



| Guía Docente          |  |                    |   |           |
|-----------------------|--|--------------------|---|-----------|
| Datos Identificativos |  |                    |   | 2015/16   |
| Asignatura (*)        | Dereito Privado da Edificación   |                    | Código  | 670G01005 |
| Titulación            | Grao en Arquitectura Técnica   |                    |   |           |
| Descritores           |  |                    |   |           |
| Ciclo                 | Período  | Curso              | Tipo  | Créditos  |
| Grao                  | 1º cuatrimestre  | Primeiro           | Formación básica  | 6         |
| Idioma                | Castelán   |                    |   |           |
| Modalidade docente    | Presencial   |                    |   |           |
| Prerrequisitos        |  |                    |   |           |
| Departamento          | Dereito Privado  |                    |   |           |
| Coordinación          | Legeren Molina, Antonio Raposo Arceo, Juan Jesus   | Correo electrónico | antonio.legeren@udc.es<br>juan.raposo.arceo@udc.es                          |           |
| Profesorado           | Legeren Molina, Antonio Raposo Arceo, Juan Jesus Sande García, Pablo   | Correo electrónico | antonio.legeren@udc.es<br>juan.raposo.arceo@udc.es<br>p.sande.garcia@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 / Resultados do título |  |
|-------------------------------------|--|
| Código                              | Competencias / Resultados do título  |
| A14                                 | Adquirir os coñecementos necesarios sobre xestión urbanística e dereito aplicado á edificación.  |
| A16                                 | Coñecer e aplicar as técnicas de avaliación e prevención de riscos, deseño de estudos e planes, así como dos procesos de coordinación da seguridade e saúde laboral na edificación.  |
| A34                                 | Realizar asesoramentos inmobiliarios.  |
| B1                                  | Capacidade de análise e síntese.   |
| B5                                  | Capacidade para a resolución de problemas.   |
| B7                                  | Capacidade de traballo en equipo.  |
| B15                                 | Adaptación a novas situacións.   |
| B25                                 | Hábito de estudo e método de traballo.   |
| B27                                 | Capacidade de comunicación a través da palabra e da imaxe.   |
| B28                                 | Capacidade de improvisación e adaptación para enfrontarse a novas situacións.  |
| C1                                  | Expresarse correctamente, tanto de forma oral coma escrita, nas linguas oficiais da comunidade autónoma.   |
| C3                                  | Utilizar as ferramentas básicas das tecnoloxías da información e as comunicacións (TIC) necesarias para o exercicio da súa profesión e para a aprendizaxe ao longo da súa vida.  |
| C4                                  | Desenvolverse para o exercicio dunha cidadanía aberta, culta, crítica, comprometida, democrática e solidaria, capaz de analizar a realidade, diagnosticar problemas, formular e implantar solucións baseadas no coñecemento e orientadas ao ben común. |
| C5                                  | Entender a importancia da cultura emprendedora e coñecer os medios ao alcance das persoas emprendedoras.   |
| C6                                  | Valorar criticamente o coñecemento, a tecnoloxía e a información dispoñible para resolver os problemas cos que deben enfrontarse.  |
| C7                                  | Asumir como profesional e cidadán a importancia da aprendizaxe ao longo da vida.   |
| C8                                  | Valorar a importancia que ten a investigación, a innovación e o desenvolvemento tecnolóxico no avance socioeconómico e cultural da sociedade.  |

| Resultados da aprendizaxe |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Resultados de aprendizaxe | Competencias / Resultados do título |



|   |                   |  |  |
|---|-------------------|--|--|
| Coñecemento das principais institucións xurídicas no ámbito do Dereito da edificación                       | A14<br>A16<br>A34 | B1<br>B5<br>B7<br>B15<br>B25<br>B27<br>B28 | C1<br>C3<br>C4<br>C5<br>C6<br>C7<br>C8 |
| Capacidade para a localización e manexo básico de fontes xurídicas (legais, xurisprudenciais e doutriniais) | A14<br>A34        | B7   | C1                                     |
| Familiaridade no manexo de escrituras, memorias, contratos e outros documentos xurídicos                    | A14<br>A34        | B7   | C1                                     |
| Resolución de problemas básicos no ámbito do Dereito da edificación   | A14<br>A34        | B7   | C1                                     |
| Aplicación dun pensamento crítico, lóxico e creativo  | A14<br>A34        | B7   | C1                                     |
| Traballo de forma autónoma con iniciativa e de forma colaborativa   | A14<br>A34        | B7   | C1                                     |

| Contidos   |   |
|--|---|
| Temas  | Subtemas  |
| PARTE I  | INTRODUCCIÓN  |
| LECCIÓN 1ª.- INTRODUCCIÓN AO DEREITO DA CONSTRUCCIÓN   | <p>I. O Dereito privado da construción como un sector do Dereito civil patrimonial. Delimitación co Dereito público da construción. Referencia a normativa de seguridade e saúde.</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> |
| PARTE II   | OS DEREITOS REAIS QUE INCLÚEN A FACULTADE DE CONSTRUIR BÉNS INMOBLES  |
| LECCIÓN 2ª.- A CONFIGURACIÓN XURÍDICA DO DEREITO DE PROPIEDAD E OS LÍMITES DA FACULTADE DE CONSTRUIR | <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. 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>III. O Rexistro da propiedade</p> <p>A. Finalidade e modo de funcionamento do Registro</p> <p>B. Actos relativos ao exercicio da facultade de construír con reflexo rexistral.</p>  |



|   |   |
|---|---|
| LECCIÓN 3ª.- OUTROS DEREITOS REAIS<br>DIRECTAMENTE RELACIONADOS CO SECTOR DA<br>CONSTRUCCIÓN                | I. O dereito de superficie<br>II. O dereito de vó e de sobreelevación.<br>III. O dereito de subedificación.   |
| PARTE III   | A ARTICULACIÓN XURÍDICO-PRIVADA DO PROCESO CONSTRUCTIVO   |
| LECCIÓN 4ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (I):<br>CONCEPTO E OS SUXEITOS                                   | I. O contrato de obra: a diferenza entre as obrigas de medios a as de resultado<br>II. As normas que regulan o contrato de obra no Dereito español<br>III. Os suxeitos do contrato de obra: o dono da obra e o contratista<br>IV. Auxiliares dos suxeitos do contrato de obra<br>V. A cesión do contrato de obra.<br>VI. A subcontratación no contrato de obra.<br>VII. Os axentes da edificación<br>A. O promotor<br>B. O constructor<br>C. O Arquitecto proyectista<br>D. O Arquitecto director das obras.<br>E. O Arquitecto director da execución da obra<br>F. O encargado de obra e o resto de persoal que intervéñ na realización da mesma.  |
| LECCIÓN 5ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (II): A<br>FORMACIÓN, PERFECCIÓN E RISCOS NO CONTRATO            | I. A fase de formación do contrato de obra: relevancia e efectos.<br>II. A forma do contrato de obra.<br>III. A perfección do contrato de obra.<br>IV. Os riscos no contrato de obra.<br>V. Especial referencia ós contratos de obra pública.   |
| LECCIÓN 6ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (III): AS<br>OBRIGAS PRINCIPAIS DERIVADAS DO CONTRATO DE<br>OBRA | I. A cargo do contratista:<br>A. A realización da obra pactada<br>a) A definición da obra no contrato: Relevancia do Proxecto e da Licencia de Obras.<br>b) Os materiais a empregar na obra<br>c) As modificacións de obra.<br>B. O inicio dos traballos e a posta da obra a disposición do comitente no prazo acordado<br>a) O inicio da execución da obra: o significado da Acta de Replanteo<br>b) O remate da obra de edificación: o certificado de fin de obra e a súa relevancia.<br>c) O retraso na entrega do resultado. Cláusulas penais e as condicións resolutorias incluídas no contrato.<br>II. A cargo dos técnicos:<br>A. Do Arquitecto proxectista<br>B. Do Arquitecto director da obra<br>C. Do Arquitecto director da execución da obra.<br>D. A relevancia do Libro de Órdenes.<br>III. A cargo do dono da obra:<br>A. O pago do prezo<br>a) Formas de fixación dos prezos e cláusulas de revisión.<br>b) O pago mediante certificacións de obra: o papel dos técnicos nas certificacións<br>c) Consecuencias do impago das certificacións de obra ou do prezo final da obra realizada.<br>B. A recepción da obra.<br>a) Concepto, forma e consecuencias da recepción da obra.<br>b) Recepción provisional e recepción definitiva.<br>c) Recepción da obra e vicios constructivos.<br>d) Recepción da obra e vicios de legalidade urbanística. |



|  |   |
|--|---|
| LECCIÓN 8ª. SERVIDUMES CIVIS E LEGAIS  | <p>Os límites derivados das relacións de veciñanza con outros fondos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Límites que impoñen distancias mínimas entre construcións.</li><li>b) A medianería.</li><li>c) Mecanismos jurídicos do propietario para defenderse fronte ao incumprimento das normas sobre límites dispostos en interés privado.</li></ul> <p>C. Servidumes legais en materia de montes, carreteras, etc.</p>   |
| LECCIÓN 7ª.- O CONTRATO DE SERVIZOS PROFESIONAIS DOS ARQUITECTOS TÉCNICOS                                | <ul style="list-style-type: none"><li>I. Calificación xurídica do contrato de servizos profesionais dos técnicos da construción</li><li>II. As partes do contrato de servizos profesionais.</li><li>III. A forma do contrato: as follas de encargo do COAAT.</li><li>IV. Os honorarios profesionais</li><li>A. Cuantía e forma de pago: a función das táboas de honorarios do COAAT</li><li>B. Os remedios a disposición do Arquitecto técnico en caso de impago<ul style="list-style-type: none"><li>a) Remedios xerais</li><li>b) A intervención do COAAT</li><li>c) A acción directa contra o dono da obra.</li></ul></li><li>V. As obrigas contractuais do Arquitecto técnico</li><li>A. O contido da función de dirección da execución da obra na LOE e no Código Técnico.</li><li>B. A aprobación das certificacións de obra</li><li>C. A certificación do fin da obra.</li><li>VI. A extinción do contrato de servizos profesionais: o desistimento libre das partes.</li><li>VII. Outros contratos relacionados co fenómeno edificatorio: a xestión de proxectos.</li></ul> |
| PARTE IV   | A PROPIEDAD SOBRE AS CONSTRUCCIÓNS E AS RESPONSABILIDADES DOS AXENTES DA EDIFICACIÓN FRENTE AOS TITULARES DAS MESMAS  |
| LECCIÓN 9ª.- CONTRATOS DE ADQUISICIÓN DA PROPIEDAD E DOUTROS DEREITOS SOBRE OS EDIFICIOS E CONSTRUCCIÓNS | <ul style="list-style-type: none"><li>I. O contrato de compraventa dun inmovible de natureza urbán</li><li>II. A opción de compra e o contrato de reserva</li><li>III. O contrato de permuta de solar por edificación futura</li><li>IV. O dereito de aproveitamento por quendas.</li><li>V. O contrato de arrendamento urbán</li><li>VI. Referencia á contratación pública</li><li>VII. Análise da Lei de vivenda de Galicia</li></ul>   |
| LECCIÓN 10ª.- A PROPIEDAD DOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS E LOCAIS                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>I. Natureza jurídica da propiedade horizontal</li><li>II. Elementos comúns, privativos e «procomunais»</li><li>III. Réxime xurídico</li><li>A. A constitución do réxime de propiedade horizontal: o título constitutivo</li><li>B. Dereitos e obrigas de cada propietario</li><li>C. Réxime de administración e de representación: A xunta de propietarios</li><li>IV. A extinción do réxime de propiedade horizontal.</li><li>V. As urbanizacións privadas.</li></ul>  |



|  |   |
|--|---|
| <p>LECCIÓN 11ª.- 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> |
|--|---|

| Planificación                 |                             |   |                         |              |
|-------------------------------|-----------------------------|---|-------------------------|--------------|
| Metodoloxías / probas         | Competencias / Resultados   | Horas lectivas (presenciais e virtuais) | Horas traballo autónomo | Horas totais |
| Proba de resposta breve       | A14 B1 B5 B7 B25            | 1                                       | 1                       | 2            |
| Sesión maxistral              | B1 B27                      | 30                                      | 30                      | 60           |
| Estudo de casos               | A34 B1 B5 B7 B15<br>B25 B27 | 30                                      | 51                      | 81           |
| Análise de fontes documentais | A34 B1 B5 B25 C3            | 2                                       | 2                       | 4            |
| Atención personalizada        |                             | 3                                       | 0                       | 3            |

\*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 doutriniais para a súa comprensión a fin de que os alumnos poidan desenvolver esta competencia no seu futuro profesional.   |

| Atención personalizada  |   |
|---|---|
| Metodoloxías  | Descrición  |
| Estudo de casos<br>Análise de fontes documentais<br>Proba de resposta breve | Ademáis 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                  | Competencias / Resultados   | Descrición  | Cualificación |
|-------------------------------|-----------------------------|---|---------------|
| Estudo de casos               | A34 B1 B5 B7 B15<br>B25 B27 | Os alumnos deberán analizar e resolver supostos de feito susceptibles de plantearse na práctica xurídica.                                   | 20            |
| Análise de fontes documentais | A34 B1 B5 B25 C3            | Os alumnos deberán localizar e manexar textos legais, xurisprudencias e doutrinais para a súa comprensión.                                  | 14            |
| Proba de resposta breve       | A14 B1 B5 B7 B25            | Os alumnos deberán responder cunha frase específica ou un concepto xurídico determinado os enunciados que se formulen en forma de pregunta. | 1.5           |

### 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 entregar e aprobar a lo menos cuatro das actividades que realizarán nas clases prácticas. Para este alumnos a nota final conformarase do seguinte modo: 60% da nota final será a do exame (proba obxectiva); o 40% restante serán as notas das practicas entregadas.- Alumnos de avaliación única: serán aqueles que non aproben alomenos cuatro das actividades que realizarán nas clases prácticas. Para estes alumnos a nota final será o resultado do exame (proba obxectiva)

### Fontes de información

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Bibliografía básica</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2008). Derecho de la construcción y la vivienda. Madrid. Dillex</li> <li>- BARCIA LAGO, M. (2010). Introducción al Derecho privado de la edificación. Madrid. Dykinson</li> <li>- LACRUZ BERDEJO et alia (Última edición). Nociones de Derecho civil patrimonial. Madrid. Dykinson</li> </ul> <p>Bibliografía complementaria: José-Manuel Ruiz-Rico Ruiz/María Luisa Moreno Torres-Herrera: ¿CONCEPTOS BÁSICOS DE DERECHO CIVIL?. Editorial Tirant lo Blanch, Valencia-2009. Carlos Lasarte: ¿CURSO DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL. INTRODUCCIÓN AL DERECHO?. Editorial Tecnos (Grupo Anaya, S.A.) 2009. Ignacio de Cuevillas Matozzi/Jaime de Castro García/Rocío González García-Mier: ¿INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL?. Editorial Tecnos (Grupo Anaya, S.A.) 2009. Emilio M. Beltrán/Fco. Javier Orduña (Directores): ¿CURSO DE DERECHO PRIVADO?. Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia-2009. Legerén Molina, Antonio, "Doctrina del Tribunal Superior de Justicia de Galicia", Foro Galego, nº 201, A Coruña, 2012 Legerén Molina, Antonio, "Doctrina del Tribunal Superior de Justicia de Galicia", Foro Galego, nº 202, A Coruña, 2013</p> |
| <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