

Documentación API - INMOVA

Índice

1. [Autenticación](#)
 2. [Buildings \(Edificios\)](#)
 3. [Units \(Unidades\)](#)
 4. [Tenants \(Inquilinos\)](#)
 5. [Contracts \(Contratos\)](#)
 6. [Payments \(Pagos\)](#)
 7. [Maintenance \(Mantenimiento\)](#)
 8. [Stripe Integration](#)
 9. [Room Rental \(Coliving\)](#)
 10. [Super Admin](#)
 11. [Códigos de Error](#)
-

Base URL

Producción: `https://inmovia.app/api`
Desarrollo: `http://localhost:3000/api`

Autenticación

Login

POST `/auth/[...nextauth]`

Autenticación con credenciales.

Body:

```
{  
  "email": "usuario@example.com",  
  "password": "tu_contraseña"  
}
```

Response (200):

```
{
  "user": {
    "id": "usr_123",
    "email": "usuario@example.com",
    "name": "Juan Pérez",
    "role": "administrador",
    "companyId": "cmp_456"
  },
  "token": "jwt_token_here"
}
```

Get Session

GET /auth/session

Obtiene la sesión actual del usuario autenticado.

Headers:

Cookie: next-auth.session-token=...

Response (200):

```
{
  "user": {
    "id": "usr_123",
    "email": "usuario@example.com",
    "name": "Juan Pérez",
    "role": "administrador",
    "companyId": "cmp_456"
  },
  "expires": "2025-12-31T23:59:59.999Z"
}
```

Buildings (Edificios)

Listar Edificios

GET /buildings

Obtiene todos los edificios de la empresa del usuario autenticado.

Query Parameters:

- tipo (opcional): Filtrar por tipo de propiedad

Response (200):

```
[
  {
    "id": "bld_123",
    "nombre": "Edificio Central",
    "direccion": "Calle Mayor 10, Madrid",
    "tipo": "residencial",
    "numeroUnidades": 12,
    "unidadesOcupadas": 10,
    "tasaOcupacion": 83.33,
    "createdAt": "2025-01-15T10:00:00.000Z",
    "updatedAt": "2025-06-20T14:30:00.000Z"
  }
]
```

Crear Edificio

POST /buildings

Crea un nuevo edificio.

Body:

```
{
  "nombre": "Nuevo Edificio",
  "direccion": "Calle Nueva 25, Barcelona",
  "codigoPostal": "08001",
  "ciudad": "Barcelona",
  "tipo": "residencial",
  "numeroUnidades": 8,
  "administrador": "Juan Pérez"
}
```

Response (201):

```
{
  "id": "bld_789",
  "nombre": "Nuevo Edificio",
  "direccion": "Calle Nueva 25, Barcelona",
  "tipo": "residencial",
  "numeroUnidades": 8,
  "createdAt": "2025-12-03T15:00:00.000Z"
}
```

Obtener Edificio por ID

GET /buildings/[id]

Response (200):

```
{
  "id": "bld_123",
  "nombre": "Edificio Central",
  "direccion": "Calle Mayor 10, Madrid",
  "tipo": "residencial",
  "numeroUnidades": 12,
  "units": [
    {
      "id": "unt_1",
      "nombre": "Piso 1A",
      "rentaMensual": 1200,
      "estado": "ocupada"
    }
  ],
  "ingresosMensuales": 14400,
  "tasaOcupacion": 83.33
}
```

Actualizar Edificio

PATCH /buildings/[id]

Body:

```
{
  "nombre": "Edificio Central Actualizado",
  "numeroUnidades": 15
}
```

Response (200):

```
{
  "id": "bld_123",
  "nombre": "Edificio Central Actualizado",
  "numeroUnidades": 15,
  "updatedAt": "2025-12-03T16:00:00.000Z"
}
```

Eliminar Edificio

DELETE /buildings/[id]

Response (200):

```
{
  "message": "Edificio eliminado correctamente"
}
```

Units (Unidades)

Listar Unidades

GET /units

Query Parameters:

- `buildingId` (opcional): Filtrar por edificio
- `estado` (opcional): `disponible`, `ocupada`, `mantenimiento`

Response (200):

```
[
  {
    "id": "unt_1",
    "nombre": "Piso 1A",
    "buildingId": "bld_123",
    "building": {
      "nombre": "Edificio Central"
    },
    "rentaMensual": 1200,
    "deposito": 2400,
    "habitaciones": 3,
    "banos": 2,
    "metrosCuadrados": 95,
    "estado": "ocupada",
    "contract": {
      "tenant": {
        "nombre": "María García"
      }
    }
  }
]
```

Crear Unidad**POST** `/units`**Body:**

```
{
  "buildingId": "bld_123",
  "nombre": "Piso 2B",
  "piso": 2,
  "rentaMensual": 1300,
  "deposito": 2600,
  "habitaciones": 3,
  "banos": 2,
  "metrosCuadrados": 100,
  "estado": "disponible"
}
```

Response (201):

```
{
  "id": "unt_456",
  "nombre": "Piso 2B",
  "rentaMensual": 1300,
  "estado": "disponible",
  "createdAt": "2025-12-03T15:30:00.000Z"
}
```

Tenants (Inquilinos)

Listar Inquilinos

GET /tenants

Query Parameters:

- `search` (opcional): Buscar por nombre o email

Response (200):

```
[
  {
    "id": "tnt_1",
    "nombre": "María García",
    "email": "maria@example.com",
    "telefono": "+34 600 123 456",
    "dni": "12345678A",
    "createdAt": "2025-02-10T09:00:00.000Z",
    "contracts": [
      {
        "unit": {
          "nombre": "Piso 1A"
        },
        "estado": "activo"
      }
    ]
  }
]
```

Crear Inquilino

POST /tenants

Body:

```
{
  "nombre": "Carlos López",
  "email": "carlos@example.com",
  "telefono": "+34 600 789 012",
  "dni": "87654321B",
  "empresa": "Tech Corp",
  "ingresosMensuales": 2500,
  "contactoEmergencia": "Ana López",
  "telefonoEmergencia": "+34 600 111 222"
}
```

Response (201):

```
{
  "id": "tnt_789",
  "nombre": "Carlos López",
  "email": "carlos@example.com",
  "createdAt": "2025-12-03T16:00:00.000Z"
}
```

Contracts (Contratos)

Listar Contratos

GET /contracts

Query Parameters:

- estado (opcional): activo, vencido, cancelado
- tenantId (opcional)

Response (200):

```
[
  {
    "id": "cnt_1",
    "unit": {
      "nombre": "Piso 1A",
      "building": {
        "nombre": "Edificio Central"
      }
    },
    "tenant": {
      "nombre": "María García",
      "email": "maria@example.com"
    },
    "fechaInicio": "2025-01-01T00:00:00.000Z",
    "fechaFin": "2026-01-01T00:00:00.000Z",
    "rentaMensual": 1200,
    "deposito": 2400,
    "estado": "activo",
    "diasRestantes": 365
  }
]
```

Crear Contrato

POST /contracts

Body:

```
{
  "unitId": "unt_1",
  "tenantId": "tnt_1",
  "fechaInicio": "2025-12-15",
  "fechaFin": "2026-12-15",
  "rentaMensual": 1200,
  "deposito": 2400,
  "diaPago": 5,
  "observaciones": "Contrato estándar"
}
```

Response (201):

```
{
  "id": "cnt_456",
  "unitId": "unt_1",
  "tenantId": "tnt_1",
  "fechaInicio": "2025-12-15T00:00:00.000Z",
  "fechaFin": "2026-12-15T00:00:00.000Z",
  "rentaMensual": 1200,
  "estado": "activo",
  "createdAt": "2025-12-03T16:30:00.000Z"
}
```

Payments (Pagos)

Listar Pagos

GET /payments

Query Parameters:

- estado (opcional): pendiente, pagado, vencido
- contractId (opcional)
- startDate, endDate (opcional): Filtrar por rango de fechas

Response (200):

```
[
  {
    "id": "pmt_1",
    "contract": {
      "tenant": {
        "nombre": "María García"
      },
      "unit": {
        "nombre": "Piso 1A"
      }
    },
    "monto": 1200,
    "fechaVencimiento": "2025-12-05T00:00:00.000Z",
    "estado": "pendiente",
    "metodoPago": null,
    "fechaPago": null
  }
]
```

Marcar Pago como Pagado

PATCH /payments/[id]

Body:


```
{
  "estado": "pagado",
  "fechaPago": "2025-12-03",
  "metodoPago": "transferencia",
  "comprobante": "https://s3.../comprobante.pdf"
}
```

Response (200):

```
{
  "id": "pmt_1",
  "estado": "pagado",
  "fechaPago": "2025-12-03T00:00:00.000Z",
  "metodoPago": "transferencia"
}
```

Maintenance (Mantenimiento)

Listar Solicitudes

GET /maintenance

Query Parameters:

- estado (opcional): pendiente, asignada, en_progreso, completada
- prioridad (opcional): baja, media, alta, urgente
- buildingId (opcional)

Response (200):

```
[
  {
    "id": "mnt_1",
    "titulo": "Fuga en el baño",
    "descripcion": "Hay una pequeña fuga en el lavabo",
    "prioridad": "alta",
    "estado": "pendiente",
    "unit": {
      "nombre": "Piso 1A"
    },
    "building": {
      "nombre": "Edificio Central"
    },
    "provider": null,
    "costoEstimado": 150,
    "createdAt": "2025-12-01T10:00:00.000Z"
  }
]
```

Crear Solicitud

POST /maintenance

Body:

```
{
  "unitId": "unt_1",
  "titulo": "Problema eléctrico",
  "descripcion": "No funciona la luz del salón",
  "prioridad": "media",
  "categoria": "electricidad",
  "fotos": ["https://i.ytimg.com/vi/Q5wYV3fIKI/hqdefault.jpg"]
}
```

Response (201):

```
{
  "id": "mnt_789",
  "titulo": "Problema eléctrico",
  "estado": "pendiente",
  "prioridad": "media",
  "createdAt": "2025-12-03T17:00:00.000Z"
}
```

Stripe Integration

Crear Payment Intent

POST /stripe/create-payment-intent

Crea un Payment Intent para que el inquilino pague con tarjeta.

Body:

```
{
  "paymentId": "pmt_123"
}
```

Response (200):

```
{
  "clientSecret": "pi_xxx_secret_xxx",
  "paymentIntentId": "pi_xxx"
}
```

Crear Suscripción

POST /stripe/create-subscription

Configura pagos recurrentes mensuales para un contrato.

Body:

```
{
  "contractId": "cnt_123"
}
```

Response (200):

```
{
  "success": true,
  "subscription": {
    "id": "sub_xxx",
    "status": "active",
    "current_period_end": 1735689600
  }
}
```

Cancelar Suscripción

POST /stripe/cancel-subscription

Body:

```
{
  "subscriptionId": "sub_xxx",
  "cancelAtPeriodEnd": true
}
```

Response (200):

```
{
  "success": true,
  "message": "Suscripción cancelada al final del período"
}
```

Room Rental (Coliving)

Listar Habitaciones

GET /room-rental/rooms

Query Parameters:

- unitId (opcional): Filtrar por unidad
- disponible (opcional): true / false

Response (200):

```
[
  {
    "id": "room_1",
    "nombre": "Habitación 1",
    "unitId": "unt_coliving_1",
    "unit": {
      "nombre": "Piso compartido C/ Mayor"
    },
    "precioMensual": 450,
    "metrosCuadrados": 12,
    "tieneBalcon": false,
    "disponible": true,
    "contracts": []
  }
]
```

Prorrateso de Gastos

POST /room-rental/proration

Calcula el prorrateso de gastos comunes entre habitaciones.

Body:

```
{
  "unitId": "unt_coliving_1",
  "utilities": {
    "electricidad": 120,
    "agua": 60,
    "gas": 40,
    "internet": 50
  },
  "metodo": "igual"
}
```

Response (200):

```
{
  "proration": [
    {
      "roomId": "room_1",
      "roomName": "Habitación 1",
      "tenantName": "Juan Pérez",
      "montoProrrateso": 67.5
    },
    {
      "roomId": "room_2",
      "roomName": "Habitación 2",
      "tenantName": "Ana García",
      "montoProrrateso": 67.5
    }
  ],
  "totalUtilities": 270
}
```

Super Admin

Dashboard Stats

GET /admin/dashboard-stats

Estadísticas globales de toda la plataforma.

Authorization: Requiere rol `super_admin`

Response (200):

```
{
  "overview": {
    "totalCompanies": 150,
    "activeCompanies": 142,
    "totalUsers": 1250,
    "totalBuildings": 3500,
    "totalUnits": 12000,
    "totalTenants": 10500,
    "occupancyRate": 87.5
  },
  "financial": {
    "mrr": 447500,
    "arr": 5370000,
    "lastMonthRevenue": 445000,
    "revenueGrowth": 3.2
  },
  "growth": {
    "newCompaniesLast30Days": 12,
    "newUsersLast30Days": 85,
    "trialToActiveRate": 68.5
  },
  "historicalData": [
    {
      "month": "2025-01",
      "companies": 138,
      "users": 1165,
      "buildings": 3200,
      "revenue": 412000
    }
  ]
}
```

Listar Empresas

GET /admin/companies

Authorization: Requiere rol `super_admin`

Response (200):

```
[
  {
    "id": "cmp_1",
    "nombre": "Inmobiliaria XYZ",
    "email": "contacto@xyz.com",
    "activo": true,
    "estadoCliente": "activo",
    "subscriptionPlan": {
      "nombre": "Professional",
      "precioMensual": 149
    },
    "_count": {
      "users": 8,
      "buildings": 25,
      "tenants": 180
    },
    "createdAt": "2024-06-15T10:00:00.000Z"
  }
]
```

Impersonar Cliente

POST /admin/impersonate

Permite al super-admin “iniciar sesión como” un cliente.

Body:

```
{
  "companyId": "cmp_1"
}
```

Response (200):

```
{
  "success": true,
  "companyId": "cmp_1",
  "companyName": "Inmobiliaria XYZ",
  "originalUser": {
    "id": "usr_super",
    "email": "superadmin@inmova.com"
  },
  "redirect": true
}
```

Códigos de Error

Códigos HTTP

- 200 : OK
- 201 : Created
- 400 : Bad Request (datos inválidos)
- 401 : Unauthorized (no autenticado)
- 403 : Forbidden (sin permisos)

- 404 : Not Found (recurso no encontrado)
- 409 : Conflict (ej: email duplicado)
- 429 : Too Many Requests (rate limit)
- 500 : Internal Server Error

Formato de Error

```
{
  "error": "Descripción del error",
  "code": "ERROR_CODE",
  "details": {
    "field": "email",
    "message": "Email ya registrado"
  }
}
```

Errores Comunes

401 - No Autorizado

```
{
  "error": "No autorizado. Por favor, inicie sesión."
}
```

403 - Sin Permisos

```
{
  "error": "No tiene permisos para realizar esta acción",
  "requiredRole": "administrador"
}
```

404 - No Encontrado

```
{
  "error": "Recurso no encontrado",
  "resourceType": "Building",
  "resourceId": "bld_xxx"
}
```

429 - Rate Limit

```
{
  "error": "Demasiadas solicitudes. Intente nuevamente más tarde.",
  "retryAfter": 60
}
```

Rate Limiting

La API implementa rate limiting para proteger el sistema:

- **Público:** 20 requests / minuto

- **Autenticado:** 100 requests / minuto
- **Super Admin:** 500 requests / minuto

Headers de respuesta:

```
X-RateLimit-Limit: 100
X-RateLimit-Remaining: 95
X-RateLimit-Reset: 1701616800
```

Paginación

Los endpoints que devuelven listas soportan paginación:

Query Parameters:

```
?page=1&limit=20
```

Response:

```
{
  "data": [...],
  "pagination": {
    "page": 1,
    "limit": 20,
    "total": 150,
    "totalPages": 8
  }
}
```

Webhooks

Stripe Webhook

POST /stripe/webhook

Endpoint para recibir eventos de Stripe (pagos, suscripciones).

Headers:

```
Stripe-Signature: t=xxx,v1=yyy
```

Eventos soportados:

- payment_intent.succeeded
- payment_intent.payment_failed
- customer.subscription.created
- customer.subscription.updated
- customer.subscription.deleted
- invoice.payment_succeeded
- invoice.payment_failed

Versionado

Actualmente en **v1**.

Futuras versiones se indicarán en la URL:

```
/api/v2/...
```

Soporte

¿Preguntas sobre la API?

- **Email:** dev@inmova.com
 - **Documentación interactiva:** <https://inmova.app/api-docs>
-

Última actualización: Diciembre 2025

*