



| Guía Docente | | | | |
|-----------------------|--|--------------------|--------------------------|-----------|
| Datos Identificativos | | | | 2018/19 |
| Asignatura (*) | Dereito Privado da Edificación | | Código | 670G01005 |
| Titulación | | | | |
| 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 | Correo electrónico | 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 / Resultados do título | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Código | Competencias / Resultados do título |

| 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 | <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 |
| LECCIÓN 4ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (I): CONCEPTO E OS SUXEITOS | <p>I. O contrato de obra: a diferenza entre as obrigas de medios a as de resultado</p> <p>II. As normas que regulan o contrato de obra no Dereito español</p> <p>III. Os suxeitos do contrato de obra: o dono da obra e o contratista</p> <p>IV. Auxiliares dos suxeitos do contrato de obra</p> <p>V. A cesión do contrato de obra.</p> <p>VI. A subcontratación no contrato de obra.</p> <p>VII. Os axentes da edificación</p> <p>A. O promotor</p> <p>B. O constructor</p> <p>C. O Arquitecto proyectista</p> <p>D. O Arquitecto director das obras.</p> <p>E. O Arquitecto director da execución da obra</p> <p>F. O encargado de obra e o resto de persoal que intervéñen na realización da mesma.</p> |
| LECCIÓN 5ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (II): A FORMACIÓN, PERFECCIÓN E RISCOS NO CONTRATO | <p>I. A fase de formación do contrato de obra: relevancia e efectos.</p> <p>II. A forma do contrato de obra.</p> <p>III. A perfección do contrato de obra.</p> <p>IV. Os riscos no contrato de obra.</p> <p>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:</p> <p>A. A realización da obra pactada</p> <p>a) A definición da obra no contrato: Relevancia do Proxecto e da Licencia de Obras.</p> <p>b) Os materiais a empregar na obra</p> <p>c) As modificacións de obra.</p> <p>B. O inicio dos traballos e a posta da obra a disposición do comitente no prazo acordado</p> <p>a) O inicio da execución da obra: o significado da Acta de Replanteo</p> <p>b) O remate da obra de edificación: o certificado de fin de obra e a súa relevancia.</p> <p>c) O retraso na entrega do resultado. Cláusulas penais e as condicións resolutorias incluídas no contrato.</p> <p>II. A cargo dos técnicos:</p> <p>A. Do Arquitecto proxectista</p> <p>B. Do Arquitecto director da obra</p> <p>C. Do Arquitecto director da execución da obra.</p> <p>D. A relevancia do Libro de Órdenes.</p> <p>III. A cargo do dono da obra:</p> <p>A. O pago do prezo</p> <p>a) Formas de fixación dos prezos e cláusulas de revisión.</p> <p>b) O pago mediante certificacións de obra: o papel dos técnicos nas certificacións</p> <p>c) Consecuencias do impago das certificacións de obra ou do prezo final da obra realizada.</p> <p>B. A recepción da obra.</p> <p>a) Concepto, forma e consecuencias da recepción da obra.</p> <p>b) Recepción provisional e recepción definitiva.</p> <p>c) Recepción da obra e vicios constructivos.</p> <p>d) Recepción da obra e vicios de legalidade urbanística.</p> |
| <p>LECCIÓN 8ª. SERVIDUMES CIVIS E LEGAIS</p> | <p>Os límites derivados das relacións de veciñanza con outros fondos.</p> <p>a) Límites que imponen 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> |
| <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> |



| | |
|---|---|
| PARTE IV | A PROPIEDAD SOBRE AS CONSTRUCIÓN 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 CONSTRUCIÓN | <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> |
| LECCIÓN 11ª.- A RESPONSABILIDADE DOS AXENTES DA EDIFICACIÓN FRENTE AOS SUCESIVOS ADQUIRENTES E TITULARES DE DEREITOS SOBRE AS CONSTRUCIÓN | <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 | 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 "árbol" 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 resolto polos Tribunais ou que ben son susceptibles de plantearse na práctica. |
| 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. |

Atención personalizada

| Metodoloxías | Descrición |
|---|---|
| Estudo de casos Análise de fontes documentais 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 | 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 "árbol" 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 eminentemente prácticos vencellados coa problemática que afecta os alumnos. Os casos serán valorados en función da súa dificultade sendo os de maior puntuación os relativos o estudo técnico dunha finca, o contrato de servizos, o de servidume, e o rexime de atribucións dos arquitectos técnicos. | 40 |
| 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. | 40 |

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



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

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