

que T-13, primera escalera, piso 1.º, derecha, de esta capital, solicitada por su propietario, don Angel Elvira Cuesta. Lo que participo a V. I. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid, 20 de mayo de 1974.—P. D., el Subsecretario, Dancausa de Miguel.

Ilmo. Sr. Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

12324 RESOLUCION de la Subsecretaria por la que se convocan exámenes para la obtención del título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

Ilmo. Sr.: De acuerdo con lo establecido en el Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, y previo informe de la Junta Central de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se convocan las correspondientes pruebas selectivas con el fin de acreditar la competencia necesaria y demás requisitos exigidos para la obtención del Título profesional de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, al propio tiempo que se dictan las normas por las que habrán de regirse los exámenes de referencia.

En su virtud, esta Subsecretaria ha resuelto:

1.º Convocar exámenes para acreditar la competencia necesaria y demás requisitos exigidos para la obtención del título profesional de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

2.º Para ser admitido en los exámenes será necesario reunir los siguientes requisitos:

- Ser español.
- Mayor de edad.
- Carecer de antecedentes penales.
- Formular declaración jurada de no haber sido expulsado o separado en virtud de expediente o por decisión del Tribunal de Honor, de ningún Cuerpo del Estado, Provincia o Municipio y Organismo Oficial y corporativo.

e) Hallarse en posesión de un título oficial expedido por Universidad en el Grado de Licenciado; por Escuelas Técnicas en sus Grados Superior y Medio; por Escuelas de Comercio desde el Grado de Profesor Mercantil; por Escuelas Normales de Magisterio u otro título de carácter oficial que esté legalmente equiparado expresamente a éstos mediante disposición legal o reglamentaria.

Todos los requisitos anteriores deberán reunirse en el momento de finalizar el plazo de presentación de solicitudes. Los documentos a que se refiere esta base serán presentados por los declarados aptos como trámite previo para la expedición del título.

3.º Los exámenes se celebrarán en Madrid.

4.º Los que deseen tomar parte en el examen dirigirán una solicitud, cuyo modelo se inserta como anexo, a la Subsecretaria del Ministerio de la Vivienda, dentro del plazo de treinta días hábiles a contar del siguiente a la publicación de la presente convocatoria en el «Boletín Oficial del Estado». En la solicitud, a la que acompañarán tres fotografías tamaño carnet con el nombre y apellidos al dorso, se hará constar expresamente que el aspirante reúne todos y cada uno de los requisitos exigidos en el punto segundo de esta convocatoria y el compromiso de jurar acatamiento a los Principios del Movimiento Nacional y demás Leyes Fundamentales del Reino como requisito previo a la toma de posesión.

Los aspirantes que posean conocimiento de idiomas podrán acreditarlos mediante los oportunos justificantes.

La presentación de solicitudes se efectuará en el Registro General del Ministerio de la Vivienda o en los Organismos que determina el artículo 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Los derechos de examen serán de 750 pesetas. El pago podrá efectuarse en el Registro General del Ministerio de la Vivienda, entregando el importe juntamente con la instancia o bien por giro postal o telegráfico dirigido al «Ministerio de la Vivienda-Habilitación General -Derechos de Examen a Agentes de la Propiedad Inmobiliaria», haciendo constar en este caso en la instancia, la fecha del giro y el número del resguardo de éste.

5.º Terminado el plazo de presentación de instancias y comprobado el pago de derechos de examen, se procederá a la publicación de la lista provisional de admitidos y excluidos en el «Boletín Oficial del Estado» con expresión, respecto de estos últimos, de los motivos determinantes de su exclusión.

Los errores materiales o de hecho y los aritméticos que pudieran advertirse, podrán subsanarse en cualquier momento, bien de oficio o a petición particular.

Contra la lista provisional los interesados podrán formular la reclamación prevista en el artículo 121 de la Ley de Procedimiento Administrativo en el plazo de quince días a partir del siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Las reclamaciones presentadas serán aceptadas o rechazadas en la Resolución por la que se apruebe la lista definitiva de aspirantes admitidos o excluidos que será publicada en el «Boletín Oficial del Estado».

Contra la resolución definitiva, que agota la vía administrativa, podrán los interesados interponer recurso de reposición previo al contencioso-administrativo, en el plazo de treinta días.

6.º El Tribunal que ha de juzgar los exámenes estará integrado por los siguientes miembros:

Presidente: El excelentísimo señor Subsecretario del Departamento o en su representación el ilustrísimo señor Oficial Mayor del Ministerio.

Vicepresidentes: El Presidente de la Junta Central de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y el Jefe de la Sección de Cámaras y Colegios Profesionales del Ministerio de la Vivienda.

Vocales: El Asesor Jurídico de la Junta Central; dos Agentes de la Propiedad Inmobiliaria designados por el excelentísimo señor Subsecretario a propuesta en terna del Presidente de la Junta Central, que reúnan la condición de Titulados Superiores y un Funcionario del Cuerpo Técnico de Administración Civil con destino en el Ministerio de la Vivienda, que actuará de Secretario del Tribunal.

Para la válida actuación del Tribunal será necesaria, al menos, la concurrencia simultánea de tres de sus miembros.

Vocales suplentes: Un funcionario del Cuerpo Técnico de Administración Civil con destino en el Ministerio de la Vivienda y un Agente de la Propiedad Inmobiliaria designado por el excelentísimo señor Subsecretario, a propuesta del Presidente de la Junta Central.

7.º Los candidatos serán convocados para cada ejercicio mediante llamamiento único, siendo excluidos de tomar parte en los exámenes quienes no comparezcan.

Los ejercicios darán comienzo dentro del plazo máximo de ocho meses a partir de la presente convocatoria.

El Tribunal podrá requerir en cualquier momento a los candidatos para que acrediten su identidad.

8.º El Tribunal anunciará en el «Boletín Oficial del Estado», al menos con quince días de antelación, la fecha, hora y lugar de comienzo del primer ejercicio.

El comienzo del segundo ejercicio y los sucesivos anuncios serán publicados por el Tribunal en el local o locales en donde se haya celebrado el primer ejercicio y en el tablón de anuncios del Ministerio de la Vivienda, con cinco días al menos de antelación.

9.º Los exámenes constarán de dos ejercicios, ambos escritos y eliminatorios, que consistirán: El primero de ellos en contestar, dentro del plazo de tres horas, tres temas sacados a la suerte entre los figurados en el programa que se inserta como anexo de la convocatoria, uno de Derecho Privado, otro de Derecho Público y el tercero relacionado con la Actividad Profesional.

El segundo ejercicio consistirá en resolver, dentro del plazo de dos horas, dos casos prácticos propuestos por el Tribunal, el primero relacionado con los temas de Topografía y Planimetría y el segundo con los de Cálculo Financiero.

10. Cada miembro del Tribunal podrá otorgar en el primer ejercicio de cero a quince puntos y en el segundo de cero a diez puntos.

11. La calificación de los aspirantes se obtendrá sumando los puntos que le asigne cada vocal y dividiendo el total por el número de miembros que compongan el Tribunal. No podrá ser aprobado ningún aspirante que no obtenga un mínimo de ocho puntos en el primer ejercicio y cinco en el segundo.

12. La relación de los declarados aptos en cada ejercicio se publicará en el tablón de anuncios del local donde se celebren los exámenes y en el tablón de anuncios del Ministerio de la Vivienda.

13. Publicada la relación de los aprobados por haber superado las pruebas y dentro del plazo de treinta días hábiles a contar de la fecha de la misma, los aspirantes presentarán los documentos a que se refiere la base segunda, los cuales serán examinados por el Tribunal, que tendrá facultad para excluir, con pérdida de todos sus derechos, a aquellos que estime no reúnen los requisitos exigidos; quienes dentro de este plazo dejen de presentar la documentación referida, se entenderá renuncian a sus derechos y quedarán anuladas todas sus actuaciones.

14. Los documentos que han de aportarse serán los siguientes:

a) Certificado de nacimiento expedido por el Registro Civil correspondiente.

b) Certificado del Registro Central de Penados y Rebeldes que justifique no haber sido condenado a penas que inhabiliten para el ejercicio de funciones públicas.

c) Declaración jurada del interesado de no haber sido expulsado o separado de ningún Cuerpo del Estado, Provincia, Municipio y Organismos Oficiales y Corporaciones.

d) Copia autenticada del título oficial que se posea y certificación extendida por el Ministerio de Educación y Ciencia para quienes sus títulos se hallen equiparados mediante disposición legal o reglamentaria a los señalados en la letra f) de la base segunda de la convocatoria.

15. A los admitidos definitivamente por haber sido declarados aptos y reunir todos y cada uno de los requisitos exigidos en la base segunda, les será expedido por el Ministerio de la Vivienda, el Título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria previo abono de los derechos reglamentarios.

De este último documento se remitirá duplicado al Colegio correspondiente.

16. Las decisiones del Tribunal serán inapelables en cuanto a la calificación que otorgue a los ejercicios de los admitidos para tomar parte en los exámenes.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a V. I.

Madrid, 30 de mayo de 1974.—El Subsecretario, Dancausa de Miguel.

Hmo. Sr. Oficial Mayor del Departamento.

ANEXO QUE SE CITA

Programa de exámenes para ingreso en los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

Derecho privado

Tema 1. Concepto del Derecho.—Derecho Público y Derecho Privado.—Derecho Civil y Mercantil.—Fuentes del Derecho, Ley y Reglamento, Decreto, costumbre.

Tema 2. La persona.—Clases de personas.—Capacidad jurídica y de obrar.—Capacidad de los menores de edad y de los emancipados; de los habilitados de edad y de la mujer casada en actos de disposición.—Situación jurídica de los incapaces.—Restricciones de la capacidad de obrar.

Tema 3. Las cosas: Clasificación.—Bienes Muebles e Inmuebles.—Artículo 334 del Código Civil.—Bienes de dominio público y de propiedad privada.—Bienes provinciales y locales. Conceptos complementarios.

Tema 4. El Derecho de Propiedad.—Concepto y tendencias actuales.—La «función social».—El dominio: Concepto legal. Limitaciones y clases.—Limitaciones impuestas por razones de cultivo e interés público. Unidades mínimas. Permutas forzadas.—La posesión: Concepto y clases. Adquisición y pérdida.

Tema 5. El usufructo: Concepto y clases. Derechos y obligaciones del usufructuario.—El derecho de uso y de habitación.—Los Censos. Clases y concepto respectivo.—El Derecho de Superficie.

Tema 6. El Condominio: Concepto y regulación legal.—La Propiedad Horizontal.—La Ley de 21 de julio de 1960.—Referencia especial al «Estatuto de Copropiedad» de inmuebles.

Tema 7. Servidumbres: Concepto y clases.—Estudio general de las respectivas.—Adquisición, modificación y extinción de las servidumbres.

Tema 8. Las Obligaciones y los Contratos: Concepto y clases. Requisitos. Causas de extinción de las obligaciones. El pago.—El perfeccionamiento contractual, elementos y efectos.—Causas de ineficacia contractual.

Tema 9. El Contrato de Compraventa: Concepto y caracteres. La reserva del dominio en este contrato.—Clases de Compraventa, Constitución: elementos personales, reales y formales.—Perfección del contrato.—Obligaciones del comprador y del vendedor.

Tema 10. El Derecho de Retracto.—Sus clases.—La Promesa de Venta.—El contrato de Opción.—Los efectos suspensivos y resolutivos. Las «arras» o señal.

Tema 11. El Contrato de Arrendamiento: Concepto y Clases. Legislación especial de Arrendamientos Urbanos. Regulación del de Vivienda y del de los Locales de Negocio. Excepciones de la prórroga legal.—El Traspaso o Cesión arrendaticia.—Derechos de tanteo y de retracto.—La demolición, reedificación y derecho de retorno.

Tema 12. Legislación especial de Arrendamientos Rústicos: Idea general, constitución, contenido y extinción, referencia a la prórroga sucesiva y derecho de retracto.—Concepto del Contrato de Arrendamiento de Obras y Servicios.—El Contrato de Trabajo: Su regulación legal.

Tema 13. El Contrato de Mandato: Naturaleza y clases. Constitución, contenido y extinción.—El Contrato de Mediación o corretaje: Concepto. Naturaleza jurídica. Normas reguladoras. Constitución y efectos.

Tema 14. El Contrato de Hipoteca.—La hipoteca mobiliaria.—El Contrato de Prenda y la «prenda sin desplazamiento».—El «Registro de la Propiedad». «Expedientes de dominio».

Tema 15. El Contrato de Sociedad: Sociedades Civiles y Mercantiles.—Clases y conceptos. Regulación y constitución de las expresadas. El «Registro Mercantil».—Capacidad para ejercer el comercio. Capacidad de la mujer casada.—La representación mercantil y los mediadores de comercio.

Tema 16. La Comisión: Concepto y diferencias con el mandato civil. Obligaciones del comitente y del comisionista.—Caracteres diferenciales entre la compraventa civil y la mercantil. Casos en que no se considera mercantil la compraventa.

Tema 17. La Letra de Cambio.—Elementos y requisitos esenciales. El Protesto.—Cheques y documentos de Crédito o pago. El buque: Concepto y naturaleza. Adquisición, transmisión e hipoteca. Corredores e intérpretes de Buques.—El Abandono.

Derecho público

Tema 1. El Estado español.—Su organización fundamental.—El Jefe del Estado.—El Consejo del Reino.—El Consejo Nacional. Leyes Fundamentales del Estado Español.—La Ley Orgánica del Estado.—La Ley de Sucesión.—Las Cortes Españolas. Constitución, competencia y funcionamiento.

Tema 2. La Administración Central.—Los Ministerios.—Organismos Provinciales de la Administración Central.—Otros Organismos de la Administración.

Tema 3. Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado.—Ley de Procedimiento Administrativo.—Ley Sindical.—Garantías de los administrados frente a la Administración Via gubernativa y contenciosa.

Tema 4. El Ministerio de la Vivienda.—Su estructura.—La organización de la Subsecretaría y sus atribuciones relativas a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.—Sección de Cámaras de la Propiedad Urbana y de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.—Relaciones con la Junta Central y Colegios.

Tema 5. El Instituto Nacional de la Vivienda.—Organización y competencia.—El Consejo Asesor.—Delegaciones Provinciales de la Vivienda.—Comisión Provincial de Servicios Técnicos.—Otros órganos.—Fiscalía de la Vivienda.

Tema 6. Viviendas de Protección Oficial.—Clasificación. Ambito protector.—Promotores.—Beneficios.—Tramitación de Expedientes.—Ejecución de Obras.—Régimen legal de dominio, uso y aprovechamiento.—Infracciones y sanciones.

Tema 7. La Dirección General de Urbanismo.—La Gerencia Nacional de Urbanización.—Régimen de Ordenación del Suelo.—El Planeamiento Urbanístico.—Parcelaciones y Reparcelaciones.

Tema 8. Facultades relativas al uso y edificación del suelo.—Proyectos y licencias de obras.—El «Registro de Solares e Inmuebles de edificación forzosa».—Los expedientes de ruina de inmuebles.—Beneficios fiscales a la gestión urbanística privada.—Normativa sobre actuaciones urbanísticas de iniciativa privada.

Tema 9. Propiedad de las aguas.—Concepto y examen de su regulación legal.—Montes públicos. Legislación.—Derechos mineros. Normas vigentes. Idea sobre legislación de hidrocarburos.

Tema 10. La Contribución Territorial Rústica y Urbana.—Impuesto sobre el aumento de valor de las fincas urbanas y rústicas.—El Arbitrio Municipal de «Plus valía».—Normativa actual.—El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.—Otros gravámenes sobre bienes o derechos inmobiliarios.

Tema 11. Los Administradores de fincas.—Concepto. Estatutos. Funciones.—La Delegación Española de la Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias. Organización. Finalidad. Idea de otras profesiones inmobiliarias.

Tema 12. Impuesto sobre los Rendimientos del Trabajo Personal.—Cuota fija o de licencia.—Evaluación global.—Recurso por agravio absoluto o comparativo.—El procedimiento económico-administrativo y referencia a la vía contenciosa.

Tema 13. La expropiación forzosa.—Concepto. Clases. Regulación legal.—El «valor de sustitución».—Requisitos para que el Agente interviniente como Perito se considere como tal.

Tema 14. Legislación sobre inversiones extranjeras en España, con especial referencia a bienes o derechos inmobiliarios.—Limitaciones a la capacidad y otros requisitos para esta clase de inversiones. Autorizaciones especiales. Tramitación.

Tema 15. La organización jurisdiccional. Los Tribunales y Juzgados. Derecho Penal. Concepto del delito y de la falta. La pena y sus clases. Efectos de la sanción penal. Libertad vigilada. Redención por el trabajo.—Responsabilidad civil principal y subsidiaria.

Tema 16. Análisis especial de determinados delitos.—Delitos cometidos por los funcionarios.—Delitos de falsificación de documentos. Delitos contra la propiedad.

Tema 17. Concepto y distinción.—El delito de usurpación de calidad. El intrusismo. Concepto.—Estudio especial de la «usurpación de funciones» como falta y como delito.—Jurisprudencia.

Tema 18. El sistema económico.—El proceso circulatorio.—El mercado. La oferta y la demanda.—La coyuntura. El precio.

Tema 19. El sector público y el privado.—La Administración económica. La Empresa. El trabajo y la producción.—La renta y el reparto del producto.—La ordenación económica.

Tema 20. El sistema monetario y financiero.—El crédito y la financiación.—Los Bancos y Entidades de ahorro.—Documentación y medios de pago.—Referencia a la balanza de Ingresos y pagos: Partidas fundamentales.—El comercio internacional.

Tema 21. La Geografía política y económica.—Territorio y población. El movimiento migratorio.—El ámbito regional. La comarca. La metrópoli y su área.—Otros conjuntos urbanísticos. La relación político económica internacional.

Tema 22. Sociología urbana.—El proceso de urbanización.—El sistema ecológico. La implantación industrial.—Ideas para una planificación urbanística «coordinadora» de los factores socio-económicos.

Tema 23. El desarrollo como proceso.—Planificación, educación cívica y progreso económico-social.—Finalidad de la dinámica económica y mercantil. El consumo y el bienestar.—El desarrollo y la Empresa industrial.—Necesidad de un control del crecimiento del proceso económico.

Tema 24. El proceso urbanístico y la ordenación territorial. Suelo rústico y suelo urbano.—Los bienes de dominio y de uso público.—La actividad administrativa y la regulación urbanística. Concesiones, licencias, autorizaciones.—Recursos y sanciones.

Tema 25. La acción administrativa de tutela.—Espacio y medio ambiente. La conservación de la naturaleza. La riqueza espontánea: inventario de recursos y regulación de su explotación. El patrimonio artístico y monumental. El paisaje rústico y urbano.—Lo «funcional». Lo «confortable».—Industrialización y diseño.—El estilo local.

Tema 26. El urbanismo del ocio y el «habitat». —Promociones turísticas y sus clases. Adecuación al entorno. —Hoteles y albergues. Villas y apartamentos. Urbanizaciones y residencias secundarias. —Referencia a los centros y espacios, culturales y de esparcimiento. —Centros comerciales. —Complementos urbanísticos.

La actividad profesional

Tema 1. Normas reguladoras de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria. —Acceso a la actividad. Colegiación. Requisitos. La fianza o garantía. —Prohibiciones e incompatibilidades. Situaciones del colegiado. —Derechos y deberes.

Tema 2. Las funciones propias de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. —Normas de contratación. Retribución. Honorarios profesionales, devengo de los mismos. —Las especialidades de la actividad. Urbana, rústica, industrial, turística, etc., y la intervención pericial.

Tema 3. La función tasadora del Agente de la Propiedad Inmobiliaria como experto en valoración de bienes o derechos inmobiliarios. El estudio económico de la inversión. Prospección y planteamiento. —Análisis y cálculo de costes, fiscalidad y rentabilidad. —Consultas y dictámenes.

Tema 4. La organización de la oficina o despacho profesional. —Los sistemas de la actividad. —El personal auxiliar. La relación con el cliente y los servicios imprescindibles y complementarios. —Obligaciones y derechos. —La relación con la Administración y Centros oficiales.

Tema 5. Los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. —Organización, finalidad y atribuciones. —Juntas Directivas. —Juntas generales. —Concepto, fines, designación de sus miembros. —La Junta central de los Colegios. Organización. Fines. Atribuciones. —Asambleas Nacionales.

Tema 6. Régimen disciplinario de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. —Faltas. Expedientes. Sanciones. Recursos. Cesación de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en sus derechos y atribuciones profesionales.

Topografía y planimetría

Tema 1. Definición de la topografía, clasificación. Planimetría: Altimetría, proyecciones, cartesianas y esféricas.

Tema 2. Geometría aplicada a la topografía. Nociones elementales de la trigonometría.

Tema 3. Alineaciones, jalonnement, medición de alineaciones, cinta métrica y cadena de agrimensor, escuadra de agrimensor, ligera descripción del taquímetro y del teodolito. Miras, su lectura y empleo.

Tema 4. Medición de superficies. Superficies geométricas, regulaciones, fórmulas de área, medición de superficies irregulares. Triangulación, sistema radial, sistema de estaciones sucesivas. Libreta topográfica. Uso de las tablas de curvas. Cálculos de superficies para aparcamientos de vehículos.

Tema 5. Problemas elementales de prolongación de alineaciones con obstáculos. Lectura de planos. Medición de superficies por el sistema geométrico de descomposición en figura de áreas conocidas. Ligeras nociones del empleo del planímetro de Anslar.

Tema 6. Volúmenes de cuerpos regulares e irregulares. Cubicaciones de tierras. Cubicaciones de edificios y elementos de los mismos.

Cálculo financiero

1. Capitalización compuesta. —Interés y descuento compuesto. Capital inicial y capital final. Valor efectivo y valor nominal. Fórmulas y relaciones entre ellas.

2. Préstamos: Concepto y características de su amortización. Modos de amortización. — Amortización americana («sinking fund»).

3. Amortización de un préstamo mediante anualidad constante (sistema francés o progresivo) y cuadro de amortización.

4. Empréstitos: Concepto. Amortización de un empréstito con anualidad y tipo de interés constante y cuadro de amortización.

MODELO DE INSTANCIA

Apellidos:

1.º
2.º

Nombre

D. N. I. número con domicilio en provincia de calle de número a V. E. con la debida consideración y como mejor proceda tiene el honor de EXPONER:

Que deseando tomar parte en los exámenes convocados por Resolución de la Subsecretaría de de de 1974, para la obtención del título profesional de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, hace constar que sus datos personales son los siguientes:

- a) Nacionalidad
- b) Natural de provincia de nacido el día de de 19.....
- c) Carece de antecedentes penales.
- d) No ha sido expulsado o separado por expediente de ningún Cuerpo del Estado, Provincia o Municipio y Organismo Oficial y Corporativo.
- e) Se halla en posesión de los títulos
- f) Conocimiento de idiomas
- g) Otros méritos.

Estimando que reúne todos y cada uno de los requisitos exigidos en la base segunda de la convocatoria a V. E.

SUPLICA: se digné admitir la presente instancia a la que acompaña resguardo acreditativo de haber ingresado la cantidad de 750 pesetas en concepto de derechos de examen.

Madrid, de de 1974.