



Guía docente				
Datos Identificativos				2016/17
Asignatura (*)	Derecho Privado de la edificación		Código	670G01005
Titulación	Grao en Arquitectura Técnica			
Descriptorios				
Ciclo	Periodo	Curso	Tipo	Créditos
Grado	1º cuatrimestre	Primero	Formación Básica	6
Idioma	Castellano			
Modalidad docente	Presencial			
Prerrequisitos				
Departamento	Dereito Privado			
Coordinador/a	Raposo Arceo, Juan Jesus	Correo electrónico	juan.raposo.arceo@udc.es	
Profesorado	Raposo Arceo, Juan Jesus	Correo electrónico	juan.raposo.arceo@udc.es	
Web				
Descripción general	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 del título	
Código	Competencias del título
A14	Adquirir los conocimientos necesarios sobre gestión urbanística y derecho aplicado a la edificación.
A16	Conocer y aplicar las técnicas de evaluación y prevención de riesgos, diseño de estudios y planes, así como de los procesos de coordinación de la seguridad y salud laboral en la edificación.
A34	Realizar asesoramientos inmobiliarios.
B1	Capacidad de análisis y síntesis.
B5	Capacidad para la resolución de problemas.
B7	Capacidad de trabajo en equipo.
B15	Adaptación a nuevas situaciones.
B25	Hábito de estudio y método de trabajo.
B27	Capacidad de comunicación a través de la palabra y de la imagen.
B28	Capacidad de improvisación y adaptación para enfrentarse a nuevas situaciones.
C1	Expresarse correctamente, tanto de forma oral como escrita, en las lenguas oficiales de la comunidad autónoma.
C3	Utilizar las herramientas básicas de las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC) necesarias para el ejercicio de su profesión y para el aprendizaje a lo largo de su vida.
C4	Desarrollarse para el ejercicio de una ciudadanía abierta, culta, crítica, comprometida, democrática y solidaria, capaz de analizar la realidad, diagnosticar problemas, formular e implantar soluciones basadas en el conocimiento y orientadas al bien común.
C5	Entender la importancia de la cultura emprendedora y conocer los medios al alcance de las personas emprendedoras.
C6	Valorar críticamente el conocimiento, la tecnología y la información disponible para resolver los problemas con los que deben enfrentarse.
C7	Asumir como profesional y ciudadano la importancia del aprendizaje a lo largo de la vida.
C8	Valorar la importancia que tiene la investigación, la innovación y el desarrollo tecnológico en el avance socioeconómico y cultural de la sociedad.

Resultados de aprendizaje	
Resultados de aprendizaje	Competencias del título



Coñecemento das principais institucións xurídicas no ámbito do Dereito da edificación	A14 A16 A34	B1 B5 B7 B15 B25 B27 B28	C1 C3 C4 C5 C6 C7 C8
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

Contenidos	
Tema	Subtema
PARTE I	INTRODUCCIÓN
LECCIÓN 1ª.- INTRODUCCIÓN AO DEREITO DA CONSTRUCCIÓN	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. II. As fontes do Dereito privado da construción. III. O suxeito do Dereito privado da construción: Definición e caracteres distintivos da persoa física e da persoa xurídica. IV. O dereito de propiedade privada e a facultade de construír do propietario. A. A propiedade e a categoría dos dereitos reais. B. Panorama das facultades que compoñen o dereito de propiedade. C. A comunidade de bens D. A segregación de facultades do propietario e os dereitos reais sobre cousa allea. V. O contrato. Trascendencia no sector da construción. A. Concepto e elementos integrantes dun contrato. B. Validez e eficacia do contrato: os dereitos de crédito. C. Cumprimento, incumprimento e resolución dos contratos.
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	I. A evolución do dereito de propiedade privada e dos seus límites ao longo do século XX II. A configuración actual do contido da facultade de construír do propietario. Os límites derivados da ordenación do territorio e da ordenación urbanística. a) A noción de edificabilidade. b) A declaración de obra nova. c) As licenzas de obras III. O Rexistro da propiedade A. Finalidade e modo de funcionamento do Registro B. Actos relativos ao exercicio da facultade de construír con reflexo rexistral.



LECCIÓN 3ª.- OUTROS DEREITOS REAIS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CO SECTOR DA CONSTRUCCIÓN	I. O dereito de superficie II. O dereito de vó e de sobreelevación. III. O dereito de subedificación.
PARTE III	A ARTICULACIÓN XURÍDICO-PRIVADA DO PROCESO CONSTRUCTIVO
LECCIÓN 4ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (I): CONCEPTO E OS SUXEITOS	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.
LECCIÓN 5ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (II): A FORMACIÓN, PERFECCIÓN E RISCOS NO CONTRATO	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.
LECCIÓN 6ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (III): AS OBRIGAS PRINCIPAIS DERIVADAS DO CONTRATO DE OBRA	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.



LECCIÓN 7ª. SERVIDUMES CIVIS E LEGAIS	<p>I. 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 jurídicos do propietario para defenderse fronte ao incumprimento das normas sobre límites dispostos en interés privado.</p> <p>II. Servidumes legais en materia de montes, carreteras, etc.</p>
LECCIÓN 8ª.- O CONTRATO DE SERVIZOS PROFESIONAIS DOS ARQUITECTOS TÉCNICOS	<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>
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 CONSTRUCCIÓN	<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>VI. Especial referencia á contratación pública de obras ou servizos</p> <p>VII. Análise da Lei de vivenda de Galicia</p>
LECCIÓN 10ª.- A PROPIEDAD DOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS E LOCAIS	<p>I. Natureza jurídica 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 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	Horas presenciales	Horas no presenciales / traballo autónomo	Horas totales
Prueba de resposta breve	A14 B1 B5 B7 B25	1	1	2
Sesión magistral	B1 B27	30	30	60
Estudio de casos	A34 B1 B5 B7 B15 B25 B27	30	51	81
Análisis de fontes documentales	A34 B1 B5 B25 C3	2	2	4
Atención personalizada		3	0	3

(\*) Los datos que aparecen en la tabla de planificación són de carácter orientativo, considerando la heterogeneidad de los alumnos

Metodoloxías	
Metodoloxías	Descrición
Prueba 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 magistral	Consistirá na exposición por parte do profesor dos aspectos fundamentais dos temas que conforman o programa da asignatura.
Estudio 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.
Análisis de fontes documentales	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
Estudio de casos Análisis de fontes documentales Prueba 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.

Evaluación			
Metodoloxías	Competencias	Descrición	Calificación



Estudio de casos	A34 B1 B5 B7 B15 B25 B27	Os alumnos deberán analizar e resolver supostos de feito susceptibles de plantearse na práctica xurídica.	20
Análisis de fontes documentales	A34 B1 B5 B25 C3	Os alumnos deberán localizar e manexar textos legais, xurisprudencias e doutrinais para a súa comprensión.	14
Prueba 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

### Observaciones evaluación

A avaliación final dos alumnos dos grupos farase da seguinte forma:- Alumnos de avaliación continua: para formaren parte deste grupo é preciso entregar e aprobar as catro actividades que realizaránse 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 acheguen ou non aproben as catro actividades que realizaránse nas clases prácticas. Para estes alumnos a nota final será o resultado do exame (proba obxectiva)

### Fuentes de información

<b>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>Complementaria</b>	

### Recomendaciones

Asignaturas que se recomienda haber cursado previamente

Asignaturas que se recomienda cursar simultáneamente

Asignaturas que continúan el temario

Otros comentarios

(\*) La Guía Docente es el documento donde se visualiza la propuesta académica de la UDC. Este documento es público y no se puede modificar, salvo cosas excepcionales bajo la revisión del órgano competente de acuerdo a la normativa vigente que establece el proceso de elaboración de guías