

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://inmova.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/_Q5wYV3flKI/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": []
  }
]
```

Prorrateo de Gastos

POST /room-rental/proration

Calcula el prorrateo 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",
      "montoProrrateo": 67.5
    },
    {
      "roomId": "room_2",
      "roomName": "Habitación 2",
      "tenantName": "Ana García",
      "montoProrrateo": 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

*