



Guía Docente				
Datos Identificativos				2017/18
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	Raposo Arceo, Juan Jesus	Correo electrónico	juan.raposo.arceo@udc.es	
Profesorado	Raposo Arceo, Juan Jesus Rovira Sueiro, Maria Esther	Correo electrónico	juan.raposo.arceo@udc.es maria.rovira@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 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 doutriniais)	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
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 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 8ª. SERVIDUMES CIVIS E LEGAIS	<p>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>C. Servidumes legais en materia de montes, carreteras, etc.</p>
LECCIÓN 7ª.- 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. Referencia á contratación pública</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 inmoble 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 inmoble.</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	A16 B1 B27 B28 C1 C4 C5 C6 C7 C8	30	30	60
Estudo de casos	A34 B1 B5 B7 B15 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. Deberán elixir unha de catro respostas posibles nun total de 25 preguntas. As respostas positivas valerán 0,4 e as negativas -0,2 e o mínimo de respostas será de 15.
Sesión maxistral	Consistirá na exposición por parte do profesor dos aspectos fundamentais dos temas que conforman o programa da asignatura. Coa base da exposición realizada polo profesor, o alumno terá que facer un &quot;árbol&quot; de concetos para cada un dos temas impartidos.
Estudo de casos	Trátase de que os alumnos apliquen os coñecementos teóricos mediante o estudo e resolución de casos que xa foron resoltos polos Tribunais ou que ben son susceptibles de plantearse na práctica.
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 Análise de fontes documentais 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
Sesión maxistral	A16 B1 B27 B28 C1 C4 C5 C6 C7 C8	Consistirá na exposición por parte do profesor dos aspectos fundamentais dos temas que conforman o programa da asignatura. Coa base da exposición realizada polo profesor, o alumno terá que facer un &quot;árbol&quot; de concetos para cada un dos temas impartidos.	20
Estudo de casos	A34 B1 B5 B7 B15 B25 B27	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.	50
Proba de resposta breve	A14 B1 B5 B7 B25	Consistirá na resolución de cuestionarios que incidirán nos conceptos básicos da materia. Deberán elixir unha de catro respostas posibles nun total de 25 preguntas. As respostas positivas valerán 0,4 e as negativas -0,2 e o mínimo de respostas será de 15.	30

### Observacións avaliación

- Alumnos de avaliación única: todos aqueles que non cumpran os requisitos esixidos, serán obxecto dun exame específico con preguntas de desenvolvemento.

### 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