



Teaching Guide

| Identifying Data | | | | | 2018/19 |
|---------------------|--|--------|--------------------------|---------|---------|
| Subject (*) | Private Urban Planning Law | Code | 670G01005 | | |
| Study programme | Grao en Arquitectura Técnica | | | | |
| Descriptors | | | | | |
| Cycle | Period | Year | Type | Credits | |
| Graduate | 1st four-month period | First | Basic training | 6 | |
| Language | Spanish | | | | |
| Teaching method | Face-to-face | | | | |
| Prerequisites | | | | | |
| Department | Dereito Privado | | | | |
| Coordinador | Raposo Arceo, Juan Jesus | E-mail | juan.raposo.arceo@udc.es | | |
| Lecturers | Raposo Arceo, Juan Jesus | E-mail | juan.raposo.arceo@udc.es | | |
| Web | | | | | |
| General description | 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. | | | | |

Study programme competences

| Code | Study programme competences |
|------|--|
| 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 | Adequate oral and written expression in the official languages. |
| C3 | Using ICT in working contexts and lifelong learning. |
| C4 | Acting as a respectful citizen according to democratic cultures and human rights and with a gender perspective. |
| C5 | Understanding the importance of entrepreneurial culture and the useful means for enterprising people. |
| C6 | Acquiring skills for healthy lifestyles, and healthy habits and routines. |
| C7 | Developing the ability to work in interdisciplinary or transdisciplinary teams in order to offer proposals that can contribute to a sustainable environmental, economic, political and social development. |
| C8 | Valuing the importance of research, innovation and technological development for the socioeconomic and cultural progress of society. |

Learning outcomes

| Learning outcomes | Study programme competences | | |
|---|-----------------------------|-----|----|
| Coñecemento das principais institucións xurídicas no ámbito do Dereito da edificación | A14 | B1 | C1 |
| | A16 | B5 | C3 |
| | A34 | B7 | C4 |
| | | B15 | C5 |
| | | B25 | C6 |
| | | B27 | C7 |
| | | B28 | 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 |

| Contents | |
|--|---|
| Topic | Sub-topic |
| 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 | <p>I. O dereito de superficie</p> <p>II. O dereito de vó e de sobreelevación.</p> <p>III. O dereito de subedificación.</p> |
| PARTE III | A ARTICULACIÓN XURÍDICO-PRIVADA DO PROCESO CONSTRUCTIVO |



| | |
|--|---|
| <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> |



| | |
|--|---|
| LECCIÓN 8ª. SERVIDUMES CIVIS E LEGAIS | <p>Os límites derivados das relacións de veciñanza con outros fondos.</p> <ul style="list-style-type: none">a) Límites que impoñen distancias mínimas entre construcións.b) A medianería.c) Mecanismos jurídicos do propietario para defenderse fronte ao incumprimento das normas sobre límites dispostos en interés privado. <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">I. Calificación xurídica do contrato de servizos profesionais dos técnicos da construciónII. As partes do contrato de servizos profesionais.III. A forma do contrato: as follas de encargo do COAAT.IV. Os honorarios profesionaisA. Cuantía e forma de pago: a función das táboas de honorarios do COAATB. Os remedios a disposición do Arquitecto técnico en caso de impago<ul style="list-style-type: none">a) Remedios xeraisb) A intervención do COAATc) A acción directa contra o dono da obra.V. As obrigas contractuais do Arquitecto técnicoA. O contido da función de dirección da execución da obra na LOE e no Código Técnico.B. A aprobación das certificacións de obraC. A certificación do fin da obra.VI. A extinción do contrato de servizos profesionais: o desistimento libre das partes.VII. Outros contratos relacionados co fenómeno edificatorio: a xestión de proxectos. |
| 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">I. O contrato de compraventa dun inmovible de natureza urbánII. A opción de compra e o contrato de reservaIII. O contrato de permuta de solar por edificación futuraIV. O dereito de aproveitamento por quendas.V. O contrato de arrendamento urbánVI. Referencia á contratación públicaVII. Análise da Lei de vivenda de Galicia |
| LECCIÓN 10ª.- A PROPIEDAD DOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS E LOCAIS | <ul style="list-style-type: none">I. Natureza jurídica da propiedade horizontalII. Elementos comúns, privativos e «procomunais»III. Réxime xurídicoA. A constitución do réxime de propiedade horizontal: o título constitutivoB. Dereitos e obrigas de cada propietarioC. Réxime de administración e de representación: A xunta de propietariosIV. A extinción do réxime de propiedade horizontal.V. As urbanizacións privadas. |



| | |
|--|---|
| <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> |
|--|---|

| Planning | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|
| Methodologies / tests | Competencies | Ordinary class hours | Student?s personal work hours | Total hours |
| Short answer questions | A14 B1 B5 B7 B25 | 1 | 1 | 2 |
| Guest lecture / keynote speech | A16 B1 B27 B28 C1 C4 C5 C6 C7 C8 | 30 | 30 | 60 |
| Case study | A34 B1 B5 B7 B15 B25 B27 | 30 | 51 | 81 |
| Document analysis | A34 B1 B5 B25 C3 | 2 | 2 | 4 |
| Personalized attention | | 3 | 0 | 3 |

(*)The information in the planning table is for guidance only and does not take into account the heterogeneity of the students.

| Methodologies | |
|--------------------------------|--|
| Methodologies | Description |
| Short answer questions | 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. |
| Guest lecture / keynote speech | 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 "árbol" de concetos para cada un dos temas impartidos. |
| Case study | 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. |
| Document analysis | 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. |

| Personalized attention | |
|---|---|
| Methodologies | Description |
| Case study Document analysis Short answer questions | 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. |

| Assessment | | | |
|---------------|--------------|-------------|---------------|
| Methodologies | Competencies | Description | Qualification |



| | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|----|
| Guest lecture / keynote speech | 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 "árbol" de concetos para cada un dos temas impartidos. | 20 |
| Case study | A34 B1 B5 B7 B15 B25 B27 | Trátase de que os alumnos apliquen os coñecementos teóricos mediante o estudo e resolución de casos eminentemente practicos vencellados coa problemática que afecta os alumbnos. Os coas serán valorados en función da súa dificultade sendo os de maior puntuación os relativos o estudio técnico dunha finca, o contrato de servizos, o de servidume, e o rexime de atribucións dos arquitectos técnicos. | 40 |
| Short answer questions | 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. | 40 |

Assessment comments

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

Sources of information

| | |
|----------------------|---|
| Basic | <ul style="list-style-type: none"> - 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 alia (Última edición). Nociones de Derecho civil patrimonial. Madrid. Dykinson <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> |
| Complementary | |

Recommendations

Subjects that it is recommended to have taken before

Subjects that are recommended to be taken simultaneously

Subjects that continue the syllabus

Other comments

(*The teaching guide is the document in which the URV publishes the information about all its courses. It is a public document and cannot be modified. Only in exceptional cases can it be revised by the competent agent or duly revised so that it is in line with current legislation.