



## Teaching Guide

| Teaching Guide      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                          |           |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|-----------|
| Identifying Data    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                          | 2020/21   |
| Subject (*)         | Private Urban Planning Law [In extinction]                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        | 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.                                           |        |                          |           |
| Contingency plan    | 1. Modifications to the contents<br><br>2. Methodologies<br>*Teaching methodologies that are maintained<br><br>*Teaching methodologies that are modified<br><br>3. Mechanisms for personalized attention to students<br><br>4. Modifications in the evaluation<br><br>*Evaluation observations:<br><br>5. Modifications to the bibliography or webgraphy |        |                          |           |

## 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<br>A16<br>A34           | B1<br>B5<br>B7<br>B15<br>B25<br>B27<br>B28<br>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 doutrinais) |  | A14<br>A34                  | B7<br>C1                                                                             |
| Familiaridade no manexo de escrituras, memorias, contratos e outros documentos xurídicos                   |  | A14<br>A34                  | B7<br>C1                                                                             |
| Resolución de problemas básicos no ámbito do Dereito da edificación                                        |  | A14<br>A34                  | B7<br>C1                                                                             |
| Aplicación dun pensamento crítico, lóxico e creativo                                                       |  | A14<br>A34                  | B7<br>C1                                                                             |
| Traballo de forma autónoma con iniciativa e de forma colaborativa                                          |  | A14<br>A34                  | B7<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LECCIÓN 6ª.- CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA (III): AS OBRIGAS PRINCIPAIS DERIVADAS DO CONTRATO DE OBRA | <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> |
| 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 CONSTRUCCIÓN 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| LECCIÓN 11ª.- A RESPONSABILIDADE DOS AXENTES DA EDIFICACIÓN FRENTE AOS SUCESIVOS ADQUIRENTES E TITULARES DE DEREITOS SOBRE AS CONSTRUCCIÓN | <p>I. O réxime de responsabilidade do Código Civil</p> <p>A. Reclamacións dos adquirentes dos inmoibles 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 |
| Objective test                                                                                                                  | A14 A16 A34 B1 B5<br>B7 B15 B25 B27 B28<br>C1 C3 C4 C5 C6 C7<br>C8 | 5                    | 140                           | 145         |
| Personalized attention                                                                                                          |                                                                    | 5                    | 0                             | 5           |
| (*)The information in the planning table is for guidance only and does not take into account the heterogeneity of the students. |                                                                    |                      |                               |             |

| Methodologies  |                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------|
| Methodologies  | Description                                           |
| Objective test | Exame final que incluíra cuestións teórico-prácticas. |

|                        |
|------------------------|
| Personalized attention |
|------------------------|



| Methodologies  | Description                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objective test | 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 |
| Objective test | 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           |

| 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"><li>- CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2008). Derecho de la construcción y la vivienda. Madrid. Dilex</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> |
| 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.