



Guía Docente				
Datos Identificativos				2011/12
Asignatura (*)	Dereito Privado da Edificación	Código	670G01005	
Titulación				
Descritores				
Ciclo	Período	Curso	Tipo	Créditos
Grao	1º cuatrimestre	Primeiro	Formación básica	6
Idioma	Castelán			
Prerrequisitos				
Departamento	Dereito Privado			
Coordinación	Legeren Molina, Antonio	Correo electrónico	antonio.legeren@udc.es	
Profesorado	García Presas, Inmaculada Legeren Molina, Antonio Raposo Arceo, Juan Jesus Sande García, Pablo	Correo electrónico	i.garcia.presas@udc.es antonio.legeren@udc.es juan.raposo.arceo@udc.es	
Web				
Descrición xeral	Nesta asignatura trátase de acadar que os alumnos sexan capaces de desenvolverse con soltura no mundo das normas que regulan as relacións e conflitos entre as persoas privadas que interactúan o mercado da construción, no que terán que desenvolver a súa actividade técnica cando rematen os seus estudos.			

Competencias da titulación	
Código	Competencias da titulación

Resultados da aprendizaxe			
Competencias de materia (Resultados de aprendizaxe)	Competencias da titulación		
Coñecemento das principais institucións xurídicas no ámbito do Dereito da edificación	A14 A34	B7	C1
Capacidade para a localización e manexo básico de fontes xurídicas (legais, xurisprudenciais e doutrinais)	A14 A34	B7	C1
Familiaridade no manexo de escrituras, memorias, contratos e outros documentos xurídicos	A14 A34	B7	C1
Resolución de problemas básicos no ámbito do Dereito da edificación	A14 A34	B7	C1
Aplicación dun pensamento crítico, lóxico e creativo	A14 A34	B7	C1
Traballo de forma autónoma con iniciativa e de forma colaborativa	A14 A34	B7	C1

Contidos	
Temas	Subtemas
ADVERTENCIA PREVIA	O programa que se detalla a continuación será o impartido polos profesores Raposo Arceo y Legerén Molina (GRUPOS A Y B). O programa do resto dos grupos figura enbaixo
PARTE I.- INTRODUCCIÓN	



<p>LECCIÓN 1ª.- INTRODUCCIÓN AO DEREITO DA CONSTRUCCIÓN</p>	<p>I. O Dereito privado da construción como un sector do Dereito civil patrimonial. Delimitación co Dereito público da construción.</p> <p>II. As fontes do Dereito privado da construción.</p> <p>III. O suxeito do Dereito privado da construción: Definición e caracteres distintivos da persoa física e da persoa xurídica.</p> <p>IV. O dereito de propiedade privada e a facultade de construír do propietario.</p> <p>A. A propiedade e a categoría dos dereitos reais.</p> <p>B. Panorama das facultades que compoñen o dereito de propiedade.</p> <p>C. A comunidade de bens</p> <p>D. A segregación de facultades do propietario e os dereitos reais sobre cousa allea.</p> <p>V. O contrato. Trascendencia no sector da construción.</p> <p>A. Concepto e elementos integrantes dun contrato.</p> <p>B. Validez e eficacia do contrato: os dereitos de crédito.</p> <p>C. Cumprimento, incumprimento e resolución dos contratos.</p>
<p>PARTE II.- OS DEREITOS REAIS QUE INCLÚEN A FACULTADE DE CONSTRUIR BÉNS INMOBLES</p>	
<p>LECCIÓN 2ª.- A CONFIGURACIÓN XURÍDICA DO DEREITO DE PROPIEDAD E OS LÍMITES DA FACULTADE DE CONSTRUIR</p>	<p>I. A evolución do dereito de propiedade privada e dos seus límites ao longo do século XX</p> <p>II. A configuración actual do contido da facultade de construír do propietario</p> <p>A. Os límites derivados da ordenación do territorio e da ordenación urbanística.</p> <p>a) A noción de edificabilidade.</p> <p>b) A declaración de obra nova.</p> <p>c) As licenzas de obras</p> <p>B. Os límites derivados das relacións de veciñanza con outros fondos.</p> <p>a) Límites que impoñen distancias mínimas entre construcións.</p> <p>b) A medianería.</p> <p>c) Mecanismos xurídicos do propietario para defenderse fronte ao incumprimento das normas sobre límites dispostos en interés privado.</p> <p>C. Servidumes legais en materia de montes, carreteras, etc.</p> <p>III. O Rexistro da propiedade</p> <p>A. Finalidade e modo de funcionamento do Rexistro</p> <p>B. Actos relativos ao exercicio da facultade de construír con reflexo rexistral.</p>
<p>LECCIÓN 3ª.- OUTROS DEREITOS REAIS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CO SECTOR DA CONSTRUCCIÓN</p>	<p>I. O dereito de superficie</p> <p>II. O dereito de vó e de sobreelevación.</p> <p>III. O dereito de subedificación.</p>
<p>PARTE III.- A ARTICULACIÓN XURÍDICO-PRIVADA DO PROCESO CONSTRUCTIVO</p>	



<p>LECCIÓN 4ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (I): CONCEPTO E OS SUXEITOS</p>	<p>I. O contrato de obra: a diferenza entre as obrigas de medios a as de resultado II. As normas que regulan o contrato de obra no Dereito español III. Os suxeitos do contrato de obra: o dono da obra e o contratista IV. Auxiliares dos suxeitos do contrato de obra V. A cesión do contrato de obra. VI. A subcontratación no contrato de obra. VII. Os axentes da edificación A. O promotor B. O constructor C. O Arquitecto proyectista D. O Arquitecto director das obras. E. O Arquitecto director da execución da obra F. O encargado de obra e o resto de persoal que intervéñ na realización da mesma.</p>
<p>LECCIÓN 5ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (II): A FORMACIÓN, PERFECCIÓN E RISCOS NO CONTRATO</p>	<p>I. A fase de formación do contrato de obra: relevancia e efectos. II. A forma do contrato de obra. III. A perfección do contrato de obra. IV. Os riscos no contrato de obra. V. Especial referencia ós contratos de obra pública.</p>
<p>LECCIÓN 6ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (III): AS OBRIGAS PRINCIPAIS DERIVADAS DO CONTRATO DE OBRA</p>	<p>I. A cargo do contratista: A. A realización da obra pactada a) A definición da obra no contrato: Relevancia do Proxecto e da Licencia de Obras. b) Os materiais a empregar na obra c) As modificacións de obra. B. O inicio dos traballos e a posta da obra a disposición do comitente no prazo acordado a) O inicio da execución da obra: o significado da Acta de Replanteo b) O remate da obra de edificación: o certificado de fin de obra e a súa relevancia. c) O retraso na entrega do resultado. Cláusulas penais e as condicións resolutorias incluídas no contrato. II. A cargo dos técnicos: A. Do Arquitecto proxectista B. Do Arquitecto director da obra C. Do Arquitecto director da execución da obra. D. A relevancia do Libro de Órdenes. III. A cargo do dono da obra: A. O pago do prezo a) Formas de fixación dos prezos e cláusulas de revisión. b) O pago mediante certificacións de obra: o papel dos técnicos nas certificacións c) Consecuencias do impago das certificacións de obra ou do prezo final da obra realizada. B. A recepción da obra. a) Concepto, forma e consecuencias da recepción da obra. b) Recepción provisional e recepción definitiva. c) Recepción da obra e vicios constructivos. d) Recepción da obra e vicios de legalidade urbanística.</p>



<p>LECCIÓN 7ª.- O CONTRATO DE SERVIZOS PROFESIONAIS DOS ARQUITECTOS TÉCNICOS</p>	<p>I. Calificación xurídica do contrato de servizos profesionais dos técnicos da construción</p> <p>II. As partes do contrato de servizos profesionais.</p> <p>III. A forma do contrato: as follas de encargo do COAAT.</p> <p>IV. Os honorarios profesionais</p> <p>A. Cuantía e forma de pago: a función das táboas de honorarios do COAAT</p> <p>B. Os remedios a disposición do Arquitecto técnico en caso de impago</p> <p>a) Remedios xerais</p> <p>b) A intervención do COAAT</p> <p>c) A acción directa contra o dono da obra.</p> <p>V. As obrigas contractuais do Arquitecto técnico</p> <p>A. O contido da función de dirección da execución da obra na LOE e no Código Técnico.</p> <p>B. A aprobación das certificacións de obra</p> <p>C. A certificación do fin da obra.</p> <p>VI. A extinción do contrato de servizos profesionais: o desistimento libre das partes.</p> <p>VII. Outros contratos relacionados co fenómeno edificatorio: a xestión de proxectos.</p>
<p>PARTE IV.- A PROPIEDAD SOBRE AS CONSTRUCCIÓNS E AS RESPONSABILIDADES DOS AXENTES DA EDIFICACIÓN FRENTE AOS TITULARES DAS MESMAS</p>	
<p>LECCIÓN 8ª.- CONTRATOS DE ADQUISICIÓN DA PROPIEDAD E DOUTROS DEREITOS SOBRE OS EDIFICIOS E CONSTRUCCIÓNS</p>	<p>I. O contrato de compraventa dun inmovible de natureza urbán</p> <p>II. A opción de compra e o contrato de reserva</p> <p>III. O contrato de permuta de solar por edificación futura</p> <p>IV. O dereito de aproveitamento por quendas.</p> <p>V. O contrato de arrendamento urbán</p>
<p>LECCIÓN 9ª.- A PROPIEDAD DOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS E LOCAIS</p>	<p>I. Natureza xurídica da propiedade horizontal</p> <p>II. Elementos comúns, privativos e «procomunais»</p> <p>III. Réxime xurídico</p> <p>A. A constitución do réxime de propiedade horizontal: o título constitutivo</p> <p>B. Dereitos e obrigas de cada propietario</p> <p>C. Réxime de administración e de representación: A xunta de propietarios</p> <p>IV. A extinción do réxime de propiedade horizontal.</p> <p>V. As urbanizacións privadas.</p>
<p>LECCIÓN 10ª.- A RESPONSABILIDADE DOS AXENTES DA EDIFICACIÓN FRENTE AOS SUCESIVOS ADQUIRENTES E TITULARES DE DEREITOS SOBRE AS CONSTRUCCIÓNS</p>	<p>I. O réxime de responsabilidade do Código Civil</p> <p>A. Reclamacións dos adquirentes dos inmobles fronte ao promotor</p> <p>a) A responsabilidade pola entrega dun inmovible con defectos de cabida: a doutrina dos corpos certos.</p> <p>b) A responsabilidade pola existencia de cargas ou gravámenes ocultos.</p> <p>c) A responsabilidade pola presenza de irregularidades urbanísticas no inmovible.</p> <p>d) A acción de regreso do promotor fronte aos técnicos e subcontratistas.</p> <p>e) Os supostos de autopromoción.</p> <p>B. Reclamacións fronte a vendedores non profesionais</p> <p>II. O réxime de responsabilidade por vicios constructivos contido na LOE</p> <p>A. Clases de vicios constructivos e prazos de garantía</p> <p>B. Natureza e reparto da responsabilidade entre os axentes da edificación.</p> <p>C. Intereses e danos resarcibles.</p> <p>D. A acción para esixir a responsabilidade.</p> <p>III. Os seguros de responsabilidade civil.</p>



PROGRAMA DOS GRUPOS C E D. Docencia impartida polos profesores Barcia Lago e Sande García

1.- Nociones básicas de Teoría General del Derecho y de Dogmática jurídica  
Preliminar: Teoría del Derecho y Dogmática jurídica.- Definición del Derecho.- La norma jurídica.- Las Fuentes del Derecho.- La Ley.- La Costumbre y los Usos jurídicos.- Los Principios Generales del Derecho.- La Jurisprudencia.- Clases de Normas y su jerarquía relativa en el ordenamiento jurídico español.- Derecho objetivo y Derecho subjetivo.- Derecho natural y Derecho positivo.- Derecho Público y Derecho Privado.- El Derecho Privado Patrimonial: Derecho Civil y Derecho Mercantil.- El Derecho Privado de la Edificación.- Interpretación jurídica.- Vigencia del Derecho.- Eficacia general de las normas jurídicas.

2.- Los Sujeto del Derecho  
La personalidad.- Personalidad física o natural. Comienzo y extinción de la personalidad.- Capacidad jurídica.- Capacidad de obrar.- Personalidad jurídica.- Clases de personas jurídicas.

3.- El Objeto del Derecho patrimonial  
Las cosas o bienes objeto del Derecho.- Características y definición jurídica de cosa o bien.- Clases de bienes.- El patrimonio.- Los frutos y rentas patrimoniales.

4.- El Vínculo Jurídico  
La relación jurídica.- Hecho, hecho jurídico y acto jurídico.- El negocio jurídico.- El negocio jurídico y la autonomía de la voluntad.

5.- Las Obligaciones (I)  
Concepto de obligación o relación obligatoria.- Elementos de la obligación.- Fuentes de las obligaciones.- Clases de obligaciones.

6.- Las Obligaciones (II)  
Modificación de las obligaciones, o novación modificativa.- Extinción de las obligaciones.- Garantías de las obligaciones.

7.- Teoría del Contrato  
El Contrato.- Elementos fundamentales del contrato.- Interpretación de los contratos.- Eficacia de los contratos. La cláusula rebus sic stantibus.- Causas de extinción de los contratos.

8.- Las Figuras contractuales  
Contratos típicos y atípicos.- Tipología de los contratos según su finalidad.

9.- La Compraventa y la Permuta  
Definición de Compraventa.- Compraventa mercantil.- Compraventa de cosa futura.- Capacidad de las partes y prohibiciones de compra.- La Promesa de comprar o de vender. Opción de compra.- Obligaciones del vendedor.- Obligaciones del comprador.- Compraventa y transmisión de la propiedad.- Resolución del contrato de compraventa: arras y retracto.- El contrato de permuta.

10.- El Negocio jurídico de Donación  
Concepto y características de la donación.- Límites de la donación: reducción por inoficiosa.- Forma de la donación.- Efectos de la donación.- Revocabilidad de las donaciones.

11.- Los Arrendamientos. Arrendamiento de cosas  
Contratos de arrendamiento.- El arrendamiento de cosas en el Código civil.- Diferencia con el contrato de comodato o préstamo de uso.- Subarriendo y cesión del arrendamiento.- Duración del contrato y tácita reconducción.- El desahucio del arrendatario.

12.- Los Arrendamientos urbanos y rústicos  
El arrendamiento de predios urbanos y rústicos.- Los Arrendamientos urbanos.- Arrendamiento de vivienda.- Derecho de adquisición preferente: tanteo y retracto del arrendatario.- Duración del contrato.- Desistimiento unilateral del arrendatario.-



Extinción del contrato de arrendamiento.- Renta y fianza.- Obras en la vivienda.- Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.- El Arrendamiento de fincas rústicas.

13.- Los Contratos de servicios. Arrendamiento de servicios y Mandato

Los Contratos de servicios.- Arrendamiento de servicios.- Contrato de mandato.

14.- El Arrendamiento de obra en el Código civil

Definición de Arrendamiento de obra.- Modalidades del contrato de obra.- Extinción del contrato.

15.- Los Contratos de edificación

El complejo contractual edificatorio en la Ley de Ordenación de la Edificación.- Objeto y ámbito de la Ley de Ordenación de la Edificación.- Requisitos básicos de la edificación.- El Código Técnico de la Edificación.- El Proyecto.- Los agentes de la edificación.- La recepción de la obra.- El Libro del Edificio.- Responsabilidades de los agentes de la edificación.- Prescripción de las acciones para exigir las responsabilidades.- Garantías de las responsabilidades de los agentes de la edificación.- Tomadores de los seguros y asegurados.

16.- La Contratación del Sector Público

Desarrollo y características de la contratación en el Sector Público.- Clases de contratos de las Administraciones Públicas.- Contratos sujetos a una regulación armonizada.- Las partes en la contratación del sector público.- Sustitución del contratista.- Procedimiento de contratación.- Perfeccionamiento del contrato.- Garantías de la contratación.- Prerrogativas de la Administración.- Cumplimiento y resolución de los contratos administrativos.- El principio de riesgo y ventura.

17.- Los Derechos Reales

El Derecho real y el Derecho de crédito.- Modos de adquisición de los Derechos Reales.- El Registro de la Propiedad.

18.- El Derecho Real de Propiedad

Definición legal del Derecho de Propiedad.- La propiedad urbana.- La copropiedad o comunidad de bienes.- La Propiedad Horizontal.

19.- Los Derechos reales limitados

La posesión.- El Derecho real de servidumbre.- El usufructo y los derechos de uso y de habitación.

20.- El Derecho Real de Superficie

Accesión y Superficie.- Contenido del Derecho de Superficie.



## Planificación

Metodoloxías / probas	Horas presenciais	Horas non presenciais / traballo autónomo	Horas totais
Proba de resposta breve	1	1	2
Sesión maxistral	21	0	21
Estudo de casos	9	13.5	22.5
Análise de fontes documentais	8	12	20
Proba de asociación	1	1	2
Proba de completar	1	1	2
Proba de ensaio	1	1	2
Proba obxectiva	1.5	67	68.5
Atención personalizada	10	0	10

\*Os datos que aparecen na táboa de planificación son de carácter orientativo, considerando a heteroxeneidade do alumnado

## Metodoloxías

Metodoloxías	Descrición
Proba de resposta breve	Consistirá na resolución de cuestionarios que incidirán nos conceptos básicos da materia. Neste sentido se presentarán diversos enunciados en forma de pregunta e os alumnos deberán responder cunha frase específica ou un concepto xurídico determinado.
Sesión maxistral	Consistirá na exposición por parte do profesor dos aspectos fundamentais dos temas que conforman o programa da asignatura.
Estudo de casos	Trátase de que os alumnos apliquen os coñecementos teóricos mediante o estudo e resolución de casos que xa foron resolto polos Tribunais ou que ben son susceptibles de plantearse na práctica xurídica.
Análise de fontes documentais	Consistirá no manexo de textos legais, xurisprudencias e doutrinais para a súa comprensión a fin de que os alumnos poidan desenvolver esta competencia no seu futuro profesional.
Proba de asociación	A través desta proba se pretende que os alumnos poñan en relación de xeito sistemático os conceptos e clasificacións adquiridas. Consistirá na presentación de unha serie de elementos en dúas columnas paralelas en donde cada palabra, símbolo ou frase dunha columna debe asociarse cun dos elementos da outra columna.
Proba de completar	Por medio desta proba se pretende potenciar o razonamento deductivo dos estudantes. A tal fin presentarase un enunciado que debe ser completado cunha frase específica ou cun concepto xurídico determinado.
Proba de ensaio	Trátase de que os alumnos desenvolvan un tema no que se presentan datos que permiten sustentar un determinado punto de vista. Mediante a realización desta proba se pretende potenciar a expresión e organización de ideas dos alumnos.
Proba obxectiva	Os alumnos deberán examinarse dos contidos que conforman a materia do curso. Con independencia da modalidade de exame que se poña en práctica o alumno deberá responder ás preguntas teóricas e prácticas que se lle formulen.

## Atención personalizada

Metodoloxías	Descrición
Estudo de casos Análise de fontes documentais Proba de asociación Proba de completar Proba de ensaio Proba de resposta breve	Ademais das indicacións de carácter xeral, os alumnos recibirán de maneira individualizada ou por grupos de traballo as orientacións que sexan precisas para o correcto desenvolvemento dos seus traballos.

## Avaliación

Metodoloxías	Descrición	Cualificación
--------------	------------	---------------



Estudo de casos	Os alumnos deberán analizar e resolver supostos de feito susceptibles de plantearse na práctica xurídica.	17.6
Análise de fontes documentais	Os alumnos deberán localizar e manexar textos legais, xurisprudencias e doutriniais para a súa comprensión.	11.4
Proba de asociación	Os alumnos deberán asociar ou relacionar a serie de elementos presentados en dúas columnas paralelas.	1.5
Proba de completar	Os alumnos deberán completar cunha frase específica ou cun concepto xurídico determinado os enunciados que se lles presenten.	1.5
Proba de ensaio	Os alumnos deberán desenvolver un tema no que se presentan datos que permiten sustentar un determinado punto de vista.	1.5
Proba de resposta breve	Os alumnos deberán responder cunha frase específica ou un concepto xurídico determinado os enunciados que se formulen en forma de pregunta.	1.5
Proba obxectiva	Oa alumnos deberán responder ás preguntas teóricas e prácticas que se lle formulen.	65

#### Observacións avaliación

A avaliación final dos alumnos dos grupos A e B farase da seguinte forma:- Alumnos de avaliación continua: para formaren parte deste grupo é preciso participar e entregar a lo menos cinco das actividades que realizaránse nas clases prácticas. Para este alumnos a nota final conformarase do seguinte modo:&nbsp;&nbsp;&nbsp;65% da nota final será a do exame(proba obxectiva); o 35% restante serán as notas das practicas entregadas.- Alumnos de avaliación única: serán aqueles que non acheguen alomenos cinco das actividades que realizaránse nas clases prácticas. Para estes alumnos a nota final será o resultado do exame (proba obxectiva)A avaliación final dos alumnos dos grupos C e D farase da seguinte forma:&nbsp;&nbsp;&nbsp;La calificación final se obtendrá del resultado de un examen y de la elaboración de un trabajo, que se comunicará oportunamente, correspondiendo al examen un 70% y al trabajo un 30% de la nota.

#### Fontes de información

<b>Bibliografía básica</b>	- CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2008). Derecho de la construcción y la vivienda. Madrid. Dillex - BARCIA LAGO, M. (2010). Introducción al Derecho privado de la edificación. Madrid. Dykinson - LACRUZ BERDEJO et alía (Última edición). Nociones de Derecho civil patrimonial. Madrid. Dykinson
<b>Bibliografía complementaria</b>	

#### Recomendacións

**Materias que se recomenda ter cursado previamente**

**Materias que se recomenda cursar simultaneamente**

**Materias que continúan o temario**

#### Observacións

(\* )A Guía docente é o documento onde se visualiza a proposta académica da UDC. Este documento é público e non se pode modificar, salvo casos excepcionais baixo a revisión do órgano competente dacordo coa normativa vixente que establece o proceso de elaboración de guías