



| Guía Docente          |  |                    |                          |          |
|-----------------------|--|--------------------|--------------------------|----------|
| Datos Identificativos |  |                    |                          | 2021/22  |
| Asignatura (*)        | Dereito Privado da Edificación [En extinción]  | 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   | 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.   |                    |                          |          |
| Plan de continxencia  | <p>1. Modificacións en los contenidos</p> <p>Ninguna</p> <p>2. Metodoloxías</p> <p>*Metodoloxías docentes que se mantienen</p> <p>No hay docencia, asignatura en extinción</p> <p>*Metodoloxías docentes que se modifican</p> <p>3. Mecanismos de atención personalizada al alumnado</p> <p>Siempre con cita previa por correo electrónico a través de Teams</p> <p>4. Modificacións en la evaluación</p> <p>Examen oral 60%: Examen de los contenidos de la asignatura oralmente por TEANS, durante aproximadamente 15 minutos durante uno/dos días.</p> <p>[Los que no presenten trabajos, o no los hayan presentado en primera convocatoria: 100%]</p> <p>Trabajos 40%: Presentación de los trabajos hasta el día del examen oral. Son los mismos de la primera convocatoria, que han de ser emitidos vía e mail, con las modificaciones que les hayan efectuado.</p> <p>*Observaciones de evaluación:</p> <p>A efectos de superar la evaluación, el alumno ha de superar en el examen oral la nota de 4/10.</p> <p>Las preguntas se referirán exclusivamente a lo impartido en clase, de acuerdo con los apuntes entregados, y cada examen constará de preguntas cortas sobre las materias objeto del programa, en un número entre cinco y diez por alumno.</p> <p>5. Modificacións de la bibliografía o webgrafía</p> |                    |                          |          |

| 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 respectuosa coa cultura democrática, os dereitos humanos e a perspectiva de xénero.  |
| C5  | Entender a importancia da cultura emprendedora e coñecer os medios ao alcance das persoas emprendedoras.  |
| C6  | Adquirir habilidades para a vida e hábitos, rutinas e estilos de vida saudables.  |
| C7  | Desenvolver a capacidade de traballar en equipos interdisciplinares ou transdisciplinares, para ofrecer propostas que contribúan a un desenvolvemento sostible ambiental, económico, político e social. |
| 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 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 intervéñ 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 obxectiva        | A14 A16 A34 B1 B5<br>B7 B15 B25 B27 B28<br>C1 C3 C4 C5 C6 C7<br>C8 | 5                                       | 140                     | 145          |
| Atención personalizada |  | 5                                       | 0                       | 5            |

\*Os datos que aparecen na táboa de planificación son de carácter orientativo, considerando a heteroxeneidade do alumnado

| Metodoloxías    |   |
|-----------------|---|
| Metodoloxías    | Descrición  |
| Proba obxectiva | Exame final que incluíra cuestións teórico-prácticas. |



## Atención personalizada

| Metodoloxías    | Descrición  |
|-----------------|---|
| Proba obxectiva | 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 |
|-----------------|--|---|---------------|
| Proba obxectiva | A14 A16 A34 B1 B5<br>B7 B15 B25 B27 B28<br>C1 C3 C4 C5 C6 C7<br>C8 | Exame final que incluírá cuestións teórico-prácticas. | 100           |

## 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

|  |
|--|
| <b>Materias que se recomenda ter cursado previamente</b> |
| <b>Materias que se recomenda cursar simultaneamente</b>  |
| <b>Materias que continúan o temario</b>                  |
| <b>Observacións</b>                                      |

(\*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