme i fiscalitat. Fiscalitat de les empreses immobiliàries. Fiscalitat dels béns immobles: la funció del Cadastre i modalitats d'immobles. Fiscalitat de la transmissió immobiliària.

Requisits previs

Coneixements previs relatius a la distinció i interrelació de les categories tècniques del dret de béns i del dret tributari. Capacitat per treballar en contextos interdisciplinars. Capacitat per aplicar a la pràctica els coneixements teòrics adquirits. Domini de les tècniques de recerca i gestió de la informació: bases de dades legislatives i jurisprudencials, processador de textos. Comprensió i anàlisi de sentències judicials, resolucions de la DGRN, circulars i consultes de la D.G. de Tributs, així com d'articles doctrinals.

Metodologia

Amb aquesta assignatura hom pretén oferir a l'estudiant el marc normatiu, l'entramat conceptual i les habilitats d'anàlisi necessàries perquè pugui conèixer les qüestions jurídiques més rellevants que presenta la propietat immobiliària en l'actualitat, així com el tractament fiscal al que es troba subjecta. Les classes seran impartides per professors tant de formació acadèmica com pràctica. Les exposicions dels professors a classe aniran seguides d'un diàleg amb els alumnes a fi de aprofundir en els detalls específics que presenten dels casos pràctics.

Programació

| Sessions de classe - Dilluns - (16-18 h) | |
|--|---|
| Part I: (Dr. J. Santdiumenge) | |
| 01.10.2007 | Protecció jurídica dels drets d'actuació (I) |
| 08.10.2007 | Protecció jurídica dels drets d'actuació (II) |
| 15.10.2007 | Protecció jurídica dels drets d'actuació (III) |
| 22.10.2007 | Transferència forçosa del dret de propietat (I) |
| 29.10.2007 | Transferència forçosa del dret de propietat (II) |
| 05.11.2007 | Transferència forçosa del dret de propietat (III) |
| Sessions de classe - Dijous - (16-18 h) | |
| Part II: (Dr. J. Egea) | |
| 18.10.2007 | Relacions de veïnatge (I) |
| 25.10.2007 | Relacions de veïnatge (II) |
| 08.11.2007 | Relacions de veïnatge (III) |
| 15.11.2007 | Immissions industrials (I) |
| 22.11.2007 | Immissions industrials (II) |
| 29.11.2007 | Immissions industrials (III) |
| Sessions de classe - Dijous - (18-20 h) | |
| Part III: (Dr. X. Cors) | |
| 15.11.2007 | Fiscalitat de l'urbanisme i del sector immobiliari |
| 22.11.2007 | Fiscalitat de les empreses immobiliàries i dels béns immobles |
| 29.11.2007 | Fiscalitat de la transmissió immobiliària |

Activitats

Participació activa a classe. Els alumnes hauran de d'elaborar el comentari d'una (o més) sentència(es) relacionades amb el contingut material de l'assignatura i una breu presentació oral de la(s) mateixa(es) a classe.

Avaluació

| Concepte | % | Comentari |
|----------|----|---|
| | 70 | Un treball individual (comentari d'una sentència, d'una resolució de la DGRN, d'una consulta de la DGT, d'un text legal o bé d'un article doctrinal), que serà indicat a l'estudiant pel professor i concretat de comú acord. |
| | 30 | Comentaris i participació a classe. |
| | | Altres contribucions significatives que faci l'estudiant. |

Bibliografía i materials

Guido CALABRESI / A. Douglas MELAMED *Property Rules, Liability Rules and Inalienability. One View from the Cathedral* (publicado en: 85 Harvard L.R. 1089 (1972); trad. esp. en: ADC (1997)

Ángel CARRASCO PERERA *Relaciones civiles con contenido urbanístico*. Pamplona: Aranzadi, 1999.

A. CAYÓN GALIARDO / MARTÍN QUERALT, J. / TEJERIZO LÓPEZ, J.M. *Manual de Derecho Tributario. Parte especial*. Pamplona: Aranzadi, 2007.

Ronald COASE *The Problem of Social Cost* (*Journal of Law & Economics* 3,1 (1960)

Joan EGEA FERNÁNDEZ. *Acción Negatoria, Inmisiones y Defensa de la Propiedad*. Madrid: Marcial Pons, 1994.

Jesse DUKEMINIER (ed.) / KRIER, James / ALEXANDER, Gregory S. / SCHILL, Michael H. *Property* (6th ed.). Aspen, 2006

Garret HARDIN *The Tragedy of the Commons* (*Science* 162, 1243 (1968)

Luis MARTÍNEZ DE CASTRO *La propiedad en las leyes del suelo*. Madrid: Civitas, 2004.

Frank MICHELMAN *Property, Utility, and Fairness: Comments on the Ethical Foundations of "Just Compensation" Law* (publicado en: 80 *Harvard Law Review* (1967), 1165)

Iñigo A. NAVARRO MENDIZABAL *Las inmisiones y molestias medioambientales, tutela preventiva civil*. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas : Dykinson, 1997.

Ferran PONS CÀNOVAS *La incidencia de las intervenciones administrativas en el Derecho de la propiedad*. Madrid: M. Pons, 2004.

Richard A. POSNER. *El análisis económico del derecho*. Mexico: Fondo de Cultura Económica, 1998.

F. POVEDA BLANCO. *Sistema fiscal: esquemas y supuestos prácticos*. Pamplona: Aranzadi, 2007.

Hans-Bernd SCHAFFER / Claus OTT. *The Economic Analysis of Civil Law*. Edward Ellgar Publishing, 2005.