

## Máster Oficial en Ciencias Jurídicas

**Asignatura:**

*NEGOCIOS CIVILES INMOBILIARIOS*

**Trimestre: 1r****Créditos ECTS: 5****Lengua: castellana****Profesor:** Dr. Josep Santdiumenge Farré  
Profesor Titular de Derecho Civil**Despacho:** 40.116**Horario de atención:** a convenir, con cita previa**Contacto:** josep.santdiumenge@upf.edu y teléfono 935 422 958

### Descripción de la asignatura

El curso tiene por objeto el análisis de los contratos y de las operaciones jurídicas que suelen llevarse a cabo en el sector inmobiliario y de los servicios. Comprende el análisis de las obligaciones de medios y de resultado en la práctica contractual con especial referencia a la prestación de servicios profesionales y los contratos relacionados con el sector inmobiliario tanto de obra privada como de obra civil. La exposición del derecho español también tendrá en cuenta el Marco Común de Referencia Europeo (DCFR) y las semejanzas y diferencias con otros ordenamientos jurídicos de de nuestra área cultural (p.ej. el derecho alemán, etc.)

Se analizarán, en particular: las especificidades del contrato de obra; el contrato de servicios; el ejercicio de las acciones de cumplimiento, de cumplimiento defectuoso y de incumplimiento de los contratos; el desistimiento y las causas de resolución de los contratos; la relevancia del conocimiento o no –por las partes– de las limitaciones impuestas por la legislación urbanística, de vivienda o medioambiental en la compraventa inmobiliaria; las especificidades de la contratación de obra pública en la directiva europea y en la legislación de contratos del sector público; la protección de los consumidores por razón de la adquisición de la vivienda; la responsabilidad derivada de productos o materiales deficientes empleados en la construcción; la contratación del derecho de superficie y de sobreelevación; las situaciones de comunidad: ordinaria y especiales (horizontal, por turnos y germánica); la hipoteca ordinaria y la global: la ejecución hipotecaria y las soluciones alternativas en el derecho español y en el comparado (cláusulas abusivas, dación en pago, mediación, etc.).

Está previsto estudiar detenidamente, entre otros aspectos esenciales de la contratación, la cesión del contrato, la subcontratación y el ejercicio de la acción directa del subcontratista frente al comitente. Por último, el curso analizará con detenimiento la responsabilidad civil derivada de contrato, la responsabilidad *ex lege* de los agentes de la edificación y de otros intervinientes en el proceso constructivo; la problemática derivada de los contratos de seguros, de los efectos de la "llamada en garantía" de otros agentes que intervinieron en el proceso de edificación y, por último, el ejercicio de la acción de repetición frente a terceros.

### Requisitos previos

Es recomendable que los alumnos hayan cursado asignaturas de derecho de contratos y de derechos reales en el plan de estudios de grado de Derecho.

Los alumnos deberán poder leer textos jurídicos en inglés. *Negocios civiles inmobiliarios* es una asignatura con un marcado contenido pluridisciplinar que ofrece a los alumnos la posibilidad de analizar la aplicación práctica del derecho de los contratos en el sector inmobiliario desde el punto de vista de la actuación de los abogados y los peritos judiciales.

No se requiere que los alumnos hayan tenido una experiencia práctica anterior como profesionales del derecho en ejercicio, pero sí que estos alumnos tengan inquietud por conocer como se resuelven los conflictos en la realidad práctica y interés en analizar críticamente las decisiones judiciales y los escenarios que plantean los nuevos desarrollos del derecho europeo y comparado.

### Metodología

Las exposiciones de clase irán acompañadas de materiales: legislación vigente, proyectos de ley, artículos doctrinales y sentencias relevantes (STS, STC, STJUE, STEDH, entre otros) que están directamente relacionadas con el contenido de los temas.

Habrà lecturas recomendadas previas, se favorecerà la intervención individual en clase y se completará la participación del alumno con la realización de ejercicios y comentarios de los contenidos del programa.

### Actividades

Lectura de casos y materiales para su exposición y análisis en clase. Realización de ejercicios en clase y tutorías individuales. Presentación de la experiencia práctica desde la perspectiva de un profesional especializado en contratación inmobiliaria. Visita al Registro de la propiedad (opcional). Realización de un trabajo de investigación –voluntario– convenido con el profesor sobre la temática objeto del curso.

### Evaluación

Concepto	%	Características
Examen práctico final	70	Análisis de un caso práctico complejo ( <i>take home exam</i> ) que se elaborará a partir de supuestos reales o de sentencias recientes que resuelven casos con contenidos semejantes a los tratados en las clases.
Participación regular	10	Capacidad de respuesta a las preguntas que se formulan a los alumnos con ocasión de las clases.
Otros ejercicios	20	Resolución de ejercicios prácticos periódicos que se realizan durante el curso y que se analizarán en las clases lectivas.

## Bibliografía

### *Libros:*

- Ángel Carrasco Perera / Encarna Cordero Lobato / Carmen González Carrasco *Derecho de la Construcción y la Vivienda* (7ª ed.). Madrid: Editorial Dilex. 2012.
- Eduardo Valpuesta Gastaminza *Unificación del Derecho Patrimonial Europeo. Marco Común de referencia y derecho español*. Barcelona: Editorial Bosch. 2011.
- Rafael Arnaiz Eguren *Terreno y Edificación, Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*. Navarra: Editorial Aranzadi, Civitas, 2010.
- Thomas W. Merrill / Henry E. Smith *Property*. NY: Oxford University Press, 2010.

### *Artículos:*

- Esther Arroyo Amayuelas "Configuración y tipología de los contratos de servicios: una propuesta para Cataluña desde el marco europeo". Publicado en: Area de Derecho Civil, Universitat de Girona (coord.). *Materials de les Setzenes Jornades de Dret Català a Tossa*. Girona: Documenta Universitaria. 2011.
- Josep Ferrer Riba "Vicisitudes en la prestación de servicios: deberes de cooperación, instrucciones y modificaciones de contrato". Publicado en: Area de Derecho Civil, Universitat de Girona (coord.): *Materials de les Setzenes Jornades de Dret Català a Tossa*. Girona: Documenta Universitaria. 2011.
- Paloma de Barrón Arniches *Cuestiones sobre el contrato de servicios diseñado en el Marco Común de Referencia*. Publicado en: Indret (Julio 2009): [www.indret.com](http://www.indret.com).