

**INDICE**

**LIBRO TERCERO  
DERECHOS REALES**

**TÍTULO I. Disposiciones Generales**

- ARTÍCULO 1. Definición**
- ARTÍCULO 2. Tipos.**
- ARTÍCULO 3. Clasificación.**
- ARTÍCULO 4. Numeración abierta.**
- ARTÍCULO 5. Inscripción registral.**
- ARTÍCULO 6. Publicidad .**
- ARTÍCULO 7. Inoponibilidad ante terceros.**
- ARTÍCULO 8. Transmisión.**

**TÍTULO II. Posesión**

**CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

- ARTÍCULO 9. Posesión.**
- ARTÍCULO 10. Objeto de posesión.**
- ARTÍCULO 11. Personas que ejercen la posesión.**
- ARTÍCULO 12. Concepto en que puede tenerse la posesión.**
- ARTÍCULO 13. Presunción del concepto en que se disfruta la posesión.**
- ARTÍCULO 14. Inversión del título posesorio.**
- ARTÍCULO 15. Calidad de la posesión.**
- ARTÍCULO 16. Presunción de buena fe.**
- ARTÍCULO 17. Presunción de posesión de bienes muebles.**
- ARTÍCULO 18. Coposesión.**

**CAPÍTULO II. Adquisición de la Posesión**

- ARTÍCULO 19. Modos de adquirir la posesión.**
- ARTÍCULO 20. Personas que pueden adquirir la posesión.**
- ARTÍCULO 21. Adquisición de la posesión por menores e incapacitados.**
- ARTÍCULO 22. Equivalencia de la posesión al título.**
- ARTÍCULO 23. La posesión no puede adquirirse violentamente.**
- ARTÍCULO 24. Actos que no afectan la posesión.**
- ARTÍCULO 25. Posesión civilísima.**
- ARTÍCULO 26. Efectos de la posesión viciosa del causante.**
- ARTÍCULO 27. Conflicto de posesiones.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**CAPÍTULO III. Protección de la Posesión**

**ARTÍCULO 28. Defensa.**

**ARTÍCULO 29. Protección interdictal de la posesión.**

**ARTÍCULO 30. Acción de desahucio.**

**CAPÍTULO IV. Liquidación de Situaciones Posesorias**

**ARTÍCULO 31. Adquisición de los frutos por el poseedor de buena fe.**

**ARTÍCULO 32. Frutos pendientes al cesar la buena fe.**

**ARTÍCULO 33. Abono de los gastos necesarios y útiles.**

**ARTÍCULO 34. Gastos en mejoras de puro lujo o recreo.**

**ARTÍCULO 35. Frutos abonables por el poseedor de mala fe.**

**ARTÍCULO 36. Mejoras no resarcibles.**

**ARTÍCULO 37. Responsabilidad por el deterioro o pérdida de la cosa poseída.**

**ARTÍCULO 38. Mejoras que hayan dejado de existir.**

**CAPÍTULO V. Conservación y Pérdida de la Posesión**

**ARTÍCULO 39. Conservación de la posesión de cosa mueble.**

**ARTÍCULO 40. Posesión de los animales fieros y domesticados.**

**ARTÍCULO 41. Actos del mero tenedor no perjudican al dueño.**

**ARTÍCULO 42. Presunción de posesión en el tiempo intermedio.**

**ARTÍCULO 43. Maneras de perder la posesión.**

**ARTÍCULO 44. Pérdida y transmisión de la posesión en perjuicio de tercero.**

**ARTÍCULO 45. Efectos de la recuperación justa de la posesión.**

**TÍTULO III. Propiedad**

**CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 46. Noción del derecho de propiedad.**

**ARTÍCULO 47. Expropiación forzosa.**

**ARTÍCULO 48. Extensión de la propiedad.**

**ARTÍCULO 49. Pertenencia de los frutos.**

**CAPÍTULO II. Adquisición de la Propiedad**

**SECCIÓN PRIMERA. Ocupación y Hallazgo**

**ARTÍCULO 50. Diferencia entre ocupación y hallazgo.**

**ARTÍCULO 51. Cosas objetos de ocupación.**

**ARTÍCULO 52. Derecho de caza y pesca.**

**ARTÍCULO 53. Animales domésticos y domesticados.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

- 1 ARTÍCULO 54. Hallazgo de cosa mueble del anterior poseedor.  
2 ARTÍCULO 55. Hallazgo de cosa mueble de anterior poseedor desconocido.  
3 ARTÍCULO 56. Gastos y premio por el hallazgo.  
4 ARTÍCULO 57. Hallazgo y pertenencia del tesoro.  
5 ARTÍCULO 58. Compensación al descubridor.  
6 ARTÍCULO 59. Aplicabilidad de las normas.  
7 ARTÍCULO 60. Objetos arrojados al mar y a las playas.

8  
9 SECCIÓN SEGUNDA. Accesión

- 10  
11 ARTÍCULO 61. Derecho de accesión.  
12 ARTÍCULO 62. Accesión fluvial.

13  
14 Subsección 1ª. Accesión Respecto de los Bienes Inmuebles

- 15  
16 ARTÍCULO 63. Accesión de mueble a inmueble.  
17 ARTÍCULO 64. Presunción a favor del propietario.  
18 ARTÍCULO 65. Plantaciones u obras con materiales ajenos.  
19 ARTÍCULO 66. Sembrador de buena fe.  
20 ARTÍCULO 67. Edificante de buena fe.  
21 ARTÍCULO 68. Accesión a la inversa.  
22 ARTÍCULO 69. Sembrador o edificante de mala fe.  
23 ARTÍCULO 70. Facultades del dueño del suelo.  
24 ARTÍCULO 71. Neutralización de la mala fe.  
25 ARTÍCULO 72. Responsabilidad por el pago de los materiales de un tercero.

26  
27 Subsección 2ª. Accesión Respecto de los Bienes Muebles

- 28  
29 ARTÍCULO 73. Unión de cosas muebles.  
30 ARTÍCULO 74. Cosa principal.  
31 ARTÍCULO 75. Separación de cosas unidas.  
32 ARTÍCULO 76. Incorporación de mala fe.  
33 ARTÍCULO 77. Forma de indemnización.  
34 ARTÍCULO 78. Conmixti3n en ausencia de mala fe.  
35 ARTÍCULO 79. Conmixti3n de mala fe.

36  
37 SECCIÓN TERCERA. Especificaci3n

- 38  
39 ARTÍCULO 80. Especificaci3n de buena fe.  
40 ARTÍCULO 81. Especificaci3n de mala fe.

41  
42 SECCIÓN CUARTA. Usucapi3n

- 43  
44 ARTÍCULO 82. Definici3n de usucapi3n.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

- 1    **ARTÍCULO 83. Concepto de la posesión.**  
2    **ARTÍCULO 84. Poseedor en concepto de dueño.**  
3    **ARTÍCULO 85. Prueba de posesión con justo título.**  
4    **ARTÍCULO 86. Interrupción de la posesión.**  
5    **ARTÍCULO 87. Supuestos en que no se interrumpe la posesión.**  
6    **ARTÍCULO 88. Usucapión de bien mueble.**  
7    **ARTÍCULO 89. Usucapión de cosa mueble hurtada o robada.**  
8    **ARTÍCULO 90. Usucapión de bien inmueble.**  
9    **ARTÍCULO 91. Noción de buena fe.**  
10   **ARTÍCULO 92. Justo título.**  
11   **ARTÍCULO 93. Prueba del justo título.**  
12   **ARTÍCULO 94. Cómputo del tiempo.**  
13   **ARTÍCULO 95. Usucapión ordinaria frente al titular registral.**  
14   **ARTÍCULO 96. Provecho de la usucapión a los restantes comuneros.**  
15   **ARTÍCULO 97. Efectos de la usucapión en cuanto a la herencia.**  
16   **ARTÍCULO 98. Renuncia de la usucapión.**  
17   **ARTÍCULO 99. Legitimados para hacer valer la usucapión renunciada.**  
18   **ARTÍCULO 100. Acción declaratoria de la usucapión.**

19  
20                                    **SECCIÓN QUINTA. Tradición**

- 21  
22   **ARTÍCULO 101. Concepto de tradición.**  
23   **ARTÍCULO 102. Requisitos.**

24  
25                                    **CAPÍTULO III. Restricciones de la Propiedad**

26  
27                                    **SECCIÓN PRIMERA. Restricciones legales de la propiedad**

- 28  
29   **ARTÍCULO 103. Restricciones legales de la propiedad.**  
30   **ARTÍCULO 104. Uso de terrenos y construcciones.**  
31   **ARTÍCULO 105. Acciones para impedir la ruina.**  
32   **ARTÍCULO 106. Árboles y ramas que amenazan caerse.**  
33   **ARTÍCULO 107. Responsabilidad del dueño.**  
34   **ARTÍCULO 108. Desagüe de edificios.**  
35   **ARTÍCULO 109. Aguas que descienden naturalmente de predios superiores.**  
36   **ARTÍCULO 110. Obras defensivas para contener el agua.**  
37   **ARTÍCULO 111. Remoción de materias que impiden el curso de las aguas.**  
38   **ARTÍCULO 112. Pago de gastos.**  
39   **ARTÍCULO 113. Actos para evitar peligros a las propiedades vecinas.**  
40   **ARTÍCULO 114. Paso de materiales y colocación de andamios en predio ajeno.**  
41   **ARTÍCULO 115. Ventanas o huecos en pared no medianera.**  
42   **ARTÍCULO 116. Distancias para abrir ventanas con vistas rectas y balcones.**  
43   **ARTÍCULO 117. Inaplicabilidad de la normas.**  
44   **ARTÍCULO 118. Siembra y remoción de árboles.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

ARTÍCULO 119. Corte de ramas y raíces.

ARTÍCULO 120. Remoción de árboles medianeros.

ARTÍCULO 121. Legislación especial sobre árboles.

SECCIÓN SEGUNDA. Restricciones voluntarias sobre fincas

ARTÍCULO 122. Definición.

ARTÍCULO 123. Requisitos para su constitución.

ARTÍCULO 124. Modos de constitución.

ARTÍCULO 125. Indivisibilidad.

ARTÍCULO 126. Acción para hacerlas valer.

ARTÍCULO 127. Modificación o extinción.

ARTÍCULO 128. Acción declarativa de modificación o extinción.

CAPÍTULO IV. Acciones protectoras del derecho de propiedad

SECCIÓN PRIMERA. Acción reivindicatoria

ARTÍCULO 129. Concepto.

ARTÍCULO 130. Requisitos para su ejercicio.

ARTÍCULO 131. Acción reivindicatoria contra titular registral.

ARTÍCULO 132. Reivindicación de cosa mueble perdida o sustraída ilegalmente.

SECCIÓN SEGUNDA. Acción declaratoria de Propiedad

ARTÍCULO 133. Concepto.

ARTÍCULO 134. Requisitos para su ejercicio.

SECCIÓN TERCERA. Acción Negatoria o de Libertad de Propiedad

ARTÍCULO 135. Concepto.

ARTÍCULO 136. Requisitos para su ejercicio.

SECCIÓN CUARTA. Cierre, Deslinde y Demarcación de Predios

ARTÍCULO 137. Derechos del propietario

ARTÍCULO 138. Deslinde y amojonamiento [monumentación]. Conceptos.

ARTÍCULO 139. Legitimados para su ejercicio.

ARTÍCULO 140. Imprescriptibilidad de las acciones.

ARTÍCULO 141. Modo de proceder.

ARTÍCULO 142. Títulos que no determinan los límites.

ARTÍCULO 143. Títulos que indican un espacio distinto.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**TÍTULO IV. Comunidad de Bienes**

**CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 144. Noción.**

**ARTÍCULO 145. Régimen.**

**ARTÍCULO 146. Presunción de igualdad de cuotas.**

**ARTÍCULO 147. Proporcionalidad de los derechos y las obligaciones.**

**CAPÍTULO II. Derechos y Obligaciones de los Comuneros**

**ARTÍCULO 148. Uso y disfrute de las cosas comunes.**

**ARTÍCULO 149. Responsabilidad del comunero.**

**ARTÍCULO 150. Administración de la cosa común.**

**ARTÍCULO 151. Reglamento de administración.**

**ARTÍCULO 152. Gastos necesarios para la conservación.**

**ARTÍCULO 153. Actos de disposición material o jurídica.**

**ARTÍCULO 154. Derechos del comunero respecto a su cuota.**

**ARTÍCULO 155. Enajenación de cuotas.**

**ARTÍCULO 156. Adquisición preferente de cuotas.**

**CAPÍTULO III. Extinción de la Comunidad de Bienes**

**ARTÍCULO 157. Modos de extinción.**

**ARTÍCULO 158. División de la comunidad.**

**ARTÍCULO 159. Acción de división.**

**ARTÍCULO 160. Pacto o disposición para conservar la cosa indivisa.**

**ARTÍCULO 161. Inscripción para que afecte a tercero.**

**ARTÍCULO 162. División aun con pacto o disposición en contrario.**

**ARTÍCULO 163. Satisfacción de cuota en especie o dinero.**

**ARTÍCULO 164. Modos de hacer la división.**

**ARTÍCULO 165. Concurrencia de acreedores o cesionarios.**

**ARTÍCULO 166. Cosa indivisible o inservible por su división.**

**ARTÍCULO 167. Efecto de la división contra tercero.**

**ARTÍCULO 168. Reglas aplicables a la división.**

**CAPÍTULO IV. Medianería**

**ARTÍCULO 169. Definición.**

**ARTÍCULO 170. Constitución o adquisición.**

**ARTÍCULO 171. Fuentes de regulación jurídica.**

**ARTÍCULO 172. Presunción.**

**ARTÍCULO 173. Signos contrarios.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

ARTÍCULO 174. Cargas.

ARTÍCULO 175. Derribo de edificio apoyado en pared medianera.

ARTÍCULO 176. Elevación de la pared medianera.

ARTÍCULO 177. Adquisición de medianería sobre la parte elevada.

ARTÍCULO 178. Uso de la pared medianera.

ARTÍCULO 179. Ventanas y huecos en pared medianera.

TÍTULO V. Algunas Propiedades Especiales

CAPÍTULO I. Propiedad Horizontal

ARTÍCULO 180. Régimen.

ARTÍCULO 181. Pisos, locales o apartamentos en edificios de distintos propietarios.

CAPÍTULO II. Multipropiedad o Propiedad a Tiempo Compartido

ARTÍCULO 182. Régimen.

CAPÍTULO III. Las Aguas

ARTÍCULO 183. Derechos sobre aguas.

CAPÍTULO IV. Minerales e Hidrocarburos

ARTÍCULO 184. Derechos sobre minerales e hidrocarburos.

CAPÍTULO V. Derechos Morales del Autor y Derecho de Participación

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Comunes

ARTÍCULO 185. Ámbito de aplicación.

ARTÍCULO 186. Duración de los derechos.

ARTÍCULO 187. Supuestos de legitimación por causa de muerte.

ARTÍCULO 188. Creación del empleado.

SECCIÓN SEGUNDA. Derechos Morales del Autor

ARTÍCULO 189. Concepto.

ARTÍCULO 190. Derechos personalísimos.

ARTÍCULO 191. Tutela del derecho de acceso a la cultura.

ARTÍCULO 192. Derechos morales que no gozan de protección.

ARTÍCULO 193. Acciones por la violación de los derechos morales.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

ARTÍCULO 194. Plazo de las acciones.

ARTÍCULO 195. Adjudicación de controversias.

SECCIÓN TERCERA. Derecho de Participación

ARTÍCULO 196. Concepto.

ARTÍCULO 197. Monto de la participación.

ARTÍCULO 198. Deber de notificar la reventa.

ARTÍCULO 199. Plazo de la acción.

ARTÍCULO 200. Cuenta especial.

SECCIÓN CUARTA. Publicidad de los Derechos

ARTÍCULO 201. Publicidad.

ARTÍCULO 202. Inscripción simplemente declarativa.

ARTÍCULO 203. Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico.

ARTÍCULO 204. Régimen.

TÍTULO VI. Derechos Reales de Goce

CAPÍTULO I. Usufructo

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales

ARTÍCULO 205. Definición.

ARTÍCULO 206. Constitución del usufructo.

ARTÍCULO 207. Reserva de la facultad de reversión.

ARTÍCULO 208. Modalidades.

ARTÍCULO 209. Límite temporal.

Artículo 210. Usufructos sucesivos.

ARTÍCULO 211. Régimen aplicable.

SECCIÓN SEGUNDA. Derechos del Usufructuario

ARTÍCULO 212. Frutos y tesoros.

ARTÍCULO 213. Frutos pendientes.

ARTÍCULO 214. Frutos civiles.

ARTÍCULO 215. Usufructo sobre derechos de crédito.

ARTÍCULO 216. Usufructos de dinero y de participación en fondos de inversión.

ARTÍCULO 217. Cobro de capital.

ARTÍCULO 218. Extensión del usufructo.

ARTÍCULO 219. Usufructo sobre cosas deteriorables.

ARTÍCULO 220. Usufructo sobre cosas consumibles.

ARTÍCULO 221. Mejoras realizadas por el usufructuario.



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

ARTÍCULO 222. Compensación de mejoras.

ARTÍCULO 223. Respeto del uso y el goce del usufructuario.

ARTÍCULO 224. Facultades del usufructuario.

ARTÍCULO 225. Derechos de terceros en caso de renuncia o enajenación.

SECCIÓN TERCERA. Obligaciones del Usufructuario

ARTÍCULO 226. Obligación de cuidar la cosa.

ARTÍCULO 227. Menoscabo de la cosa.

ARTÍCULO 228. Reparaciones ordinarias.

ARTÍCULO 229. Reparaciones extraordinarias.

ARTÍCULO 230. Derechos de quien hace las reparaciones extraordinarias.

ARTÍCULO 231. Cargas y contribuciones.

ARTÍCULO 232. Pago de deudas contraídas por el propietario.

ARTÍCULO 233. Responsabilidad por deudas hereditarias.

ARTÍCULO 234. Usufructo de finca hipotecada.

ARTÍCULO 235. Responsabilidad por deudas del causante.

ARTÍCULO 236. Obligación de comunicar actos de terceros.

ARTÍCULO 237. Gastos, costas y condenas por pleitos.

SECCIÓN CUARTA. Extinción del Usufructo

ARTÍCULO 238. Causas de extinción.

ARTÍCULO 239. Destrucción o pérdida de parte de la cosa.

ARTÍCULO 240. Extinción del usufructo a favor de persona jurídica.

ARTÍCULO 241. Usufructo hasta que un tercero llegue a cierta edad.

ARTÍCULO 242. Destrucción del edificio objeto de usufructo.

ARTÍCULO 243. Indemnización en virtud de contrato de seguro.

ARTÍCULO 244. Expropiación de la cosa usufrutuada.

ARTÍCULO 245. Mal uso y abuso de la cosa usufrutuada.

ARTÍCULO 246. Extinción del usufructo sucesivo.

ARTÍCULO 247. Restitución de la cosa.

CAPÍTULO II. Derechos de Uso y Habitación

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Comunes

ARTÍCULO 248. Constitución.

ARTÍCULO 249. Carácter presumiblemente vitalicio.

ARTÍCULO 250. Diversidad de titulares.

ARTÍCULO 251. Indisponibilidad del derecho.

ARTÍCULO 252. Régimen aplicable.

ARTÍCULO 253. Resarcimiento de daños.

ARTÍCULO 254. Extinción.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

ARTÍCULO 255. Remisión al régimen del usufructo.

SECCIÓN SEGUNDA. Derecho de Uso

ARTÍCULO 256. Definición.

ARTÍCULO 257. Titulares.

ARTÍCULO 258. Uso de vivienda.

ARTÍCULO 259. Gastos.

SECCIÓN TERCERA. Derecho de Habitación

ARTÍCULO 260. Definición.

ARTÍCULO 261. Titular.

ARTÍCULO 262. Gastos.

CAPÍTULO III. Servidumbres

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales

ARTÍCULO 263. Concepto.

ARTÍCULO 264. Objeto de la servidumbre.

ARTÍCULO 265. Clases.

ARTÍCULO 266. Origen de la servidumbre.

ARTÍCULO 267. Inseparabilidad.

ARTÍCULO 268. Indivisibilidad.

ARTÍCULO 269. Legitimados para constituir servidumbres.

ARTÍCULO 270. Servidumbres que no perjudican derechos reales posesorios.

ARTÍCULO 271. Servidumbre sobre finca indivisa.

SECCIÓN SEGUNDA. Constitución de la Servidumbre

ARTÍCULO 272. Modos de constitución.

ARTÍCULO 273. Constitución de las servidumbres continuas y aparentes.

ARTÍCULO 274. Servidumbres que sólo se constituyen por acto jurídico.

ARTÍCULO 275. Servidumbre sobre finca propia.

SECCIÓN TERCERA. Contenido y Ejercicio de la Servidumbre

ARTÍCULO 276. Contenido.

ARTÍCULO 277. Derechos y obligaciones inherentes a las servidumbres.

ARTÍCULO 278. Modo de ejercerse.

ARTÍCULO 279. Obras necesarias para el uso y la conservación.

ARTÍCULO 280. Gastos.

ARTÍCULO 281. Vacante.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

ARTÍCULO 282. Menoscabo del uso de la servidumbre. Modificación.

SECCIÓN CUARTA. Servidumbres Forzosas

ARTÍCULO 283. Tipos y régimen.

ARTÍCULO 284. Servidumbre de paso.

ARTÍCULO 285. Servidumbre de acceso a una red general.

ARTÍCULO 286. Servidumbre de acueducto.

ARTÍCULO 287. Servidumbre continua y aparente.

ARTÍCULO 288. Régimen.

ARTÍCULO 289. Lugar y forma.

ARTÍCULO 290. Indemnización.

ARTÍCULO 291. Excepción a la regla de indemnización.

SECCIÓN QUINTA. Extinción de las Servidumbres

ARTÍCULO 292. Causas.

ARTÍCULO 293. Reunión de la propiedad de ambas fincas en una sola persona.

ARTÍCULO 294. Modificación de las fincas.

ARTÍCULO 295. Extinción de servidumbre forzosa de paso.

ARTÍCULO 296. Extinción y restablecimiento de las servidumbres forzosas.

ARTÍCULO 297. Prescripción de la forma de prestar la servidumbre.

ARTÍCULO 298. Ejercicio por un comunero.

SECCIÓN SEXTA. Protección del Derecho de Servidumbre

ARTÍCULO 299. Acción confesoria.

CAPÍTULO IV. Derecho de Superficie

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales

ARTÍCULO 300. Definición.

ARTÍCULO 301. Modalidades.

ARTÍCULO 302. Modos de constitución.

ARTÍCULO 303. Duración.

ARTÍCULO 304. Transmisibilidad.

SECCIÓN SEGUNDA. Contenido y Ejercicio del Derecho de Superficie

ARTÍCULO 305. Régimen voluntario del derecho.

ARTÍCULO 306. Especificación del lugar.

ARTÍCULO 307. Plazo para construir o plantar.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

ARTÍCULO 308. Facultad del superficiario.

ARTÍCULO 309. Prohibición.

ARTÍCULO 310. Derechos del propietario.

SECCIÓN TERCERA. Extinción del Derecho de Superficie

ARTÍCULO 311. Causas.

ARTÍCULO 312. Extinción.

ARTÍCULO 313. Efectos.

ARTÍCULO 314. Efectos en cuanto a los derechos constituidos por el superficiario.

ARTÍCULO 315. Destrucción de la propiedad superficiaria.

ARTÍCULO 316. Extinción por consolidación.

TÍTULO VII. Derechos Reales de Garantía

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

ARTÍCULO 317. Concepto.

ARTÍCULO 318. Constituyentes.

ARTÍCULO 319. Objeto. Especialidad.

ARTÍCULO 320. Accesoriedad.

ARTÍCULO 321. Indivisibilidad.

ARTÍCULO 322. Subrogación real.

ARTÍCULO 323. Disminución de la garantía.

ARTÍCULO 324. Inapropiabilidad del bien gravado.

ARTÍCULO 325. Promesa.

CAPÍTULO II. Prenda

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales

ARTÍCULO 326. Definición.

ARTÍCULO 327. Efectos.

ARTÍCULO 328. Efecto con respecto a terceros.

SECCIÓN SEGUNDA. Derechos y Obligaciones

ARTÍCULO 329. Cuidado de la cosa dada en prenda.

ARTÍCULO 330. Intereses de la prenda.

ARTÍCULO 331. Uso de la cosa dada en prenda.

ARTÍCULO 332. Requisitos para pedir la restitución de la prenda.

ARTÍCULO 333. Reivindicación de la prenda.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

ARTÍCULO 334. Enajenación de la prenda por el acreedor.

ARTÍCULO 335. Régimen de los establecimientos públicos.

SECCIÓN TERCERA. Extinción de la Prenda

ARTÍCULO 336. Extinción.

CAPÍTULO III. Hipoteca

ARTÍCULO 337. Concepto.

ARTÍCULO 338. Objeto.

ARTÍCULO 339. Tipos.

ARTÍCULO 340. Inscripción.

ARTÍCULO 341. Cesión del crédito hipotecario.

ARTÍCULO 342. Régimen.

CAPÍTULO IV. Anticresis

ARTÍCULO 343. Definición.

ARTÍCULO 344. Obligaciones del acreedor.

ARTÍCULO 345. Readquisición del goce del bien del deudor.

ARTÍCULO 346. Pacto sobre compensación de intereses.

ARTÍCULO 347. Extinción.

TÍTULO VIII. Derechos de Adquisición Preferente

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

ARTÍCULO 348. Definición.

ARTÍCULO 349. Constitución.

ARTÍCULO 350. Naturaleza.

ARTÍCULO 351. Objeto.

ARTÍCULO 352. Eficacia real.

ARTÍCULO 353. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente.

ARTÍCULO 354. Cotitularidad.

CAPÍTULO II. Derecho de Opción

ARTÍCULO 355. Definición.

ARTÍCULO 356. Requisitos del título de constitución.

ARTÍCULO 357. Duración del derecho.

ARTÍCULO 358. Ejercicio.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**CAPÍTULO III. Derecho de Tanteo**

**ARTÍCULO 359. Definición.**

**ARTÍCULO 360. Duración**

**ARTÍCULO 361. Ejercicio.**

**ARTÍCULO 362. Tanteo de colindantes.**

**ARTÍCULO 363. Conversión del tanteo en retracto.**

**CAPÍTULO IV. Extinción**

**ARTÍCULO 364. Extinción.**

VERSIÓN DE 1 DE JUNIO DE 2003  
CAT/MBR

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**LIBRO TERCERO  
DERECHOS REALES**

**TÍTULO I. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 1. Definición**

Son derechos reales aquellos que crean una relación inmediata y directa entre un bien y la persona a cuyo poder aquél se encuentre sometido, facultando al titular a hacerlos valer frente a todos.

**ARTÍCULO 2. Tipos.**

Los derechos reales se dividen en civiles y administrativos, según se conceden directamente por la ley o por la autoridad competente del Estado.

**ARTÍCULO 3. Clasificación.**

Los derechos reales pueden ser de goce o disfrute parcial o total de la cosa, de adquisición preferente o de garantía.

**ARTÍCULO 4. Numeración abierta.**

Además de los derechos reales dispuestos en este Código y en la ley, los particulares pueden imprimir eficacia contra todos a cualquier derecho relativo al goce del bien.

**ARTÍCULO 5. Inscripción registral.**

Los derechos reales no requieren inscripción en un registro público para que queden constituidos, excepto cuando la ley exija lo contrario.

**ARTÍCULO 6. Publicidad .**

La publicidad registral de las situaciones jurídicas de trascendencia real se rige por la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”.

**ARTÍCULO 7. Inoponibilidad ante terceros.**

Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero, salvo cuando la ley disponga algo distinto.

**ARTÍCULO 8. Transmisión.**

Todos los derechos reales son transmisibles, salvo cuando la ley disponga lo contrario.

**TÍTULO II. Posesión**

**CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 9. Posesión.**

Posesión es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona.

**ARTÍCULO 10. Objeto de posesión.**

Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y los derechos susceptibles de apropiación.

**ARTÍCULO 11. Personas que ejercen la posesión.**

La posesión se ejerce en las cosas o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta, o por otra en su nombre.

**ARTÍCULO 12. Concepto en que puede tenerse la posesión.**

La posesión de las cosas o los derechos puede tenerse en uno de dos conceptos:

(a) en el de dueño, o

(b) en el de tenedor, para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona.

**ARTÍCULO 13. Presunción del concepto en que se disfruta la posesión.**

Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió.

**ARTÍCULO 14. Inversión del título posesorio.**

Una persona puede cambiar el concepto de su posesión inicial para pasar a serlo en otro distinto mediante la exteriorización de su voluntad. Esta inversión posesoria puede ocurrir de dos modos: o mediante un acto proveniente de un tercero, o por contradicción opuesta frontalmente al derecho del propietario o poseedor en concepto de dueño.

**ARTÍCULO 15. Calidad de la posesión.**

Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir existe vicio que lo invalida.

Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.

**ARTÍCULO 16. Presunción de buena fe.**

La buena fe del poseedor se presume siempre.

**ARTÍCULO 17. Presunción de posesión de bienes muebles.**

La posesión de un inmueble, en el concepto que sea, hace presumir la de los bienes muebles que se hallan en él.

**ARTÍCULO 18. Coposesión.**

Se entiende que cada uno de los partícipes de una cosa que se posee en común ha poseído durante todo el tiempo de la indivisión la parte que se le adjudique al momento de la división. La interrupción en la posesión del todo o de parte de una cosa poseída en común perjudica a todos por igual.

**CAPÍTULO II. Adquisición de la Posesión**



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 19. Modos de adquirir la posesión.**

La posesión puede adquirirse de modo originario o de modo derivativo.

La posesión originaria es aquella que se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de éstos quedar sujetos a la acción de la voluntad de quien la adquiere sin el concurso de la voluntad del poseedor anterior.

La posesión derivativa se adquiere por los actos propios y las formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho.

**ARTÍCULO 20. Personas que pueden adquirir la posesión.**

La posesión puede adquirirse por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno. En este último caso la posesión no se entiende adquirida hasta que la persona en cuyo nombre se ha efectuado el acto posesorio lo ratifique. Tal ratificación, expresa o tácita, tiene efectos retroactivos.

**ARTÍCULO 21. Adquisición de la posesión por menores e incapacitados.**

Los menores y los incapacitados pueden adquirir la posesión de las cosas, pero necesitan la asistencia de sus representantes legítimos para usar de los derechos que de la posesión nazcan a su favor.

**ARTÍCULO 22. Equivalencia de la posesión al título.**

La posesión de los bienes muebles adquiridos de buena fe equivale al título.

**ARTÍCULO 23. La posesión no puede adquirirse violentamente.**

En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, debe solicitar el auxilio de la autoridad competente.

**ARTÍCULO 24. Actos que no afectan la posesión.**

No afectan a la posesión los actos siguientes:

- (a) los autorizados,
- (b) los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa,
- (c) los ejecutados con violencia.

**ARTÍCULO 25. Posesión civilísima.**

La posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a aceptar la herencia.

El que repudia válidamente una herencia se entiende que no la ha poseído en ningún momento.

**ARTÍCULO 26. Efectos de la posesión viciosa del causante.**

El sucesor por título hereditario no sufre las consecuencias de una posesión viciosa de su causante, si no se demuestra que conocía los vicios que la afectaban o que no posee de forma pacífica y pública; pero los efectos de la posesión de buena fe no le aprovechan sino desde la fecha de la muerte del causante.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 27. Conflicto de posesiones.**

La posesión de hecho respecto del mismo objeto y en igual concepto posesorio no puede reconocerse en dos personas distintas, fuera de los casos de indivisión. Si surge contienda sobre el hecho de la posesión, se prefiere al poseedor actual; si resultan dos poseedores, al más antiguo; si las fechas de las posesiones son las mismas, al que presente título. Si todas estas condiciones son iguales, debe constituirse en depósito o guarda judicial la cosa, mientras se decide por los trámites correspondientes sobre su posesión o propiedad.

**CAPÍTULO III. Protección de la Posesión**

**ARTÍCULO 28. Defensa .**

El poseedor puede, además de las acciones penales, ejercer actos o acogerse a los medios de autotutela para defender su posesión.

**ARTÍCULO 29. Protección interdictal de la posesión.**

Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si es inquietado en ella, debe ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que la ley procesal establece.

**ARTÍCULO 30. Acción de desahucio.**

La persona con derecho a poseer un bien tiene acción para promover el juicio de desahucio contra cualquier poseedor sin derecho actual a poseer.

**CAPÍTULO IV. Liquidación de Situaciones Posesorias**

**ARTÍCULO 31. Adquisición de los frutos por el poseedor de buena fe.**

El poseedor de buena fe adquiere la propiedad de los frutos percibidos mientras no se interrumpa legalmente la posesión en la medida en que esté facultado por el título que ostenta.

Se entienden percibidos los frutos naturales desde que se separan.  
Los frutos industriales o civiles pertenecen al poseedor de buena fe en proporción al tiempo de duración de la posesión.

**ARTÍCULO 32. Frutos pendientes al cesar la buena fe.**

Si al cesar la buena fe se hallan pendientes algunos frutos naturales o industriales, el poseedor tiene derecho a los gastos incurridos para su producción y a la parte del producto líquido de la cosecha proporcional al tiempo de su posesión.

Las cargas se prorratan del mismo modo entre los dos poseedores.

La persona con derecho a poseer puede conceder al poseedor de buena fe la facultad de concluir el cultivo y la recolección de los frutos pendientes como indemnización de la parte de gastos de cultivo y del producto líquido que le pertenezca. El poseedor de buena fe que, por cualquier motivo, no acepte esta concesión pierde el derecho de ser indemnizado de otro modo.

**ARTÍCULO 33. Abono de los gastos necesarios y útiles**

El poseedor tiene derecho a que se le abonen los gastos necesarios, y el poseedor de buena fe tiene el derecho adicional de retener la cosa hasta que se los satisfagan.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención. El vencedor en la posesión puede optar por satisfacer el importe de los gastos o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa.

**ARTÍCULO 34. Gastos en mejoras de puro lujo o recreo.**

Los gastos hechos en mejoras de puro lujo o mero recreo no son abonables, pero el poseedor puede llevarse los objetos en que fueron invertidos, si la cosa no sufre deterioro y si el poseedor legítimo no prefiere quedarse con ellos, abonando, al poseedor de buena fe, el valor actual de lo gastado, y al poseedor de mala fe, el valor que tienen en el momento de entrar en la posesión.

**ARTÍCULO 35. Frutos abonables por el poseedor de mala fe.**

El poseedor de mala fe debe abonar el valor de los frutos percibidos y el de los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir.

**ARTÍCULO 36. Mejoras no resarcibles.**

Las mejoras independientes de la voluntad del poseedor no son resarcibles cuando éste es vencido en la posesión.

**ARTÍCULO 37. Responsabilidad por el deterioro o pérdida de la cosa poseída.**

El poseedor de buena fe no responde por el deterioro o por la pérdida de la cosa poseída. El poseedor de mala fe responde por el deterioro o por la pérdida en todo caso, y aún por los ocasionados por fuerza mayor cuando maliciosamente haya retrasado la entrega de la cosa a su poseedor legítimo, salvo que éstos también se hubieran producido en caso de haber estado en poder de su poseedor legítimo.

**ARTÍCULO 38. Mejoras que hayan dejado de existir.**

El que obtiene la posesión no está obligado a abonar mejoras que hayan dejado de existir al adquirir la cosa.

**CAPÍTULO V. Conservación y Pérdida de la Posesión**

**ARTÍCULO 39. Conservación de la posesión de cosa mueble.**

La posesión de la cosa mueble no se entiende perdida mientras se halle bajo el poder del poseedor, aunque éste ignore accidentalmente su paradero.

**ARTÍCULO 40. Posesión de los animales fieros y domesticados.**

Los animales fieros sólo se poseen mientras se hallen en poder de una persona; los domesticados se asimilan a los domésticos, si conservan la costumbre de volver a la casa del poseedor.

**ARTÍCULO 41. Actos del mero tenedor no perjudican al dueño.**

Los actos relativos a la posesión, ejecutados o consentidos por el que posee una cosa ajena como mero tenedor para disfrutarla o retenerla en cualquier concepto no obligan ni

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

perjudican al dueño, a no ser que éste haya otorgado al poseedor facultades expresas para ejecutarlos o los ratifique con posterioridad.

**ARTÍCULO 42. Presunción de posesión en el tiempo intermedio.**

Se presume que el poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior ha poseído durante el tiempo intermedio.

**ARTÍCULO 43. Maneras de perder la posesión.**

La posesión se pierde:

(a) Por abandono de la cosa.

(b) Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.

(c) Por la posesión de otro por más de un (1) año, aun contra la voluntad del antiguo poseedor.

**ARTÍCULO 44. Pérdida y transmisión de la posesión en perjuicio de tercero.**

La posesión de las cosas inmuebles y de los derechos reales no se entiende perdida ni transmitida, para los efectos de la usucapión, en perjuicio de tercero, sino con sujeción a lo dispuesto en la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”.

**ARTÍCULO 45. Efectos de la recuperación justa de la posesión.**

La recuperación justa de la posesión indebidamente perdida se entiende, para todos los efectos que pueden redundar en beneficio del recuperante, que se ha disfrutado sin interrupción. Hay recuperación justa cuando media mandato de la autoridad judicial o cuando consiente en ella el poseedor actual.

**TÍTULO III. Propiedad**

**CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 46. Noción del derecho de propiedad.**

La propiedad es el conjunto de facultades más completo que el ordenamiento jurídico permite a una persona sobre un determinado bien. Comprende derechos y deberes, cuyo ejercicio debe ser compatible con el interés colectivo y en armonía con el medio ambiente. La función social de tal derecho delimita su contenido, de acuerdo con la ley.

Cuando el derecho de propiedad recae sobre cosas se denomina dominio.

**ARTÍCULO 47. Expropiación forzosa.**

La expropiación se rige por la legislación sobre la materia.

**ARTÍCULO 48. Extensión de la propiedad.**

El dominio del suelo se extiende al subsuelo y al vuelo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, con las limitaciones que la ley establece y respetando los gravámenes impuestos.

El dominio del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos ni otros bienes excluidos por la ley.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 49. Pertenencia de los frutos.**

Los frutos de un bien pertenecen al propietario, salvo que el acto jurídico o la ley dispongan otra cosa.

**CAPÍTULO II. Adquisición de la Propiedad**

**SECCIÓN PRIMERA. Ocupación y Hallazgo**

**ARTÍCULO 50. Diferencia entre ocupación y hallazgo.**

Ocupación es la toma de posesión de una cosa corporal que carece de dueño con ánimo expreso o implícito de incorporarla al propio patrimonio. Hallazgo es el encuentro de una cosa corporal propiedad de alguien que la ha perdido.

**ARTÍCULO 51. Cosas objetos de ocupación.**

Se adquieren por la ocupación las cosas apropiables por su naturaleza, como los animales que carecen de dueño, los animales que son objeto de la caza o de la pesca y las cosas muebles abandonadas.

**ARTÍCULO 52. Derecho de caza y pesca.**

Los derechos de caza y pesca se rigen por la legislación sobre la materia.

**ARTÍCULO 53. Animales domésticos y domesticados.**

El animal doméstico y el domesticado que conserva la costumbre de volver a la casa del poseedor no es susceptible de ocupación y le aplica el régimen del hallazgo. Si se escapan o se extravían e ingresan a un inmueble ajeno, el hallador, o el dueño o poseedor del inmueble debe restituirlo a su anterior poseedor conocido, quien debe satisfacer los gastos de cuidado y alimentación del animal.

El propietario del animal no restituido puede reclamarlo dentro de sesenta (60) días, a contar desde que fue aprehendido o desde que hizo su ingreso en inmueble ajeno. Pasado este término, el animal pertenece al que lo haya aprehendido y conservado salvo cuando la ley disponga algo distinto.

**ARTÍCULO 54. Hallazgo de cosa mueble del anterior poseedor.**

El hallador de una cosa mueble perdida no está obligado a tomarla, pero, si lo hace, asume las obligaciones de un buen administrador y debe restituirla a su anterior poseedor.

**ARTÍCULO 55. Hallazgo de cosa mueble de anterior poseedor desconocido.**

El hallador de una cosa mueble de anterior poseedor desconocido debe entregarla inmediatamente a la autoridad municipal del lugar donde se verificó el hallazgo, la cual comunicará el hecho mediante anuncio público.

Si la cosa mueble no puede conservarse sin deterioro o sin hacer gastos que disminuyan notablemente su valor, se venderá en pública subasta luego de que hayan pasado ocho (8) días desde el aviso público.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

Si transcurren tres (3) meses desde el aviso público y nadie la reclama, se adjudicará la cosa encontrada o su valor al hallador.

**ARTÍCULO 56. Gastos y premio por el hallazgo.**

La persona que recobre la cosa perdida está obligada a pagar los gastos y a abonar al hallador, a título de premio, la décima parte de la suma o del precio actual de la cosa.

**ARTÍCULO 57. Hallazgo y pertenencia del tesoro.**

El tesoro pertenece al propietario del terreno o de la cosa mueble en la que se halle.

Se entiende por tesoro el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos valiosos cuya legítima pertenencia no conste.

**ARTÍCULO 58. Compensación al descubridor.**

Cuando el descubrimiento del tesoro ocurre por casualidad en lugar ajeno y por una persona que tiene la posesión legítima o la autorización del propietario para estar allí, le corresponde la mitad al descubridor.

**ARTÍCULO 59. Aplicabilidad de las normas.**

Los artículos 57 (Hallazgo y pertenencia del tesoro) y 58 (Compensación al descubridor) son aplicables sólo cuando no se oponen a las normas que regulan el patrimonio cultural de la nación.

**ARTÍCULO 60. Objetos arrojados al mar y a las playas.**

Los derechos sobre los objetos arrojados al mar o sobre los que las olas arrojan a la playa, de cualquier naturaleza que sean, o sobre las plantas y hierbas que crecen en su ribera, se determinan por la legislación sobre la materia.

**SECCIÓN SEGUNDA. Accesión**

**ARTÍCULO 61. Derecho de accesión.**

La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que se les une o incorpora, natural o artificialmente.

**ARTÍCULO 62. Accesión fluvial.**

La accesión fluvial o de fenómenos en que interviene el agua se rige por la legislación sobre la materia.

**Subsección 1ª. Accesión Respecto de los Bienes Inmuebles**

**ARTÍCULO 63. Accesión de mueble a inmueble.**

Lo construido, plantado o sembrado en suelo ajeno y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenece al dueño del mismo, con sujeción a lo que se dispone en esta subsección.

**ARTÍCULO 64. Presunción a favor del propietario.**

Las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 65. Plantaciones u obras con materiales ajenos.**

El propietario del terreno que planta o construye en él con materiales ajenos debe abonar su valor; y si obra de mala fe, está obligado además al resarcimiento de daños y perjuicios. El dueño de los materiales tiene derecho a retirarlos sólo en el caso de que pueda hacerlo sin menoscabo de la obra construida o sin que por ello perezcan las plantaciones, las construcciones o las obras ejecutadas.

**ARTÍCULO 66. Sembrador de buena fe.**

El dueño del terreno en el que se siembra o se planta de buena fe tiene derecho a hacer suya la siembra o la plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 33 (Abono de los gastos necesarios y útiles) y 34. Gastos en mejoras de puro lujo o recreo) (**382 y 383 vigentes**) de este Código, o a obligar al que plantó a pagar el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente.

**ARTÍCULO 67. Edificante de buena fe.**

Salvo lo dispuesto en el artículo 68 (**Accesión a la inversa**), el dueño del terreno en el que se construye de buena fe puede optar entre hacer suya la obra, previo el pago de su valor, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual, u obligar al edificante a pagar el precio del terreno.

**ARTÍCULO 68. Accesión a la inversa.**

Lo construido de buena fe en suelo ajeno pertenece al edificante, y éste puede adquirir el terreno ocupado, mediante el pago de su valor, en cualquiera de las dos siguientes situaciones:

(a) Cuando la construcción ha invadido parcialmente el suelo de la propiedad vecina, las dos partes del suelo forman con la construcción un todo indivisible y el edificio tiene importancia y valor que exceden a los del suelo invadido.

(b) Cuando la construcción se ha realizado totalmente en suelo ajeno y el valor de la obra sea muy superior al del suelo.

**ARTÍCULO 69. Sembrador o edificante de mala fe.**

El que edifica, planta o siembra de mala fe en suelo ajeno pierde lo edificado, lo plantado o lo sembrado sin derecho a indemnización.

**ARTÍCULO 70. Facultades del dueño del suelo.**

El dueño del suelo en que se edifica, planta o siembra con mala fe puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y la siembra, y restablecer las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.

**ARTÍCULO 71. Neutralización de la mala fe.**

Cuando hay mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en suelo ajeno, sino también por parte de su dueño, los derechos de uno y otro son los mismos que tienen si procedieran ambos de buena fe.

Cuando hay mala fe sólo por parte del dueño del suelo, y éste opta por hacer suya la obra, la siembra o la plantación, debe pagar previamente su valor actual.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el hecho se ejecute a su vista, ciencia  
2 o paciencia, sin oponerse.

3  
4 **ARTÍCULO 72. Responsabilidad por el pago de los materiales de un tercero.**

5 Si los materiales, las plantas o las semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido  
6 de mala fe, porque el acto no se ejecuta a su vista, ciencia o paciencia sin oponerse, el que los  
7 empleó debe responder por su valor. En caso de insolvencia de éste, el tercero dispone de una  
8 acción de enriquecimiento contra el dueño del suelo para obtener el pago.

9 No tiene lugar la acción de enriquecimiento si el dueño del suelo exige la demolición de  
10 la obra o que se arranque la plantación y la siembra, y restablece las cosas a su estado primitivo a  
11 costa del que edificó, plantó o sembró.

12  
13 **ARTÍCULO 74. Cosa principal.**

14 Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor económico. Si no  
15 puede determinarse por esta regla, se reputa principal el objeto cuyo uso, perfección o adorno se  
16 haya conseguido por la unión del otro.

17  
18 **ARTÍCULO 75. Separación de cosas unidas.**

19 Cuando las cosas unidas pueden separarse sin detrimento, los dueños respectivos pueden  
20 exigir la separación.

21 Cuando las cosas unidas no pueden separarse sin que la que se reputa accesoria sufra  
22 deterioro, el dueño de la principal tiene derecho a pedir la separación, pero debe indemnizar al  
23 dueño de la accesoria.

24  
25 **ARTÍCULO 76. Incorporación de mala fe.**

26 Cuando el dueño de la cosa accesoria hace la incorporación de mala fe, pierde la cosa  
27 incorporada y está obligado a indemnizar al propietario por los perjuicios sufridos a causa de la  
28 incorporación.

29 Si el que procede de mala fe es el dueño de la cosa principal, el que lo es de la accesoria  
30 tiene derecho a recibir una compensación suficiente para equilibrar el valor total de la cosa  
31 accesoria en todas sus circunstancias y la indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

32 Si la incorporación se hace por cualquiera de los dueños a vista, ciencia o paciencia y sin  
33 oposición del otro, los derechos respectivos se determinan en la forma dispuesta para el caso de  
34 haber obrado de buena fe.

35  
36 **ARTÍCULO 77. Forma de indemnización.**

37 Siempre que el dueño de la materia empleada sin su consentimiento tenga derecho a  
38 indemnización, puede exigir que ésta consista en la entrega de una cosa igual en especie y valor  
39 y en todas sus circunstancias a la empleada, o bien en su precio, según tasación pericial.

40  
41 **ARTÍCULO 78. Conmixtión en ausencia de mala fe.**

42 Si se mezclan o se confunden dos cosas de igual o diferente especie por voluntad de sus  
43 dueños o por casualidad, y en este último caso, las cosas no son separables sin detrimento, cada  
44 propietario adquiere un derecho proporcional a la parte que le corresponda, atendido el valor de  
45 las cosas mezcladas o confundidas.



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 Si por la voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan o se confunden dos cosas  
2 de igual o diferente especie, los derechos de los propietarios se determinan por lo dispuesto en el  
3 párrafo anterior.

4  
5 **ARTÍCULO 79. Connixtión de mala fe.**

6 El que de mala fe mezcla o confunde dos cosas de igual o diferente especie de distintos  
7 dueños, pierde la cosa de su pertenencia y queda obligado a la indemnización de los perjuicios  
8 causados al otro dueño.

9 Si la mezcla o confusión se hace por cualquiera de los dueños a vista, ciencia o paciencia  
10 y sin oposición del otro, los derechos respectivos se determinan en la forma dispuesta para el  
11 caso de haber obrado de buena fe.

12  
13 **SECCIÓN TERCERA. Especificación**

14  
15 **ARTÍCULO 80. Especificación de buena fe.**

16 El que de buena fe emplea materia ajena, en todo o en parte, para formar una obra de  
17 nueva especie cuyo mérito artístico excede en precio a la materia, hace suya la obra, pagando el  
18 valor de la materia a su dueño.

19 Si el mérito artístico de la obra es inferior en precio a la materia, el dueño de la materia  
20 puede quedarse con la nueva especie, previo pago del valor de la obra, o pedir el pago de la  
21 materia.

22  
23 **ARTÍCULO 81. Especificación de mala fe.**

24 Si la especificación se hace de mala fe, el dueño de la materia empleada tiene el derecho  
25 de quedarse con la obra sin pagar nada al autor, o de exigir de éste el pago del valor de la materia  
26 y la indemnización por los perjuicios sufridos.

27  
28 **SECCIÓN CUARTA. Usucapión**

29  
30 **ARTÍCULO 82. Definición de usucapión.**

31 La usucapión es un modo originario de adquirir el dominio y otros derechos reales de  
32 goce mediante la posesión de la manera y con las condiciones determinadas en la ley.

33  
34 **ARTÍCULO 83. Concepto de la posesión.**

35 La posesión para adquirir el dominio por usucapión ha de ser en concepto de dueño,  
36 además de continua, pública y pacífica.

37 La posesión adquirida o mantenida con violencia no es útil para la usucapión, sino desde  
38 que cesa la violencia.

39  
40 **ARTÍCULO 84. Poseedor en concepto de dueño.**

41 Es poseedor en concepto de dueño aquel que la opinión general o la creencia pública, por  
42 los actos que realiza en relación con la propiedad, considera el verdadero dueño del inmueble,  
43 independientemente de la creencia que sobre el particular tiene el propio poseedor.

44  
45 **ARTÍCULO 85. Prueba de posesión con justo título.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1       `El poseedor en concepto de dueño debe probar su justo título sólo cuando quien lo  
2 impugne pruebe su derecho convincentemente.

3  
4 **ARTÍCULO 86. Interrupción de la posesión.**

5       Para los efectos de la usucapición, la posesión se interrumpe:

6       (a) Por su cese durante más de un (1) año.

7       (b) Por el emplazamiento o citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato  
8 de un tribunal sin competencia.

9       (c) Por el requerimiento judicial o notarial, siempre que, dentro de dos (2) meses de  
10 practicado, se presente ante el tribunal la demanda sobre posesión o dominio de la cosa  
11 cuestionada.

12       (d) Por cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño por parte del  
13 poseedor.

14  
15 **ARTÍCULO 87. Supuestos en que no se interrumpe la posesión.**

16       El emplazamiento o la citación judicial no interrumpen la posesión:

17       (a) Si carece de validez por falta de solemnidades legales.

18       (b) Si el actor desiste de la demanda o no impide que se archive por inactividad, con  
19 arreglo al procedimiento civil.

20       (c) Si el poseedor demandado prevalece en la demanda.

21  
22 **ARTÍCULO 88. Usucapición de bien mueble.**

23       La usucapición de un bien mueble requiere la posesión de dos (2) años con buena fe o de  
24 cuatro (4) años sin necesidad de buena fe.

25  
26 **ARTÍCULO 89. Usucapición de cosa mueble hurtada o robada.**

27       La cosa mueble hurtada o robada no puede adquirirse por usucapición por el autor, ni por el  
28 cómplice o encubridor, hasta que se haya extinguido tanto su responsabilidad penal como la  
29 civil.

30  
31 **ARTÍCULO 90. Usucapición de bien inmueble.**

32       La usucapición de un bien inmueble exige la posesión durante cinco (5) años con justo  
33 título y buena fe o de veinte (20) años sin necesidad de título ni de buena fe.

34  
35 **ARTÍCULO 91. Noción de buena fe.**

36       La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la  
37 cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

38 **ARTÍCULO 92. Justo título.**

39       Justo título para la usucapición es el que basta para transferir el dominio o derecho real sin  
40 consideración a la condición de la persona de quien emana.

41  
42 **ARTÍCULO 93. Prueba del justo título.**

43       El justo título debe probarse; no se presume nunca.

44  
45 **ARTÍCULO 94. Cómputo del tiempo.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Al cómputo del tiempo necesario para la usucapión, aplican las reglas siguientes:

(a) El poseedor actual puede completar el tiempo necesario uniendo al suyo el de su causante.

(b) El día cuando comienza a contarse el tiempo se tiene por entero, pero el último debe cumplirse en su totalidad.

**ARTÍCULO 95. Usucapión ordinaria frente al titular registral.**

La usucapión ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tiene lugar sino en virtud de otro título igualmente inscrito, y el tiempo comienza a transcurrir desde la inscripción del segundo.

**ARTÍCULO 96. Provecho de la usucapión a los restantes comuneros.**

La usucapión ganada por un comunero aprovecha a los demás, a menos que haya operado la inversión del concepto posesorio.

**ARTÍCULO 97. Efectos de la usucapión en cuanto a la herencia.**

Los efectos favorables de la usucapión o los desfavorables no se interrumpen por el fallecimiento del titular del derecho adquirido y no haber aceptado sus herederos la herencia.

**ARTÍCULO 98. Renuncia de la usucapión.**

Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la usucapión ganada, pero no el derecho a usucapir para lo sucesivo.

La usucapión se entiende tácitamente renunciada si los actos inequívocos hacen suponer el abandono del derecho adquirido.

**ARTÍCULO 99. Legitimados para hacer valer la usucapión renunciada.**

Los acreedores y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la usucapión pueden utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario.

**ARTÍCULO 100. Acción declaratoria de la usucapión.**

Una vez transcurre el plazo para que se consume la usucapión, el adquirente puede entablar acción para que se le declare propietario. La sentencia favorable es título para la inscripción del derecho en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

**SECCIÓN QUINTA. Tradición**

**ARTÍCULO 101. Concepto de tradición.**

La tradición consiste en la entrega real o simbólica que una persona hace a otra de la posesión de un determinado bien con la intención de transmitir el dominio.

**ARTÍCULO 102. Requisitos.**

Para que se efectúe la tradición deben cumplirse los siguientes requisitos:

(a) que el que trasmite sea dueño del bien,

(b) existencia de justa causa para la transmisión,

(c) voluntad de transmitir en el transmitente y de adquirir en el adquirente, y

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

(d) capacidad del transmitente y del adquirente para transmitir y adquirir, respectivamente.

### **CAPÍTULO III. Restricciones de la Propiedad**

#### **SECCIÓN PRIMERA. Restricciones legales de la propiedad**

##### **ARTÍCULO 103. Restricciones legales de la propiedad.**

Las restricciones legales de la propiedad se rigen por las disposiciones de este Código, sin perjuicio de lo que disponen otras leyes.

##### **ARTÍCULO 104. Uso de terrenos y construcciones.**

El propietario está obligado a destinar los terrenos y las construcciones a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento y a custodiarlos y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con sujeción a la ley.

##### **ARTÍCULO 105. Acciones para impedir la ruina.**

Si alguna obra amenaza ruina, quien tenga legítimo interés puede al pedir al propietario la reparación, demolición o adopción de medidas preventivas. Si no lo realiza, la autoridad puede hacerlo a costa del propietario.

##### **ARTÍCULO 106. Árboles y ramas que amenazan caerse.**

Si algún árbol o sus ramas amenazan caerse de modo que puedan causar perjuicio a una finca ajena o a los transeúntes por una vía pública o particular, el dueño del árbol está obligado a tomar las medidas adecuadas para evitarlo. Si no lo realiza, puede hacerse a su costa, por mandato de la autoridad judicial o administrativa.

##### **ARTÍCULO 107. Responsabilidad del dueño.**

En los casos de los artículos 105 (Acciones para impedir la ruina) y 106 (Árboles y ramas que amenazan caerse), si el edificio o árbol cae, el propietario es responsable de los daños y perjuicios ocasionados, salvo que intervenga fuerza mayor y las medidas necesarias no se tomaron porque el evento no era previsible.

##### **ARTÍCULO 108. Desagüe de edificios.**

El propietario de un edificio está obligado a construir su techo o cubierta de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propia finca, y no en el predio vecino. Aun cuando las aguas caigan sobre su propia finca, el propietario está obligado a recogerlas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo, ni a los usuarios de las calles o sitios públicos.

##### **ARTÍCULO 109. Aguas que descienden naturalmente de predios superiores.**

Los predios inferiores están obligados a recibir las aguas que naturalmente descienden de los predios superiores, así como la tierra o la piedra que arrastran en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que lo impidan, ni el dueño del predio superior, obras que lo agraven.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 110. Obras defensivas para contener el agua.**

El dueño de un predio en el que existen obras defensivas para contener el agua, o en el que por la variación de su curso es necesario construirlas nuevamente, está obligado, a su elección, a hacer los reparos o las construcciones necesarias, o a tolerar que, sin perjuicio suyo, las hagan los dueños de los predios que experimenten daños o estén manifiestamente expuestos a experimentarlos.

**ARTÍCULO 111. Remoción de materias que impiden el curso de las aguas.**

Lo dispuesto en el artículo 110 (**Obras defensivas para contener el agua**) es aplicable al caso en el que es necesario despejar algún predio de las materias cuya acumulación o caída impide el curso de las aguas con daño o peligro de tercero.

**ARTÍCULO 112. Pago de gastos.**

Todos los propietarios que participan del beneficio proveniente de las obras de que tratan los artículos 110 (**Obras defensivas para contener el agua**) y 111 (**Remoción de materias que impiden el curso de las aguas**), están obligados a contribuir, en proporción a su interés, a los gastos de su ejecución. Los que por su culpa ocasionan el daño son responsables de los gastos.

**ARTÍCULO 113. Actos para evitar peligros a las propiedades vecinas.**

El propietario no puede impedir que, en su predio, se ejecuten actos para servicios provisionales de las propiedades vecinas, que eviten o conjuren un peligro actual o inminente, pero se le indemnizará por los daños y perjuicios causados.

**ARTÍCULO 114. Paso de materiales y colocación de andamios en predio ajeno.**

Si para construir, mantener o reparar algún edificio es indispensable pasar materiales por predio ajeno o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, y tiene derecho a recibir indemnización por el perjuicio sufrido.

El paso o la ocupación deben solicitarse o, en su caso, exigirse judicialmente cuando se aprecie la necesidad.

**ARTÍCULO 115. Ventanas o huecos en pared no medianera.**

El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventana o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de treinta (30) centímetros en cuadro, y en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que están abiertos los huecos puede cerrarlos si adquiere la medianería, y no se ha pactado lo contrario. También puede cubrirlos mediante la edificación en su terreno o el levantamiento de una pared contigua a la que tiene dicho hueco o ventana.

**ARTÍCULO 116. Distancias para abrir ventanas con vistas rectas y balcones.**

No pueden abrirse ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre el predio del vecino si no hay un metro y medio de distancia entre la pared en que se construyen y dicha propiedad. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay sesenta (60) centímetros de distancia.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Las distancias se cuentan en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en los que no hay voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades.  
Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.

**ARTÍCULO 117. Inaplicabilidad de la normas.**

Lo dispuesto en los artículos 115 (**Ventanas o huecos en pared no medianera**) y 116 (**Distancias para abrir ventanas con vistas rectas y balcones**) no aplica cuando se emplean materiales traslúcidos ni cuando la ley dispone algo distinto.

**ARTÍCULO 118. Siembra y remoción de árboles.**

No pueden plantarse árboles cerca de un predio, sino a la distancia autorizada por la ley y, en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de los predios si se trata de árboles altos y medianos, y de cincuenta (50) centímetros si se trata de arbustos y árboles pequeños.

El propietario puede solicitar, desde el mismo momento de la plantación, que se remuevan los árboles que se planten a menor distancia de su predio.

**ARTÍCULO 119. Corte de ramas y raíces.**

Si las ramas de algunos árboles se extienden sobre un predio vecino, el dueño de éste tiene derecho a reclamar que se corten en cuanto se extienden sobre su propiedad, y si son las raíces de los árboles vecinos las que se extienden en el suelo de otro, el dueño del suelo en que se introducen puede cortarlas por sí mismo dentro de su predio.

**ARTÍCULO 120. Remoción de árboles medianeros.**

Los árboles existentes en un seto vivo medianero se presumen también medianeros. Cualquiera de los dueños tiene derecho a exigir su derribo, excepto cuando estos árboles sirven de marca o signo de colindancia, en cuyo caso sólo pueden removerse si media común acuerdo entre los colindantes.

**ARTÍCULO 121. Legislación especial sobre árboles.**

La facultad para solicitar el corte de ramas y raíces o la remoción de árboles dispuesta en los artículos 118 (Siembra y remoción de árboles), 119 (Corte de ramas y raíces) y 120 (Remoción de árboles medianeros) está supeditada a lo dispuesto en la legislación sobre la materia.

**SECCIÓN SEGUNDA. Restricciones voluntarias sobre fincas**

**ARTÍCULO 122. Definición.**

Son restricciones voluntarias de carácter real aquellas limitaciones de uso, construcción, y ornato o fines análogos que se imponen a los fincas y que cumplen con los requisitos dispuestos en el artículo 123 (Requisitos para su constitución).

**ARTÍCULO 123. Requisitos para su constitución.**

Para que las restricciones voluntarias sobre predios sean válidas y eficaces contra todos deben ser:

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

- (a) razonables,
- (b) obedecer a un plan general de mejoras,
- (c) constar de manera específica en un instrumento público y,
- (d) figurar inscritas en el Registro de la Propiedad.

**ARTÍCULO 124. Modos de constitución.**

Las restricciones voluntarias pueden constituirse:

- (a) Por acto jurídico bilateral celebrado por todos los propietarios de las fincas afectadas.
- (b) Por acto jurídico unilateral del propietario de la finca afectada.

**ARTÍCULO 125. Indivisibilidad.**

Las restricciones voluntarias son indivisibles. Si la finca afectada se divide en dos o más fincas, la restricción no se modifica y cada una de ellas también queda afectada.

**ARTÍCULO 126. Acción para hacerlas valer.**

El propietario o titular de un derecho real que recae sobre una finca gravada con restricciones voluntarias puede instar un interdicto en el tribunal competente para impedir que se violen y obtener indemnización por los daños sufridos.

**ARTÍCULO 127. Modificación o extinción.**

Las restricciones voluntarias de la propiedad pueden modificarse o extinguirse:

- (a) Por acuerdo unánime de los interesados, ya sea mediante la eliminación total o parcial de las restricciones o mediante la constitución de nuevas restricciones que alteran las anteriores.
- (b) Por efecto del tiempo o por realizarse la condición, si así se constituyeron.
- (c) Por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de las restricciones mediante conducta que demuestre una intención concluyente de renunciar a ellos o abandonarlos.
- (d) Por expropiación forzosa, si las restricciones son incompatibles con el uso público de la finca expropiada.
- (e) Por cambios radicales del vecindario que convierten las restricciones en una carga irrazonable y opresiva para los dueños de las fincas, que destruyen el valor que, de otro modo, tendrían las restricciones y que frustran por completo y permanentemente su propósito u objeto.

**ARTÍCULO 128. Acción declarativa de modificación o extinción.**

El propietario o el titular de un derecho real que recae sobre una finca gravada con alguna restricción voluntaria pueden solicitar al tribunal competente que declare su modificación o extinción, si se suscita alguno de los supuestos del artículo 127 (Modificación o extinción) anterior.

**CAPÍTULO IV. Acciones protectoras del derecho de propiedad**

**SECCIÓN PRIMERA. Acción reivindicatoria**

**ARTÍCULO 129. Concepto.**

El propietario que no posee puede ejercitar acción reivindicatoria contra el poseedor que frente a él no puede alegar derecho que justifique su posesión.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 130. Requisitos para su ejercicio.**

Son requisitos de la acción reivindicatoria:

- (a) el justo título de propiedad del demandante,
- (b) que la acción se dirija contra quien tiene la cosa en su poder,
- (c) falta de título del poseedor no propietario que permita seguir en la posesión, y
- (d) la identificación precisa de la cosa cuya restitución se solicita.

**ARTÍCULO 131. Acción reivindicatoria contra titular registral.**

Cuando la acción reivindicatoria se dirige contra quien tiene inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, debe darse cumplimiento además a lo dispuesto en la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”.

**ARTÍCULO 132. Reivindicación de cosa mueble perdida o sustraída ilegalmente.**

El que pierde una cosa mueble o es privado de ella ilegalmente puede reivindicarla de quien la posee. Sin embargo, si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la ha adquirido de buena fe en venta pública, no puede el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella.

La adquisición de cosas en la bolsa, en feria o en el mercado, o de un comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se rige por lo que dispone la ley y, en su defecto, el Código de Comercio.

**SECCIÓN SEGUNDA. Acción declaratoria de Propiedad**

**ARTÍCULO 133. Concepto.**

La acción declarativa de propiedad es la que pretende obtener una declaración de constatación de la propiedad ante quien discute ese derecho o se lo atribuye.

**ARTÍCULO 134. Requisitos para su ejercicio.**

Son requisitos de la acción declarativa de propiedad:

- (a) La existencia de duda o controversia sobre la situación jurídica del actor, tan fundada que pueda temerse por su seguridad.
- (b) Peligro de tal naturaleza que, para evitarlo, sea precisamente la declaración judicial la única medida adecuada y posible.
- (c) Que la acción se dirija contra la persona frente a la cual la declaración cumple la finalidad de certeza jurídica.

**SECCIÓN TERCERA. Acción Negatoria o de Libertad de Propiedad**

**ARTÍCULO 135. Concepto.**

La acción negatoria o de libertad de propiedad está disponible para el propietario frente a quien alega la existencia de un gravamen sobre el bien objeto de su dominio. También está disponible para cualquier titular de un derecho real sobre bien ajeno afectado por un gravamen, en defensa de sus facultades.



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 136. Requisitos para su ejercicio.**

El propietario debe probar su dominio, pero se beneficia de la presunción de libertad de la propiedad. No obstante, si el demandado prueba la existencia del gravamen, el propietario debe dar prueba de su extinción.

**SECCIÓN CUARTA. Cierre, Deslinde y Demarcación de Predios**

**ARTÍCULO 137. Derechos del propietario**

El propietario tiene derecho a cerrar, cercar y proteger su predio por medio de paredes, verjas, setos vivos o de cualquier otro modo compatible con lo dispuesto en la ley especial aplicable, sin perjuicio de las servidumbres y de las restricciones legales y voluntarias que afectan el predio.

**ARTÍCULO 138. Deslinde y amojonamiento [monumentación]. Conceptos.**

El deslinde es la operación por la cual se fijan los límites materiales de una finca que están confundidos; amojonamiento [monumentación] es el acto mediante el cual se colocan signos estables que marcan los límites establecidos.

**ARTÍCULO 139. Legitimados para su ejercicio.**

El propietario tiene derecho a deslindar y a amojonar [monumentar] su predio, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponde a los que tienen derechos reales, independientemente de que no posean.

**ARTÍCULO 140. Imprescriptibilidad de las acciones.**

Las acciones de deslinde y amojonamiento [monumentación] son imprescriptibles, sin perjuicio de los derechos adquiridos por usucapión.

**ARTÍCULO 141. Modo de proceder.**

El deslinde puede efectuarse por cualquier procedimiento técnico de agrimensura, con citación de los propietarios colindantes; estos últimos deben presentarse, por sí mismos o por medio de representantes, en el lugar, el día y la hora señalados, con los títulos suficientes de propiedad que amparen su derecho.

A falta de títulos suficientes, el deslinde puede efectuarse por lo que resulta de la posesión en que estén los colindantes. Para los efectos de este artículo, constituye título suficiente aquel que provea, de forma adecuada, la cabida de la finca y los restantes datos necesarios para su deslinde y amojonamiento [monumentación].

**ARTÍCULO 142. Títulos que no determinan los límites.**

Si los títulos no determinan el límite o el área perteneciente a cada propietario y la cuestión no puede resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, el deslinde debe hacerse mediante la distribución, en partes iguales, del terreno objeto del conflicto.

**ARTÍCULO 143. Títulos que indican un espacio distinto.**

Si los títulos de los colindantes indican un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta debe distribuirse proporcionalmente.

## **TÍTULO IV. Comunidad de Bienes**

### **CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

#### **ARTÍCULO 144. Noción.**

Existe comunidad de bienes cuando una cosa o un derecho pertenecen en común pro indiviso a dos o más personas.

#### **ARTÍCULO 145. Régimen.**

A falta de pacto entre comuneros, o de disposiciones o comunidades especiales, la comunidad de bienes se rige por lo dispuesto en este Título.

#### **ARTÍCULO 146. Presunción de igualdad de cuotas.**

Las cuotas de los comuneros se presumen iguales.

#### **ARTÍCULO 147. Proporcionalidad de los derechos y las obligaciones.**

Los derechos y las obligaciones de los comuneros son proporcionales a sus respectivas cuotas en la comunidad.

### **CAPÍTULO II. Derechos y Obligaciones de los Comuneros**

#### **ARTÍCULO 148. Uso y disfrute de las cosas comunes.**

El comunero tiene derecho a usar y a disfrutar las cosas comunes siempre que disponga de ellas conforme con su destino y no perjudique a los demás comuneros utilizarlas según sus derechos.

El destino de la cosa común es el que, de mutuo acuerdo, los comuneros le hayan asignado particularmente o, en su defecto, el propio de la cosa, según su naturaleza y el uso local.

Si los comuneros no pueden llegar a un acuerdo, el tribunal, a instancia de parte, puede regular el uso observando las reglas sobre administración judicial de bienes comunes.

#### **ARTÍCULO 149. Responsabilidad del comunero.**

El comunero que tiene el uso exclusivo de la cosa en perjuicio y sin la aprobación de los demás comuneros debe indemnizarlos en las proporciones que les correspondan.

#### **ARTÍCULO 150. Administración de la cosa común.**

Todos los comuneros tienen derecho a participar en la administración de la cosa común. En los actos de administración ordinaria son obligatorios, aun para la minoría disidente, los acuerdos adoptados por la mayoría absoluta de los comuneros calculada según el valor de las cuotas.

Para que los acuerdos adoptados por la mayoría sean válidos, es necesario informar previamente a todos los comuneros el objeto de las deliberaciones a las que se les convoca.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Si no se aprueban las medidas necesarias para la administración de la cosa común o no se forma mayoría, o si no se ejecuta el acuerdo adoptado, cualquier comunero puede recurrir a la autoridad judicial competente.

**ARTÍCULO 151. Reglamento de administración.**

Con el voto de la mayoría absoluta de los comuneros puede aprobarse un reglamento para la administración ordinaria y el mejor goce de la cosa común.

De igual modo la administración puede delegarse a una persona, con la determinación de las facultades y las obligaciones del administrador.

**ARTÍCULO 152. Gastos necesarios para la conservación.**

El comunero está obligado a contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa o derecho común y a los gastos acordados por la mayoría cuando los exija cualquiera de los comuneros.

Sólo puede eximirse de esta obligación el comunero que renuncia a su cuota antes de aprobar, expresa o tácitamente, los gastos.

La renuncia de un comunero tiene el efecto de aumentar a los demás en proporción a sus cuotas.

**ARTÍCULO 153. Actos de disposición material o jurídica.**

Es necesario el consentimiento unánime de todos los comuneros para llevar a cabo innovaciones y alteraciones sustanciales en la cosa común, así como para efectuar actos de disposición jurídica con respecto a ella.

**ARTÍCULO 154. Derechos del comunero respecto a su cuota.**

El comunero tiene los derechos inherentes a la plena propiedad de su cuota y de los frutos que le correspondan y puede enajenarla, cederla, gravarla o sustituir a otro en su aprovechamiento, salvo que se trate de derechos personalísimos. El efecto de la enajenación o el gravamen se limita a todos los derechos que pertenezcan al comunero al momento de la división de la comunidad.

**ARTÍCULO 155. Enajenación de cuotas.**

La enajenación de cuotas en cosas inmuebles en común pro indiviso debe constar en instrumento público para que sea válida.

**ARTÍCULO 156. Adquisición preferente de cuotas.**

El comunero puede usar el tanteo si los demás comuneros o alguno de ellos deciden enajenar su cuota a un extraño.

Cuando dos o más comuneros quieran usar el tanteo, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa o derecho común.

**CAPÍTULO III. Extinción de la Comunidad de Bienes**

**ARTÍCULO 157. Modos de extinción.**

La comunidad de bienes se extingue:

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

- (a) Por las mismas causas que se extinguen los derechos reales.
- (b) Por la reunión de todas las cuotas en una misma persona.
- (c) Por la división de la cosa común.

**ARTÍCULO 158. División de la comunidad.**

La división es el acto jurídico mediante el cual los derechos de los comuneros en la comunidad se sustituyen por un derecho exclusivo de cada uno sobre una parte determinada del bien que era común, correspondiente al valor de sus respectivas cuotas.

**ARTÍCULO 159. Acción de división.**

El comunero no está obligado a permanecer en la comunidad y tiene derecho a pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo que:

- (a) exista pacto o disposición testamentaria o donataria de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado;
- (b) esté sometida a una indivisión forzosa;
- (c) tratándose de un inmueble, su fraccionamiento contravenga las normas de urbanismo;
- (d) de hacerse, resulte inservible para el uso que se destina; o
- (e) lo impida este Código o la ley.

**ARTÍCULO 160. Pacto o disposición para conservar la cosa indivisa.**

Es válido el pacto por consentimiento unánime o la disposición testamentaria o donataria de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de cinco (5) años. El pacto de indivisión es prorrogable siempre por nuevos convenios no mayores de cinco (5) años cada uno.

El pacto o disposición testamentaria o donataria de indivisión que no consigne plazo se entiende que es de cinco (5) años.

**ARTÍCULO 161. Inscripción para que afecte a tercero.**

El pacto o disposición testamentaria de indivisión de un inmueble o de un derecho real que recaiga sobre un inmueble debe inscribirse en el Registro de la Propiedad para que produzca efectos contra tercero.

**ARTÍCULO 162. División aun con pacto o disposición en contrario.**

La división de la cosa común, aun en presencia de pacto en contrario, es válida si media el consentimiento unánime de los comuneros.

Si median circunstancias graves, el tribunal puede ordenar la división antes del vencimiento del plazo fijado por el pacto de indivisión o por la disposición testamentaria o donataria.

**ARTÍCULO 163. Satisfacción de cuota en especie o dinero.**

Si algún comunero objeta la continuación de la indivisión, los restantes comuneros pueden satisfacerlo proporcionándole su cuota en especie, siempre que sea fácilmente separable del resto de la cosa indivisa, o en dinero, como él prefiera.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 Si se satisface la cuota en especie, debe hacerse de la manera menos perjudicial para el  
2 ejercicio de los derechos de los comuneros. Si se satisface en dinero, la cuota de cada comunero  
3 aumenta en proporción con su pago.

4 Si no se llega a un acuerdo sobre la especie o el dinero, un perito o una persona designada  
5 por todos los comuneros pueden realizar la valoración. Si los comuneros no logran un acuerdo  
6 sobre este particular, el tribunal debe decidir.

7  
8 **ARTÍCULO 164. Modos de hacer la división.**

9 La división de la comunidad de bienes pueden hacerla los interesados, árbitros o  
10 mediadores nombrados por acuerdo unánime de los partícipes o por el tribunal.

11 Si se realiza por árbitros, mediadores o por el tribunal deben formarse partes  
12 proporcionales al derecho de cada uno de los partícipes y evitar en lo posible el suplemento en  
13 metálico.

14  
15 **ARTÍCULO 165. Concurrencia de acreedores o cesionarios.**

16 Los acreedores o cesionarios de los partícipes pueden concurrir a la división de la cosa  
17 común a su propio costo para inspeccionar la validez del acto jurídico y oponerse si resultaran  
18 perjudicados. Sin embargo, no pueden impugnar la división consumada, excepto en caso de  
19 fraude o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para  
20 impedirla, salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez.

21 Para efectos de este artículo son cesionarios aquellas personas que, sin ingresar en la  
22 comunidad, derivan sus derechos del comunero.

23  
24 **ARTÍCULO 166. Cosa indivisible o inservible por su división.**

25 Si la cosa común es esencialmente indivisible o resulta inservible por su división, puede  
26 adjudicarse a uno o a más comuneros, tras reintegrar a los demás en dinero. Si por voto  
27 mayoritario los comuneros no están de acuerdo con la adjudicación, se procederá con la venta de  
28 la cosa en pública subasta y con la partición del precio entre ellos.

29  
30 **ARTÍCULO 167. Efecto de la división contra tercero.**

31 La división de la cosa común no perjudica a tercero, quien conserva los derechos reales  
32 que recaían sobre ella antes de hacerse la partición. Tampoco perjudica los derechos personales  
33 de un tercero contra la comunidad.

34  
35 **ARTÍCULO 168. Reglas aplicables a la división.**

36 Las reglas concernientes a la división de la herencia y las especiales que, para llevarla a  
37 cabo, establecen la legislación y el ordenamiento procesal aplican a la división entre los  
38 partícipes en la comunidad, en cuanto lo permita su naturaleza y siempre que no haya una  
39 disposición especial para ella.

40  
41 **CAPÍTULO IV. Medianería**

42  
43 **ARTÍCULO 169. Definición.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 Medianería es el conjunto de derechos y obligaciones que dimanen de la existencia y el  
2 disfrute en común de una pared, cerca, vallado u otro elemento divisorio por parte de los dueños  
3 de los edificios o predios contiguos.

4  
5 **ARTÍCULO 170. Constitución o adquisición.**

6 La medianería se constituye o adquiere por acto jurídico, usucapión o signo aparente.  
7 Para adquirir la medianería por usucapión, el propietario contiguo debe comportarse  
8 durante veinte (20) años como condueño del elemento divisorio.

9 La medianería se adquiere por signo aparente cuando existe un elemento divisorio entre  
10 dos fincas pertenecientes a un solo dueño y se enajena una de ellas.

11  
12 **ARTÍCULO 171. Fuentes de regulación jurídica.**

13 La medianería se rige por el título constitutivo, las disposiciones de este Código y las de  
14 las leyes que rigen en lo no previsto y regulado expresamente en el acto jurídico o en ausencia de  
15 éste.

16  
17 **ARTÍCULO 172. Presunción.**

18 Se presume la medianería mientras no haya un título o signo exterior en contrario en las  
19 paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación y en los muros,  
20 verjas, zanjas y setos vivos situados entre dos predios.

21  
22 **ARTÍCULO 173. Signos contrarios.**

23 Se entiende que hay signo exterior contrario a la medianería cuando:

24 (a) en las paredes divisorias de los edificios hay ventanas o huecos abiertos;

25 (b) la pared divisoria está, por un lado, recta y a plomo en toda su superficie y, por el  
26 otro, presenta lo mismo en su parte superior y una inclinación hacia uno de los lados en la  
27 inferior;

28 (c) toda la pared o verja se construye sobre el terreno de una de las fincas y no por la  
29 mitad entre una y otra de las dos contiguas;

30 (d) la pared sufre las cargas de vigas, pisos y armaduras de una de las fincas y no de la  
31 contigua;

32 (e) la pared divisoria entre patios, jardines y fincas se construye de modo que el tejadillo  
33 inclinado vierte hacia una de las propiedades;

34 (f) la pared divisoria presenta piedras salientes que, de distancia en distancia, salen fuera  
35 de la superficie sólo por un lado y no por el otro;

36 (g) las fincas contiguas a otras defendidas por muros, paredes, verjas, vallados o setos  
37 vivos no estén cerradas.

38 En todos estos casos la propiedad de los muros, paredes, verjas, vallados o setos se  
39 entiende que pertenece exclusivamente al dueño de la finca que tiene en su favor la presunción  
40 fundada en cualquiera de los signos indicados.

41  
42 **ARTÍCULO 174. Cargas.**

43 Los medianeros deben contribuir a prorrata para la conservación, reparación o  
44 reconstrucción del elemento medianero, hagan uso de él o no. Sin embargo, todo propietario

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

puede dispensarse de contribuir a esta carga con la renuncia a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostiene un edificio suyo.

**ARTÍCULO 175. Derribo de edificio apoyado en pared medianera.**

Si el propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera quiere derribarlo, puede igualmente renunciar a la medianería, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar, por aquella vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

**ARTÍCULO 176. Elevación de la pared medianera.**

Cualquier medianero puede alzar la pared medianera, y son de su cargo los gastos de la reparación y cualesquiera otros que exija la mayor altura. Además, debe indemnizar los perjuicios que ocasione con la obra, aunque sean temporales.

Son igualmente de su cuenta los gastos de conservación de la pared, en lo que ésta se haya levantado o en lo que sus cimientos se hayan profundizado respecto a lo que estaba antes; y, además, la indemnización de los mayores gastos que haya que hacer para la conservación de la pared medianera por la razón de la mayor altura o por la profundidad que se le haya dado.

Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el colindante que quiere levantarla tiene obligación de reconstruirla a su costa; y, si para ello es necesario darle mayor espesor, debe darlo de su propio suelo.

**ARTÍCULO 177. Adquisición de medianería sobre la parte elevada.**

Los demás medianeros que no hayan contribuido a dar más elevación, profundidad o espesor a la pared pueden adquirir en ella los derechos de medianería, mediante el pago proporcional del importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se le hubiese dado mayor espesor.

**ARTÍCULO 178. Uso de la pared medianera.**

El medianero puede apoyar construcciones o introducir vigas en la pared medianera, pero sin impedir el uso de los demás medianeros y con su previo consentimiento. Si no obtiene el consentimiento, los peritos pueden fijar las condiciones necesarias para que la nueva obra pueda realizarse sin perjudicar los derechos de aquéllos.

**ARTÍCULO 179. Ventanas y huecos en pared medianera.**

Ningún medianero puede abrir, sin consentimiento del otro, ventanas ni huecos en la pared medianera.

**TÍTULO V. Algunas Propiedades Especiales**

**CAPÍTULO I. Propiedad Horizontal**

**ARTÍCULO 180. Régimen.**

Los bienes inmuebles cuyos títulos constitutivos de la propiedad horizontal se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad se rigen por la legislación sobre la materia.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 181. Pisos, locales o apartamentos en edificios de distintos propietarios.**

Los diferentes pisos, locales o apartamentos de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública pueden ser objeto de propiedad separada, que lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como:

(a) el suelo, el vuelo, las cimentaciones y las cubiertas;

(b) los elementos estructurales y, entre ellos, los pilares, las vigas, los forjados y los muros de carga;

(c) la fachada, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores;

(d) el portal, los ascensores, las escaleras, las porterías, los corredores, los pasos, los muros, los fosos, los patios, los pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que sean de uso privativo;

(e) las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, aire acondicionado, ventilación o extracción de humo, y de detección y prevención de incendios;

(f) las instalaciones de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como los de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; y

(g) las servidumbres y cualesquiera elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resultan indivisibles.

Las partes en copropiedad no son susceptibles de división y sólo pueden ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejos inseparables.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones de la comunidad de bienes y, en lo que ellas permitan, por la voluntad de los interesados.

**CAPÍTULO II. Multipropiedad o Propiedad a Tiempo Compartido**

**ARTÍCULO 182. Régimen.**

La multipropiedad, o propiedad a tiempo compartido, se rige por la legislación sobre la materia.

**CAPÍTULO III. Las Aguas**

**ARTÍCULO 183. Derechos sobre aguas.**

Los derechos sobre las aguas se rigen por la legislación sobre la materia.

**CAPÍTULO IV. Minerales e Hidrocarburos**



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 184. Derechos sobre minerales e hidrocarburos.**

La designación de las materias que deben considerarse recursos minerales e hidrocarburos y las determinaciones de los derechos que corresponden al dueño del suelo y a los exploradores o explotadores de los minerales e hidrocarburos en el caso de concesión, se rigen por la legislación especial.

**CAPÍTULO V. Derechos Morales del Autor y Derecho de Participación**

**SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Comunes**

**ARTÍCULO 185. Ámbito de aplicación.**

Los derechos morales del creador de una obra y el derecho de participación de los artistas plásticos son independientes de los derechos patrimoniales reconocidos por la legislación federal.

Este Capítulo sólo rige los derechos morales del autor y el derecho de participación de los artistas plásticos.

**ARTÍCULO 186. Duración de los derechos.**

Los derechos de divulgación y de retractación duran por toda la vida del autor. Sólo podrán ejercerse después de su muerte si el propio autor lo ha manifestado expresamente o mediante conducta claramente indicativa de ello.

Los derechos de integridad, de atribución y de participación duran por toda la vida del autor y por cincuenta (50) años más después de su muerte.

**ARTÍCULO 187. Supuestos de legitimación por causa de muerte.**

El ejercicio de los derechos de integridad, atribución y participación después de la muerte del autor les corresponde a sus derechohabientes.

Si no existiesen derechohabientes o si se ignorara su paradero, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y las instituciones públicas de carácter cultural estarán legitimados para ejercer estos derechos.

**ARTÍCULO 188. Creación del empleado.**

La obra creada por el empleado en el curso regular de sus deberes no genera derechos morales ni de participación, salvo pacto o disposición legal en contrario.

**SECCIÓN SEGUNDA. Derechos Morales del Autor**

**ARTÍCULO 189. Concepto.**

Son derechos morales del autor aquellas prerrogativas exclusivas que lo facultan para:

- (a) defender la integridad de su obra;
- (b) determinar las condiciones y circunstancias en las que la obra se divulgará o se publicará por primera vez;
- (c) atribuirse la autoría de la obra;
- (d) retractarse de la autoría cuando la obra se mutile o se altere sin su consentimiento; y

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

(e) retirar la obra de la difusión pública cuando ya no coincida con sus convicciones intelectuales, artísticas o éticas, siempre que respete los derechos adquiridos legítimamente por terceros.

**ARTÍCULO 190. Derechos personalísimos.**

Los derechos morales del autor son irrenunciables e inalienables.

**ARTÍCULO 191. Tutela del derecho de acceso a la cultura.**

Si a la muerte del autor los derechohabientes ejercen el derecho a la no divulgación de la obra en condiciones que vulneren un interés cultural general o científico, el tribunal puede ordenar, a petición del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de las instituciones públicas de carácter cultural o de cualquier otra persona que tenga un interés legítimo, las medidas adecuadas.

**ARTÍCULO 192. Derechos morales que no gozan de protección.**

Salvo pacto en contrario, el autor no puede invocar derechos morales cuando:

- (a) la obra se crea con el fin de anunciar entidades o de promover bienes o servicios; o
- (b) la obra se fragmenta para fines didácticos o informativos, siempre que se exprese el nombre del autor.

**ARTÍCULO 193. Acciones por la violación de los derechos morales.**

La violación de los derechos morales faculta a los legitimados para solicitar interdictos temporales o permanentes para vindicar sus derechos, resarcir los daños sufridos y obtener indemnización económica.

**ARTÍCULO 194. Plazo de las acciones.**

Las acciones reconocidas en el artículo 193 (**Acciones por la violación de los derechos morales**) prescriben a los tres (3) años a partir del conocimiento de la violación.

**ARTÍCULO 195. Adjudicación de controversias.**

En la adjudicación de las controversias sobre supuestas violaciones de los derechos morales debe establecerse un adecuado equilibrio entre el derecho de propiedad del titular de la obra y los derechos morales del autor.

**SECCIÓN TERCERA. Derecho de Participación**

**ARTÍCULO 196. Concepto.**

El derecho de participación es la facultad del creador de una obra de arte plástico para percibir del vendedor un porcentaje del aumento del precio en ocasión de su reventa en una subasta pública, en un establecimiento mercantil o con la intervención de un comerciante o agente mercantil. Se exceptúa de la norma la obra de arte aplicado o comercial.

**ARTÍCULO 197. Monto de la participación.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El creador de la obra tiene derecho a recibir el cinco (5) por ciento del aumento en el valor cuando el precio de reventa es igual o superior a mil (1,000) dólares por obra vendida o por el conjunto que tiene carácter unitario.

**ARTÍCULO 198. Deber de notificar la reventa.**

Los subastadores, los titulares de establecimientos mercantiles o los agentes mercantiles interventores deben notificar la reventa al Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico y, en su caso, al creador de la obra o sus derechohabientes, en el plazo de dos (2) meses, y facilitar la documentación necesaria para la práctica de la correspondiente liquidación. Además, si actúan por cuenta o por encargo del vendedor, responderán solidariamente con este pago del derecho, a cuyo efecto deben retener del precio la participación que proceda. En todo caso, se considerarán depositarios del importe de la participación.

**ARTÍCULO 199. Plazo de la acción.**

La acción para hacer efectivo el derecho de participación ante los subastadores, titulares de establecimientos mercantiles, comerciantes y agentes prescribe a los tres (3) años contados a partir de la notificación de la reventa o de la inscripción en el Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico.

**ARTÍCULO 200. Cuenta especial.**

Si el vendedor desconoce el paradero del creador de la obra objeto de la reventa deberá depositar el importe correspondiente al derecho de participación en el Registro de la Propiedad Intelectual. Con la suma depositada, el Registrador abrirá una cuenta especial a nombre del artista.

Transcurridos tres (3) años a partir del depósito del importe del derecho de seguimiento sin que el artista lo hubiera reclamado, el Registrador lo ingresará en el Fondo de Ayuda a las Bellas Artes adscrito al Instituto de Cultura Puertorriqueña que, reglamentariamente se establezca y regule.

Si se ha notificado la reventa al creador de la obra o a sus derechohabientes y no se hace la reclamación dentro del plazo dispuesto, el vendedor de la obra también deberá depositar el importe del derecho de participación en el Registro de la Propiedad Intelectual para que el Registrador lo ingrese en el Fondo de Ayuda a las Bellas Artes.

**SECCIÓN CUARTA. Publicidad de los Derechos**

**ARTÍCULO 201. Publicidad.**

El autor puertorriqueño o residente legal en Puerto Rico puede inscribir su obra en el Registro de la Propiedad Intelectual, para darle publicidad a las circunstancias de la creación y a sus derechos morales.

**ARTÍCULO 202. Inscripción simplemente declarativa.**

No es necesario que la obra conste inscrita en el Registro de Propiedad Intelectual para que el titular de los derechos morales pueda interponer las acciones que le reconoce la ley.

**ARTÍCULO 203. Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico.**

El Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico estará adscrito al Registro de Propiedad Intelectual.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 204. Régimen.**

El Registro de Propiedad Intelectual y el Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico se rigen por la Ley del Registro de Propiedad Intelectual de Puerto Rico.

**TÍTULO VI. Derechos Reales de Goce**

**CAPÍTULO I. Usufructo**

**SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 205. Definición.**

Usufructo es el derecho real de uso, goce y disfrute temporal de una cosa ajena conforme con su naturaleza y su destino. Puede constituirse también sobre un derecho que no sea personalísimo o intransmisible.

**ARTÍCULO 206. Constitución del usufructo.**

El usufructo puede constituirse por:

- (a) consecuencia de hechos o circunstancias previstos en la ley;
- (b) acto jurídico unilateral o bilateral; o
- (c) por usucapión.

**ARTÍCULO 207. Reserva de la facultad de reversión.**

En el caso de que el título constitutivo del usufructo sea una donación, el donante puede reservarse la facultad de reversión del derecho, con la especificación de las causas de reversión previstas.

**ARTÍCULO 208. Modalidades.**

El usufructo puede constituirse:

- (a) a título oneroso o a título gratuito;
- (b) a título universal, que incluye todos los bienes de un patrimonio, o a título singular, que recae sobre un bien o sobre más de uno;
- (c) en todos los frutos o en parte de ellos;
- (d) en favor de una persona o de varias; y en este último caso, simultánea o sucesivamente; [Ver que suerte sigue el Art. 710 del Cc vigente y Arts. 210 y 246 de esta propuesta.]
- (e) a plazo inicial o a plazo final; [Ver Art. 212 y 239 de esta propuesta.]
- (f) puramente o bajo condición. [Ver Art 212 y 239 de esta propuesta.]

**ARTÍCULO 209. Límite temporal.**

Cuando en la constitución del usufructo no se fija el tiempo de duración se entiende constituido por toda la vida del usufructuario.

El usufructo establecido en favor de personas jurídicas no puede exceder de treinta (30) años, salvo que otra cosa disponga la legislación especial. [Ver Art. 240 (extinción del usufructo) de esta Propuesta.]

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 210. Usufructos sucesivos.**

A los usufructos sucesivos les aplica el límite de llamamientos establecido para las sustituciones fideicomisarias.

**ARTÍCULO 211. Régimen aplicable.**

El derecho de usufructo se rige por lo que establece el título constitutivo y, en lo que no resulte de él, por las disposiciones de este Código y la legislación sobre la materia.

**SECCIÓN SEGUNDA. Derechos del Usufructuario**

**ARTÍCULO 212. Frutos y tesoros.**

El usufructuario, en defecto o insuficiencia de título, tiene derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados.

El derecho del usufructuario no se extiende al tesoro descubierto en el bien sujeto a usufructo, salvo la participación que pueda corresponderle por encontrarlo, conforme con las reglas previstas en este Código.

**ARTÍCULO 213. Frutos pendientes.**

Los frutos naturales o industriales pendientes al comienzo del usufructo pertenecen al usufructuario, pero no los frutos pendientes al momento de la extinción.

El propietario o el usufructuario, según el caso, debe compensar a la persona que hizo el trabajo o incurrió en los gastos para la producción de los frutos.

**ARTÍCULO 214. Frutos civiles.**

Los frutos civiles se adquieren día por día, y pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aunque no los haya percibido.

**ARTÍCULO 215. Usufructo sobre derechos de crédito.**

Si el usufructo se constituye sobre el derecho a percibir una renta o una pensión periódica, bien consista en metálico, bien en frutos, o los intereses de obligaciones o títulos a la orden o al portador, se considerará cada vencimiento como producto o fruto de aquel derecho.

Si consiste en el goce de los beneficios que dé una participación en una explotación industrial o mercantil cuyo reparto no tenga vencimiento fijo, tienen aquéllos la misma consideración.

En uno y otro caso, se repartirán como frutos civiles y se aplicarán en la forma que previene el artículo 214 (Frutos civiles).

**ARTÍCULO 216. Usufructos de dinero y de participación en fondos de inversión.**

Los rendimientos en el usufructo de dinero, de participaciones en fondos de inversión y de otros instrumentos de inversión colectiva son también frutos civiles y se rigen en primer término, por el título constitutivo, y en segundo término, por la ley sobre la materia y por las disposiciones de este Capítulo.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 217. Cobro de capital.**

El capital gravado con usufructo sólo puede cobrarse con la concurrencia del titular del crédito y con la del usufructuario. El capital cobrado debe invertirse de modo fructífero y a él se transfiere el usufructo.

A falta de acuerdo entre el propietario y el usufructuario sobre el cobro o sobre la forma de inversión, el tribunal decidirá.

**ARTÍCULO 218. Extensión del usufructo.**

El usufructuario tiene derecho a disfrutar de las accesiones y de las servidumbres existentes en favor de la cosa usufructuada, así como de los demás beneficios inherentes a ella.

**ARTÍCULO 219. Usufructo sobre cosas deteriorables.**

Si el usufructo comprende cosas que, sin consumirse por el primer uso, se deterioran gradualmente con él, el usufructuario tiene derecho de servirse de ellas y darles el uso al que están destinadas. Además, queda obligado únicamente a restituirlas al término del usufructo, en el estado en que se encuentren, pero con la obligación de indemnizar al propietario del deterioro proveniente de dolo o culpa del usufructuario.

Se presume que el grado de deterioro en el que se halla la cosa al tiempo de restituirla corresponde al desgaste natural experimentado en el tiempo transcurrido desde la constitución del usufructo.

**ARTÍCULO 220. Usufructo sobre cosas consumibles.**

Si el usufructo recae sobre cosas que el usufructuario o sus herederos pueden consumir, al finalizar el usufructo, éstos deben restituirlas por cosas de la misma cantidad y calidad. Si ello no fuera posible, el usufructuario o los herederos deben pagar el precio de los cosas objeto de usufructo en el momento en que se extinga.

**ARTÍCULO 221. Mejoras realizadas por el usufructuario.**

El usufructuario puede hacer, en los bienes objeto del usufructo, las mejoras útiles o de recreo que tenga por conveniente, con tal de que no altere su forma o su sustancia. Aplican a dichas mejoras las reglas establecidas para la posesión de buena fe.

**ARTÍCULO 222. Compensación de mejoras.**

El usufructuario puede compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que hubiera hecho en ellos.

**ARTÍCULO 223. Respeto del uso y el goce del usufructuario.**

El propietario conserva la facultad de disposición jurídica y material que corresponde a su derecho, pero no debe perjudicar el uso y el goce del usufructuario. Si lo hace, el usufructuario puede exigir el cese de la actividad; y, si el usufructo es oneroso, puede optar por una disminución del precio proporcional a la gravedad del perjuicio.

**ARTÍCULO 224. Facultades del usufructuario.**

El usufructuario puede, además de aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo a título oneroso o gratuito, pero los contratos

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

que celebre terminarán al finalizar el usufructo. Sólo el arrendamiento de las fincas rústicas se considerará subsistente durante el año agrícola.

El usufructuario puede hipotecar el usufructo, salvo que la ley disponga lo contrario.

**ARTÍCULO 225. Derechos de terceros en caso de renuncia o enajenación.**

La renuncia al usufructo o su enajenación no perjudica a terceros, quienes conservan sus derechos durante el tiempo que dure el usufructo como si la renuncia o la enajenación no hubiesen tenido lugar.

**SECCIÓN TERCERA. Obligaciones del Usufructuario**

**ARTÍCULO 226. Obligación de cuidar la cosa.**

El usufructuario debe cuidar la cosa dada en usufructo como un administrador prudente.

**ARTÍCULO 227. Menoscabo de la cosa.**

El usufructuario que enajena de cualquier forma su derecho de usufructo o que lo da en arrendamiento sin el consentimiento del propietario es responsable del menoscabo que sufra la cosa usufructuada por culpa o por negligencia de la persona que lo sustituya.

**ARTÍCULO 228. Reparaciones ordinarias.**

El usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo. Sin embargo, al que, por razón de una limitación en el disfrute del usufructuario, corresponda una parte de los frutos, está obligado a contribuir proporcionalmente.

Si el usufructuario no hace las reparaciones ordinarias después de que el propietario las requiera, éste podrá hacerlas por sí mismo a costa de aquél.

Se consideran reparaciones ordinarias las que exigen los deterioros o los desperfectos procedentes del uso que suele dárseles a las cosas, según su clase y su naturaleza y que, además, son necesarias para su conservación.

**ARTÍCULO 229. Reparaciones extraordinarias.**

El propietario está obligado a costear las reparaciones extraordinarias. El usufructuario debe avisar cuando sea urgente la necesidad de hacerlas.

**ARTÍCULO 230. Derechos de quien hace las reparaciones extraordinarias.**

Si el propietario hace las reparaciones extraordinarias, tiene derecho a exigir al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo.

Si el propietario no las hace cuando las reparaciones sean indispensables para la subsistencia de la cosa, el usufructuario puede hacerlas, pero tiene derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el aumento del valor que tenga la cosa por efecto de las mismas obras o la satisfacción de los gastos.

Si el propietario se niega a satisfacer su importe, el usufructuario tiene el derecho de retener la cosa e imputar frutos a la satisfacción del crédito.

**ARTÍCULO 231. Cargas y contribuciones.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 El pago de las cargas, las contribuciones y los gravámenes de los frutos son de cuenta del  
2 usufructuario todo el tiempo que dure el usufructo.

3 Las contribuciones impuestas directamente sobre el capital durante el usufructo le  
4 corresponden al propietario. Si éste las satisface, el usufructuario debe abonarle los intereses  
5 correspondientes a las sumas que en dicho concepto haya pagado, y, si el usufructuario las  
6 anticipa, debe recibir su importe al finalizar el usufructo.

7  
8 **ARTÍCULO 232. Pago de deudas contraídas por el propietario.**

9 Si el usufructo se constituye sobre el conjunto de bienes de una persona que tuviera  
10 deudas, el usufructuario no está obligado a pagarlas, salvo que medie pacto en contrario o que se  
11 hubiera constituido en fraude de acreedores.

12 Esta misma disposición aplica al caso en el que el propietario está obligado, al constituirse  
13 el usufructo, al pago de prestaciones periódicas, aunque no tuvieran capital conocido.

14  
15 **ARTÍCULO 233. Responsabilidad por deudas hereditarias.**

16 El usufructuario es responsable del pago de los legados y las deudas hereditarias que sean  
17 a cargo de los frutos de la herencia.

18  
19 **ARTÍCULO 234. Usufructo de finca hipotecada.**

20 El usufructuario de una finca que estaba hipotecada al constituirse el usufructo no está  
21 obligado a pagar las deudas garantizadas con la hipoteca.

22 Si la finca se vende judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al  
23 usufructuario por el equivalente al valor del usufructo durante el tiempo que podía durar.

24  
25 **ARTÍCULO 235. Responsabilidad por deudas del causante.**

26 Si el usufructo es de la totalidad o de una parte alícuota de una herencia, el usufructuario  
27 puede anticipar, para el pago de las deudas hereditarias, las sumas que correspondan a los bienes  
28 usufructuados, y tiene derecho a exigir del propietario su restitución, sin interés, al extinguirse el  
29 usufructo.

30 Si el usufructuario se niega a hacer esta anticipación, el propietario puede pedir que se  
31 venda la parte de los bienes usufructuados que sea necesaria para pagar dichas sumas, o  
32 satisfacerlas de su dinero, con derecho, en este último caso, a exigir del usufructuario los  
33 intereses correspondientes.

34  
35 **ARTÍCULO 236. Obligación de comunicar actos de terceros.**

36 El usufructuario debe comunicar sin dilación al propietario cualquier acto de un tercero  
37 de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad. Si no lo hace,  
38 responde de todos los daños sufridos por el propietario.

39  
40 **ARTÍCULO 237. Gastos, costas y condenas por pleitos.**

41 Los gastos, las costas y las condenas de los pleitos sobre el usufructo suscitados entre el  
42 usufructuario y los terceros son de cuenta del usufructuario, pero, si los pleitos conciernen tanto  
43 a la propiedad como al usufructo, entonces, recaerán sobre el propietario y el usufructuario en  
44 proporción a sus respectivos intereses.



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**SECCIÓN CUARTA. Extinción del Usufructo**

**ARTÍCULO 238. Causas de extinción.**

El usufructo se extingue:

- (a) por la muerte del usufructuario;
- (b) por el cumplimiento del plazo o de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo;
- (c) por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona;
- (d) por la renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto en el artículo 225 (Derechos de tercero en casos de renuncia o enajenación) de este Título ;
- (e) por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo;
- (f) por la resolución del derecho del constituyente;
- (g) por la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o pactadas libremente;
- (h) por las causas específicas de los usufructos ordenados por la ley;
- (i) por la expropiación de la cosa usufrutuada;
- (j) por el mal uso o abuso de la cosa usufrutuada en las circunstancias previstas en esta sección; o
- (k) por prescripción.

**ARTÍCULO 239. Destrucción o pérdida de parte de la cosa.**

Si la cosa dada en usufructo se destruye o se pierde sólo en parte, este derecho continuará en la parte restante.

**ARTÍCULO 240. Extinción del usufructo a favor de persona jurídica.**

El usufructo a favor de una persona jurídica termina cuando ésta deja de existir o por el transcurso de treinta (30) años desde la fecha del comienzo del usufructo, salvo los casos en los que la ley permite un plazo mayor.

**ARTÍCULO 241. Usufructo hasta que un tercero llegue a cierta edad.**

El usufructo concedido a alguien hasta que un tercero llegue a cierta edad durará por los años prefijados, aunque el tercero fallezca antes de la edad referida, excepto si el usufructo se concedió en atención de la existencia de tal persona.

**ARTÍCULO 242. Destrucción del edificio objeto de usufructo.**

Si el usufructo se constituye sobre una finca de la que forme parte un edificio y éste llega a perecer, de cualquier modo que sea, el usufructuario tiene derecho a disfrutar del suelo y de los materiales.

Igual regla aplica cuando el usufructo se constituye solamente sobre un edificio y éste perezca. Pero en tal caso, si el propietario quiere construir otro edificio, tiene derecho a ocupar el suelo y a servirse de los materiales, sin embargo, queda obligado a pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales.

**ARTÍCULO 243. Indemnización en virtud de contrato de seguro.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

Si el usufructuario concurre con el propietario al seguro de un predio dado en usufructo, continua aquél, en caso de siniestro, en el goce del nuevo edificio, si se construye, o percibe los intereses del precio del seguro, si la reedificación no conviene al propietario.

Si el propietario se ha negado a contribuir al seguro del predio, constituyéndolo por sí solo el usufructuario, adquiere éste el derecho de recibir por entero, en caso de siniestro, el precio del seguro, pero con la obligación de invertirlo en la reedificación de la finca después de deducir la prima satisfecha y los gastos soportados en relación con el siniestro y cobro del precio.

Si el usufructuario se ha negado a contribuir al seguro, constituyéndolo por sí solo el propietario, percibe éste íntegro el precio del seguro en caso de siniestro, salvo siempre el derecho concedido al usufructuario en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 244. Expropiación de la cosa usufructuada.**

Si se expropia la cosa usufructuada por causa de utilidad pública, el usufructo quedará extinguido y la indemnización se repartirá en proporción a los intereses del usufructuario y del nudo propietario.

**ARTÍCULO 245. Mal uso y abuso de la cosa usufructuada.**

El usufructo puede cesar por el mal uso o el abuso que el usufructuario haga de la cosa usufructuada, por causarle daños o permitir que deprecie o que de alguna manera se pongan en peligro los derechos del propietario.

El tribunal, según la gravedad de las circunstancias, puede decretar la extinción absoluta del usufructo, puede declarar el cese del derecho a favor del usufructuario simultáneo o sucesivo, o puede imponer condiciones para la continuación del usufructo.

Los acreedores del usufructuario pueden intervenir en el juicio para conservar sus derechos, para ofrecer reparaciones de los daños y para dar fianza con efectos prospectivos.

**ARTÍCULO 246. Extinción del usufructo sucesivo.**

El usufructo vitalicio constituido en provecho de varias personas concluye al morir la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes en proporción a su participación a menos que se haya dispuesto de otra forma.

**ARTÍCULO 247. Restitución de la cosa.**

Al finalizar el usufructo, el usufructuario debe restituir la cosa al propietario, sin perjuicio de lo dispuesto para las cosas consumibles, y salvo el derecho de retención en los casos en los que puede invocarse.

**CAPÍTULO II. Derechos de Uso y Habitación**

**SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Comunes**

**ARTÍCULO 248. Constitución.**

Los derechos de uso y de habitación pueden constituirse:

(a) por consecuencia de hechos o circunstancias previstos en la ley;

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

(b) por acto jurídico unilateral o bilateral entre vivos, a título gratuito, o por causa de muerte; y

(c) por usucapión.

**ARTÍCULO 249. Carácter presumiblemente vitalicio.**

Se presume vitalicio el derecho de uso o de habitación constituido en favor de una persona física sin especificar su duración.

**ARTÍCULO 250. Diversidad de titulares.**

Los derechos de uso y de habitación pueden constituirse en favor de diversas personas, simultánea o sucesivamente, pero, en este último caso, sólo si se trata de personas vivas en el momento de la constitución.

En ambos casos, el derecho no se extingue hasta la muerte del último titular.

**ARTÍCULO 251. Indisponibilidad del derecho.**

El usuario y el habitacionista no pueden enajenar su derecho.

**ARTÍCULO 252. Régimen aplicable.**

Los derechos y las obligaciones del usuario y del habitacionista se rigen por los respectivos títulos constitutivos, que sólo pueden modificar el prototipo legal hasta el límite en que no afecte a sus fines esenciales y, en su defecto, por las disposiciones del presente capítulo.

**ARTÍCULO 253. Resarcimiento de daños.**

El usuario y el habitacionista están obligados al resarcimiento de los daños ocasionados por el ejercicio negligente de su derecho, por los defectos en las reparaciones ordinarias debidas u omisión al deber de custodia, pero no, por la pérdida de valor económico debido al deterioro propio del uso simple y ordinario.

**ARTÍCULO 254. Extinción.**

Los derechos de uso y de habitación se extinguen:

(a) por la muerte del usuario o del habitacionista;

(b) por el cumplimiento del plazo o de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo;

(c) por la reunión del derecho de uso o de habitación y la propiedad en una misma persona;

(d) por la renuncia del usuario o habitacionista;

(e) por la pérdida total de la cosa objeto del uso o habitación;

(f) por la resolución del derecho del constituyente;

(g) por la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o pactadas libremente;

(h) por la expropiación de la cosa objeto del uso o habitación;

(i) por prescripción; [Ver cómo quedan los arts. 1862 y 1863 vigentes sobre prescripción extintiva]

(j) por resolución judicial, en caso de ejercicio gravemente contrario a la naturaleza del bien; o [Artículo 245 de esta Propuesta]

(k) por la inhabitabilidad sobrevenida.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 255. Remisión al régimen del usufructo.**

Las disposiciones establecidas para el usufructo se aplican a los derechos de uso y de habitación en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo y sean conformes con la naturaleza de estos derechos.

**SECCIÓN SEGUNDA. Derecho de Uso**

**ARTÍCULO 256. Definición.**

El derecho de uso supone la facultad de utilizar una cosa ajena para obtener directamente de ella cuantos servicios pueda rendir y, si es fructífera, percibir los frutos naturales o industriales en la medida en que establezca el título constitutivo o, en defecto, según las necesidades de su titular y de las personas que conviven con él.

**ARTÍCULO 257. Titulares.**

El derecho de uso puede constituirse en favor de personas físicas o jurídicas. En este último caso, su duración no puede exceder de treinta (30) años.

**ARTÍCULO 258. Uso de vivienda.**

Salvo que el título constitutivo determine lo contrario:

(a) el uso de una vivienda se extiende a su totalidad y comprende el de las dependencias y los derechos anexos, y

(b) el titular del derecho puede utilizarla para el establecimiento de su profesión, industria o comercio, si no fuera impropio de su destino.

**ARTÍCULO 259. Gastos.**

Si el usuario percibe todos los frutos de la cosa ajena, queda obligado a las reparaciones y los gastos ordinarios de conservación y al pago de contribuciones, del mismo modo que el usufructuario; en caso diverso, contribuye en proporción a los frutos que percibe.

**SECCIÓN TERCERA. Derecho de Habitación**

**ARTÍCULO 260. Definición.**

El derecho de habitación supone el derecho a ocupar la parte del inmueble indicada en el título constitutivo o, si no existiese esta indicación, la parte necesaria para atender las necesidades de vivienda del titular y de las personas que conviven con él, aunque el número de éstas aumente después de la constitución.

El derecho de habitación comprende el derecho a ocupar las dependencias y a ejercer los derechos anejos de la vivienda, de acuerdo con las necesidades especificadas en el párrafo anterior.

**ARTÍCULO 261. Titular.**

El derecho de habitación sólo puede constituirse en favor de personas físicas.

**ARTÍCULO 262. Gastos.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El habitacionista queda relevado de cubrir los gastos derivados de la vivienda, siempre que haga uso normal de ella.

Van a cargo del habitacionista los gastos que puedan individualizarse y los que se deriven de los servicios que él mismo haya instalado.

### **CAPÍTULO III. Servidumbres**

#### **ARTÍCULO 263. Concepto.**

La servidumbre es el derecho real limitado que recae sobre una finca, denominada finca sirviente, en beneficio de otra finca o de una o varias personas o comunidad individualizadas. Si la relación es entre fincas, la que recibe la utilidad se llama finca dominante.

La utilidad puede consistir en el otorgamiento al titular de la finca dominante o a las personas, según sea el caso, de un determinado uso de la finca sirviente, o en una reducción de las facultades de la persona titular de la finca sirviente.

#### **ARTÍCULO 264. Objeto de la servidumbre.**

Las servidumbres pueden constituirse sobre finca propia o ajena. Igualmente, pueden constituirse servidumbres recíprocas entre fincas dominantes y sirvientes.

#### **ARTÍCULO 265. Clases.**

Las servidumbres son:

(a) Continuas o discontinuas. Es continua aquella cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención humana; es discontinua la que se usa a intervalos más o menos largos y depende de actos humanos.

(b) Aparentes o no aparentes. Es aparente la que se anuncia y está continuamente a la vista por signos exteriores que tienen una relación objetiva con el uso y el aprovechamiento; es no aparente la que no se manifiesta por signo alguno.

(c) Positivas o negativas. Es positiva la que le impone al titular sirviente la obligación de soportar su ejercicio; es negativa la que impone una abstención determinada.

#### **ARTÍCULO 266. Origen de la servidumbre.**

Las servidumbres son voluntarias o forzosas. Son voluntarias aquellas que se constituyen por acuerdo de los interesados o por acto unilateral. Son forzosas aquellas servidumbres cuya constitución puede ser exigida en los supuestos de hecho contemplados en la ley.

#### **ARTÍCULO 267. Inseparabilidad.**

Las servidumbres son inseparables de la finca a la que pertenecen activa o pasivamente.

#### **ARTÍCULO 268. Indivisibilidad.**

Las servidumbres son indivisibles. Si la finca sirviente se divide en dos o más partes, la servidumbre no se modifica, y cada persona titular del derecho de propiedad o de los derechos reales posesorios sobre las fincas resultantes tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.

Si es la finca dominante la que se divide entre dos o más, cada partícipe puede utilizar por entero la servidumbre sin alterar el lugar de su uso ni gravarla de otra manera.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

No obstante, las modificaciones físicas de las fincas pueden dar lugar a la extinción de la servidumbre en los supuestos identificados en el **artículo 294**.

**ARTÍCULO 269. Legitimados para constituir servidumbres.**

Pueden constituir una servidumbre las personas titulares del derecho de propiedad o de los derechos reales posesorios sobre la finca dominante o la finca sirviente. Cuando se trata de una servidumbre voluntaria constituida por las personas titulares de derechos reales posesorios, la servidumbre tiene el alcance y la duración de sus derechos.

**ARTÍCULO 270. Servidumbres que no perjudican derechos reales posesorios.**

El titular de la propiedad de una finca limitada por derechos reales de contenido posesorio puede constituir servidumbres sobre ella, sin el consentimiento de los titulares de estos derechos, siempre que no los perjudique.

**ARTÍCULO 271. Servidumbre sobre finca indivisa.**

La constitución de una servidumbre sobre una finca indivisa necesita el consentimiento de todos los comuneros.

La concesión hecha solamente por algunos, queda en suspenso hasta tanto la otorgue el último de todos los comuneros. Sin embargo, la concesión hecha por uno de los comuneros, separadamente de los demás, obliga al concedente y a sus sucesores, aunque lo sean a título particular, a no impedir la consumación del acto jurídico constitutivo de la servidumbre ni el ejercicio del derecho concedido.

**SECCIÓN SEGUNDA. Constitución de la Servidumbre**

**ARTÍCULO 272. Modos de constitución.**

Las servidumbres pueden constituirse:

- (a) por acto jurídico celebrado voluntaria o forzosamente;
- (b) por sentencia; cuando se trate de una servidumbre forzosa en los supuestos y las condiciones previstas en la ley, y el obligado a constituirla se niegue a hacerlo voluntariamente;
- y
- (c) por usucapión.

**ARTÍCULO 273. Constitución de las servidumbres continuas y aparentes.**

Las servidumbres continuas y aparentes se constituyen por acto jurídico o por la usucapión de veinte (20) años.

Para constituir las por usucapión, el tiempo de la posesión se cuenta:

- (a) en las positivas, desde el día en el que el titular dominante o el que haya aprovechado la servidumbre hubiera empezado a ejercerla sobre la finca sirviente; y
- (b) en las negativas, desde el acto obstativo o el día en que el titular dominante hubiera prohibido al titular sirviente, mediante un acto formal, la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre.

**ARTÍCULO 274. Servidumbres que sólo se constituyen por acto jurídico.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean aparentes o no, sólo pueden constituirse por acto jurídico.

**ARTÍCULO 275. Servidumbre sobre finca propia.**

La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de varias fincas puede constituir entre ellas las servidumbres que tenga por conveniente.

En caso de enajenación de cualquiera de las fincas, dominante o sirviente, la servidumbre sobre la finca propia publicada únicamente por la existencia de un signo aparente sólo subsiste si se establece expresamente en el acto de enajenación.

**SECCIÓN TERCERA. Contenido y Ejercicio de la Servidumbre**

**ARTÍCULO 276. Contenido.**

El título y, en su caso, la posesión de la servidumbre adquirida por usucapión, determina los derechos del titular dominante y las obligaciones del titular sirviente. En su defecto, la servidumbre se rige por las disposiciones de este Capítulo.

**ARTÍCULO 277. Derechos y obligaciones inherentes a las servidumbres.**

Al constituirse una servidumbre se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso. De igual manera se entiende que el titular sirviente asume todas las obligaciones inherentes a su relación con la finca gravada.

**ARTÍCULO 278. Modo de ejercerse.**

La servidumbre debe ejercerse del modo más adecuado a fin de obtener la utilidad para el titular dominante y, a su vez, del modo menos incómodo y lesivo para el titular sirviente.

**ARTÍCULO 279. Obras necesarias para el uso y la conservación.**

El titular dominante puede hacer a su costo, en la finca sirviente, las obras necesarias para el uso y la conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa. Debe elegir para ello el tiempo y la forma convenientes, a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al titular sirviente.

El titular sirviente debe tolerar, cuando sea necesario, la ocupación parcial de la finca para llevar a cabo estas obras.

**ARTÍCULO 280. Gastos.**

Las obras y las actividades necesarias para el establecimiento y conservación de la servidumbre van a cargo de las personas que puedan beneficiarse de ellas, salvo pacto en sentido contrario.

Si son varios los titulares dominantes, todos están obligados a contribuir a los gastos en proporción al beneficio que a cada cual reporta la obra. El que no quiera contribuir puede eximirse renunciando a la servidumbre en provecho de los demás.

Si el titular sirviente también recibe alguna utilidad de la servidumbre, debe contribuir proporcionalmente a los gastos.

**ARTÍCULO 281. Vacante**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 282. Menoscabo del uso de la servidumbre. Modificación.**

El titular sirviente no puede menoscabar el uso de la servidumbre constituida, pero si el ejercicio de la servidumbre resulta excesivamente gravoso e incómodo, puede exigir, a su costo, las modificaciones que crea convenientes en la forma y el lugar de prestación, siempre que no disminuyan el valor y la utilidad de la servidumbre.

Si no se obtiene la variación por acuerdo voluntario de los interesados, puede obtenerse por autoridad judicial.

**SECCIÓN CUARTA. Servidumbres Forzosas**

**ARTÍCULO 283. Tipos y régimen.**

Las servidumbres forzosas de paso a favor de una finca sin comunicación suficiente con la vía pública, de acceso a una red general y de acueducto se rigen por el presente capítulo.

Las demás servidumbres forzosas se rigen por las leyes especiales que las autorizan.

**ARTÍCULO 284. Servidumbre de paso.**

La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca sin salida o con salida insuficiente a una vía pública puede exigir a sus vecinos el acceso a ella, mediante el establecimiento de una servidumbre de paso de anchura y características suficientes para la utilización normal de la finca dominante.

**ARTÍCULO 285. Servidumbre de acceso a una red general.**

La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca sin conexión a una red general de saneamiento o suministradora de agua, energía, comunicaciones, servicios de nuevas tecnologías u otros servicios puede exigir a sus vecinos el acceso a ella, mediante el establecimiento de una servidumbre de características suficientes para la obtención del servicio, con las conexiones aéreas, superficiales o subterráneas que correspondan.

La servidumbre sólo es exigible cuando la conexión a la red general no puede realizarse por otro sitio sin gastos desproporcionados y cuando los perjuicios ocasionados no sean sustanciales.

Si la red general discurre por la finca vecina, puede exigirse la servidumbre, con el pago previo de la parte proporcional del valor de la conexión que en su día realizó el titular sirviente, además de la indemnización a que se refiere en el artículo 290 de esta Propuesta (indemnización).

El titular sirviente puede exigir que el acceso a la red general se realice de modo que él también pueda servirse de éste, siempre que contribuya proporcionalmente a los gastos de la conexión. En tal caso, el titular dominante y el sirviente deben contribuir al mantenimiento de la instalación proporcionalmente al uso que hagan de ella.

**ARTÍCULO 286. Servidumbre de acueducto.**

La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca que, además, sea titular de un recurso hidráulico de fuera de ella puede exigir a sus vecinos el



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

acceso al agua, mediante el establecimiento de una servidumbre de acueducto de anchura y características suficientes para la explotación normal de la finca dominante.

El titular de la servidumbre de acueducto puede realizar cuantas obras sean necesarias para llevar las aguas. Si las realiza, deberá mantenerlas en buen estado de conservación, a su cargo.

**ARTÍCULO 287. Servidumbre continua y aparente.**

La servidumbre de acueducto se considera continua y aparente aun cuando no sea constante el paso del agua o su uso dependa de las necesidades de la finca dominante o de un turno establecido por días o por horas.

**ARTÍCULO 288. Régimen.**

La servidumbre de acueductos se rige por la legislación especial de la materia en cuanto no se halla previsto en este capítulo.

**ARTÍCULO 289. Lugar y forma.**

La servidumbre de paso o el acceso a la red general debe darse por el punto menos perjudicial o incómodo para la finca sirviente y, si es compatible, por el punto más beneficioso para la finca dominante.

El paso del agua debe darse por el punto técnicamente más adecuado y, a su vez, si es compatible, por el menos perjudicial o incómodo para las fincas sirvientes.

**ARTÍCULO 290. Indemnización.**

La servidumbre forzosa sólo puede establecerse previo pago de una indemnización consistente en el valor de la parte afectada de la finca sirviente y de la reparación de los perjuicios que pueda ocasionar al titular sirviente.

Si el titular sirviente también utiliza la servidumbre u obtiene algún beneficio de ella, la indemnización se reduce proporcionalmente.

**ARTÍCULO 291. Excepción a la regla de indemnización.**

Si una finca queda sin salida a una vía pública, o sin acceso a una red general o al agua como consecuencia de un acto de disposición sobre una o más partes de la finca originaria, o de división de la cosa común, el paso o el acceso debe obtenerse a través de la finca originaria o de la parte de la finca colindante procedente de la originaria. No debe pagarse indemnización, salvo pacto en contrario.

**SECCIÓN QUINTA. Extinción de las Servidumbres**

**ARTÍCULO 292. Causas.**

Las servidumbres se extinguen por:

(a) el no uso durante diez (10) años, excepto en el caso de la servidumbre sobre finca propia. Este plazo empieza a contar desde el día en el que dejó de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas, y desde el día en el que tuvo lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas.

(b) el cumplimiento del plazo o de la condición.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

(c) la extinción del derecho del concedente o del derecho real del titular de la servidumbre.

(d) la renuncia a la servidumbre por el titular dominante.

(e) la redención convenida entre el titular dominante y el sirviente.

(f) la pérdida total de la finca sirviente o de la dominante.

(g) la falta de declaración expresa de la existencia de servidumbre en ocasión del supuesto definido en el artículo 275 de esta Propuesta [Servidumbre sobre finca propia].

(h) la desaparición de toda utilidad del uso de la servidumbre o si este uso resulta imposible. La servidumbre no se restablece si, posteriormente, su ejercicio vuelve a ser útil o posible.

(j) la expropiación forzosa de la finca sirviente.

Las servidumbres personales se extinguen por la muerte, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados, si el titular dominante es persona humana. Si no se pacta duración, la servidumbre se extingue con la extinción de la persona jurídica que sea la titular dominante.

**ARTÍCULO 293. Reunión de la propiedad de ambas fincas en una sola persona.**

Una servidumbre no se extingue por el solo hecho de que se llegue a reunir en una sola persona la propiedad de las fincas dominante y sirviente, pero el único titular de ambas fincas la puede extinguir y obtener su cancelación registral, sin perjuicio de terceros.

**Artículo 294. Modificación de las fincas.**

La modificación de la finca dominante no extingue la servidumbre, pero tampoco puede hacer más gravoso su ejercicio. No obstante, en los supuestos de división y segregación, si la servidumbre sólo es útil para alguna de las fincas resultantes, el titular sirviente puede exigir la extinción de la servidumbre respecto a las demás fincas.

En los supuestos de agregación y agrupación, si la estructura de la nueva finca resultante conlleva que la servidumbre no le reporte utilidad al titular dominante, el titular sirviente puede exigir la extinción de la servidumbre.

Si la finca sirviente se divide o sufre alguna segregación, los titulares de las fincas resultantes que no reporten utilidad alguna a la dominante pueden exigir la extinción de la servidumbre respecto a estas fincas.

**ARTÍCULO 295. Extinción de servidumbre forzosa de paso.**

Si el paso concedido a la finca dominante deja de ser necesario por haberla reunido su dueño a otra contigua a la vía pública, el titular sirviente puede pedir que se extinga la servidumbre. Debe restituir la indemnización recibida en proporción al tiempo en el que no se usó la servidumbre.

Lo mismo se entiende en el caso en el que se abre un nuevo acceso a la finca dominante que baste a sus necesidades.

**ARTÍCULO 297. Prescripción de la forma de prestar la servidumbre.**

La forma de prestar la servidumbre puede prescribirse como la servidumbre misma, y de la misma manera.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 298. Ejercicio por un comunero.**

Si la finca dominante pertenece a varios en común, el uso de la servidumbre por uno impide la prescripción respecto a los demás.

**SECCIÓN SEXTA. Protección del Derecho de Servidumbre**

**ARTÍCULO 299. Acción confesoria.**

El titular dominante tiene acción real para mantener y restituir el ejercicio de la servidumbre contra cualquier persona que se oponga a éste, que lo perturbe o que amenace con hacerlo.

El actor debe probar la existencia de la servidumbre y la lesión causada o la amenaza de causarla en su derecho.

La acción confesoria prescribe a los diez (10) años, a contar desde el acto obstativo.

**CAPÍTULO IV. Derecho de Superficie**

**SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 300. Definición.**

El derecho de superficie atribuye a una persona física o jurídica la propiedad de las construcciones, obras o plantaciones que figuren en una finca perteneciente a otra persona.

**ARTÍCULO 301. Modalidades.**

El derecho de superficie puede asumir las siguientes modalidades:

- (a) el derecho a construir o a plantar;
- (b) la transferencia de toda la finca, o de una parte, con la reserva del derecho a construir o el derecho a plantar;
- (c) la transferencia de una construcción o de una plantación existentes para que constituyan propiedad separada del suelo; o
- (d) el derecho a sobreelevar o a subedificar.

**ARTÍCULO 302. Modos de constitución.**

El derecho de superficie puede constituirse por:

- (a) consecuencia de hechos o circunstancias previstas en la ley;
- (b) acto jurídico oneroso o gratuito; o
- (c) por usucapión.

**ARTÍCULO 303. Duración.**

El derecho de superficie puede constituirse a plazo o con una duración indefinida. Se entiende de duración indefinida si no se especifica lo contrario en el título constitutivo.

**ARTÍCULO 304. Transmisibilidad.**

El derecho de superficie es transmisible, excepto si se constituye a título gratuito y como personalísimo, o si se prohíbe expresamente por la ley.

**SECCIÓN SEGUNDA. Contenido y Ejercicio del Derecho de Superficie**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 305. Régimen voluntario del derecho.**

El superficiario y el propietario de la finca pueden establecer, en cualquier momento, el régimen de sus respectivos derechos. Puede pactarse:

(a) respecto al derecho de superficie sobre una nueva construcción o plantación, entre otros, la determinación del plazo de realización de la construcción o plantación, atribuyéndole eficacia extintiva y, si procede, resolutoria al incumplimiento del plazo. En todo caso, lo que se haya construido o plantado revierte en el propietario de la finca, salvo pacto en contrario.

(b) en caso de una nueva construcción, la atribución al propietario de la finca de un derecho de uso, por cualquier concepto, sobre viviendas o locales.

(c) respecto al derecho de superficie sobre una construcción o plantación preexistentes, su extinción o, si procede, la resolución en caso de impago de la pensión, de un mal uso o de un destino distinto del pactado que ponga en peligro la propia existencia de la construcción o plantación.

(d) respecto a los derechos de superficie y propiedad de la finca, entre otros, el modo de uso de los respectivos inmuebles y los derechos de adquisición recíprocos.

(e) respecto al derecho de superficie, el régimen liquidatorio de la posesión.

**ARTÍCULO 306. Especificación del lugar.**

Si el derecho de superficie se constituye sobre una parte de una finca, deberá precisarse el lugar donde se efectuará la obra nueva o la plantación, sin que sea necesario subdividir el terreno.

La constitución del derecho de superficie introduce la constitución de las servidumbres necesarias para el uso y el disfrute de la construcción o de la plantación. Si en el título no se designa el sitio y las demás condiciones del ejercicio de las servidumbres, a falta de acuerdo, los fijará el tribunal.

**ARTÍCULO 307. Plazo para construir o plantar.**

Si el título no ha fijado un plazo para realizar la construcción o la plantación, el superficiario debe levantarlas dentro del plazo máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de la constitución del derecho.

**ARTÍCULO 308. Facultad del superficiario.**

El superficiario puede efectuar trabajos en las construcciones, obras o plantaciones con las condiciones y limitaciones establecidas en el título constitutivo del derecho.

**ARTÍCULO 309. Prohibición.**

El propietario debe inhibirse, desde la constitución del derecho, de cualquier acto perturbador o que dificulte o impida el ejercicio del derecho del superficiario. En caso contrario, responderá por los daños y perjuicios causados.

**ARTÍCULO 310. Derechos del propietario.**

El propietario conserva la disposición jurídica y material que corresponde a su derecho.

**SECCIÓN TERCERA. Extinción del Derecho de Superficie**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 311. Causas.**

El derecho de superficie se extingue por:

- (a) el transcurso del plazo pactado o el cumplimiento de la condición resolutoria a la cual se sujetó;
- (b) la muerte del superficiario, si se trata de un derecho vitalicio;
- (c) reunirse en una misma persona el derecho de superficie y el derecho de propiedad del terreno. En el caso de que la reunión se verifique sólo sobre parte del terreno, el derecho subsistirá en el resto;
- (d) expirar el plazo para construir o plantar sin que se haya construido o plantado.
- (e) el incumplimiento por el superficiario de las cláusulas principales del derecho de superficie ;
- (f) acuerdo de las partes;
- (g) prescripción;
- (h) por renuncia del superficiario;
- (i) expropiación.

**ARTÍCULO 312. Extinción.**

Si el derecho de superficie se pacta por tiempo indeterminado, para su extinción se requerirá el consentimiento del propietario y del superficiario. Si el acuerdo no se logra, el tribunal fijará, para la conclusión del derecho, un plazo que sea suficiente para el cumplimiento de los fines que persiguieron las partes al constituirlo.

**ARTÍCULO 313. Efectos.**

La extinción del derecho de superficie extiende al titular del suelo su derecho sobre las construcciones o las plantaciones efectuadas que subsistan, previa indemnización de su valor al superficiario, salvo que se haya pactado algo diferente.

**ARTÍCULO 314. Efectos en cuanto a los derechos constituidos por el superficiario.**

La extinción del derecho de superficie por el vencimiento del plazo fijado produce la extinción de los derechos constituidos por el superficiario, pero los titulares de dichos derechos pueden subrogarse en los derechos y las obligaciones del superficiario si éste tuviera derecho a indemnización.

**ARTÍCULO 315. Destrucción de la propiedad superficiaria.**

El derecho de superficie no se extingue por la destrucción de la propiedad superficiaria, salvo pacto en contrario. El superficiario puede reconstruirla o rehacerla, pero deberá respetar los plazos iniciales de su derecho.

**ARTÍCULO 316. Extinción por consolidación.**

Si por cualquier causa se reúnen en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, los derechos reales que recaigan sobre uno y otro continuarán gravándolos separadamente.

**TÍTULO VII. Derechos Reales de Garantía**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 317. Concepto.**

Son derechos reales de garantía aquellos que se constituyen para asegurar el cumplimiento de una obligación mediante la concesión a su titular de un poder directo e inmediato sobre un bien ajeno y la facultad para promover su enajenación y cobrar con su precio, si la obligación no se cumpliera.

**ARTÍCULO 318. Constituyentes.**

Los derechos reales de garantía pueden constituirse por el deudor o por una tercera persona sobre sus propios bienes, para la seguridad de una obligación ajena.

**ARTÍCULO 319. Objeto. Especialidad.**

Pueden ser objeto de los derechos reales de garantía, las cosas y los derechos, en los casos previstos en este Código y la legislación sobre la materia, si existen y están especialmente individualizados.

Los derechos reales de garantía pueden asegurar el cumplimiento de cualquier obligación principal.

**ARTÍCULO 320. Accesoriedad.**

Los derechos reales de garantía son accesorios al crédito que garantizan, y no son transmisibles con independencia de él. Sin embargo, sus titulares pueden renunciarlos independientemente del crédito al que acceden.

**ARTÍCULO 321. Indivisibilidad.**

Los derechos reales de garantía son indivisibles. La indivisibilidad consiste en que cada uno de los bienes gravados, y cada parte de ellos, garantizan el pago de todo el crédito y de cada una de sus partes.

Si la garantía comprende varios bienes, el acreedor puede perseguirlos todos conjuntamente, o sólo a uno de ellos, con independencia de a quien pertenezca o de la existencia de otras garantías.

Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que siendo varios los bienes dados en garantía, cada uno de ellos garantiza solamente una porción determinada del crédito. El deudor, en este caso, tiene derecho a que se extinga la garantía a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada bien responda especialmente.

Puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes gravados. También puede disponerla el tribunal a solicitud de aquel a quien pertenece el bien, siempre que no se ocasione perjuicio al acreedor.

**ARTÍCULO 322. Subrogación real.**

La garantía se traslada de pleno derecho sobre los bienes que substituyan a los gravados, sea por indemnización, precio o cualquier otro concepto que permita la subrogación real.

**ARTÍCULO 323. Disminución de la garantía.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El propietario no puede ejercer ningún acto que disminuya el valor de la garantía. Si el bien dado en garantía se deteriora o disminuye por no ser suficiente para la seguridad del crédito, el acreedor tiene derecho a que se mejore la garantía y a solicitar las medidas de conservación que el caso admita.

**ARTÍCULO 324. Inapropiabilidad del bien gravado.**

El acreedor titular de un derecho real de garantía no puede apropiarse ni disponer del bien gravado, salvo si lo adquiriera por la vía de ejecución correspondiente. Cualquier pacto en contrario es nulo.

**ARTÍCULO 325. Promesa.**

La promesa de constituir derechos reales de garantías sólo produce una acción personal entre los contratantes.

**CAPÍTULO II. Prenda**

**SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 326. Definición.**

La prenda es el derecho real de garantía constituido sobre bienes muebles, corporales e incorporeales, que están en el tráfico jurídico y que son susceptibles de posesión, mediante su entrega física o jurídica, al acreedor o a una tercera persona designada de común acuerdo, para asegurar el cumplimiento de toda clase de obligación.

Se entiende entregado jurídicamente el bien cuando queda en poder del deudor.

**ARTÍCULO 327. Efectos.**

El derecho real de prenda faculta al acreedor para retener la cosa en su poder o en el de la tercera persona a quien haya sido entregada, hasta que se le pague el crédito.

Si mientras retiene la prenda, el deudor contrae con él otra deuda exigible antes de haber pagado la primera, el acreedor puede prorrogar la retención hasta que se le satisfagan ambos créditos, aunque no se haya estipulado la sujeción de la prenda a la seguridad de la segunda deuda.

**ARTÍCULO 328. Efecto con respecto a terceros.**

La prenda no surte efecto contra tercero si no consta la certeza de la fecha por documento auténtico.

**SECCIÓN SEGUNDA. Derechos y Obligaciones**

**ARTÍCULO 329. Cuidado de la cosa dada en prenda.**

El acreedor debe cuidar de la cosa dada en prenda con la diligencia de un buen administrador; tiene derecho al abono de los gastos hechos para su conservación; y responde de su pérdida o deterioro conforme con las disposiciones de este Código.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 330. Intereses de la prenda.**

Salvo pacto en contrario, si la prenda produce frutos el acreedor puede compensar los que perciba con los que se le deben. Si no se le deben, o en cuanto excedan de los legítimamente debidos, puede imputarlos al capital.

Los frutos se valorarán previamente por los interesados. A falta de acuerdo, podrá recurrirse a la decisión judicial.

**ARTÍCULO 331. Uso de la cosa dada en prenda.**

El acreedor no puede usar la cosa dada en prenda sin autorización del dueño y, si lo hiciera o abusara de ella en otro concepto, puede el segundo pedir que se ponga en poder de un tercero y exigir indemnización por los daños y perjuicios que haya experimentado.

**ARTÍCULO 332. Requisitos para pedir la restitución de la prenda.**

El deudor no puede pedir la restitución de la prenda contra la voluntad del acreedor mientras no pague la deuda y sus intereses, los gastos necesarios en que haya incurrido el acreedor para su conservación y los perjuicios que le haya ocasionado.

**ARTÍCULO 333. Reivindicación de la prenda.**

Si el acreedor pierde la posesión de la prenda, tendrá acción para recobrarla contra toda persona en cuyo poder se halle, sin exceptuar al constituyente de la prenda. Sin embargo, el deudor puede retener la prenda mediante el pago de la totalidad de la deuda, para cuya seguridad se constituyó.

**ARTÍCULO 334. Enajenación de la prenda por el acreedor.**

El acreedor a quien no le ha sido satisfecho oportunamente su crédito puede proceder a la venta del bien dado en prenda en la forma pactada al constituirse la obligación. A falta de pacto o disposición de ley que disponga un trámite distinto, la venta se hará ante un notario, en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda, en su caso.

Si en la primera subasta no se enajena la prenda, puede celebrarse una segunda con iguales formalidades; y si tampoco da resultado, el acreedor puede hacerse dueño de la prenda. En este caso está obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

**ARTÍCULO 335. Régimen de los establecimientos públicos.**

Los negocios de casas de empeño y los que presten sobre prendas se rigen por la legislación sobre la materia y, subsidiariamente, por las disposiciones de este Título.

**SECCIÓN TERCERA. Extinción de la Prenda**

**ARTÍCULO 336. Extinción.**

La prenda se extingue por:

(a) Los modos de extinción de los derechos reales en cuanto no sean incompatibles con la propia naturaleza de la prenda.

(b) Extinción total del crédito garantizado.

(c) Confusión del derecho de prenda y el de propiedad.

(d) Renuncia del acreedor o convenio con el deudor.



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

(e) Destrucción total del bien gravado.

**CAPÍTULO III. Hipoteca**

**ARTÍCULO 337. Concepto.**

La hipoteca es un derecho real de garantía que puede constituirse en garantía de toda clase de obligación sobre bienes inmuebles que continúan en poder del deudor o de un tercero.

**ARTÍCULO 338. Objeto.**

Pueden ser objeto de la hipoteca los bienes inmuebles y los derechos reales enajenables impuestos sobre bienes inmuebles.

**ARTÍCULO 339. Tipos.**

Las hipotecas son voluntarias o legales.

Son hipotecas legales aquellas para las cuales la ley concede un derecho a exigir su constitución.

**ARTÍCULO 340. Inscripción.**

Para que la hipoteca quede válidamente constituida es indispensable que el instrumento en que se constituya se inscriba en el Registro de la Propiedad, excepto cuando la ley la reconoce como tácita.

**ARTÍCULO 341. Cesión del crédito hipotecario.**

El crédito hipotecario puede enajenarse o cederse a un tercero en todo o en parte, con las formalidades exigidas por la ley.

**ARTÍCULO 342. Régimen.**

La forma, la extensión y los efectos de la hipoteca, así como lo relativo a su constitución, modificación y extinción, y a lo demás que no haya sido comprendido en este Capítulo, se rige por la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”.

**CAPÍTULO IV. Anticresis**

**ARTÍCULO 343. Definición.**

La anticresis es el derecho real constituido en garantía de una obligación mediante el cual el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un bien inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se deben, y después, al del capital de su crédito.

**ARTÍCULO 344. Obligaciones del acreedor.**

Con respecto a la finca, salvo pacto en contrario, el acreedor está obligado a:

(a) pagar las contribuciones y las cargas que pesen sobre ella;

(b) hacer los gastos necesarios para su conservación y su reparación;

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

(c) administrarla diligentemente; y  
(d) rendir cuentas de la administración realizada con el fin de imputar las utilidades al pago de lo debido.

Las cantidades que emplee en el cumplimiento de estas obligaciones se deducirán de los frutos.

**ARTÍCULO 345. Readquisición del goce del bien del deudor.**

El deudor no puede readquirir el goce del bien inmueble sin antes haber pagado el total de la deuda a su acreedor. Pero éste, para librarse de las obligaciones que le impone el artículo anterior, siempre puede obligar al deudor a que entre de nuevo en el goce de la finca, salvo pacto en contrario.

**ARTÍCULO 346. Pacto sobre compensación de intereses.**

Los contratantes pueden pactar la compensación de los intereses de la deuda con los frutos de la finca objeto de la anticresis.

**ARTÍCULO 347. Extinción.**

La anticresis se extingue por los modos de extinguirse la obligación asegurada y por los del derecho real.

**TÍTULO VIII. Derechos de Adquisición Preferente**

**CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 348. Definición.**

Son derechos de adquisición preferente aquellos derechos limitados que facultan para conseguir la transmisión de una cosa o de un derecho, por quien fuera su dueño o titular, mediante el pago de su precio y el cumplimiento de los demás requisitos dispuestos en el acto jurídico o la ley.

Conforman esta categoría de derechos la opción de compra, el tanteo y el retracto.

**ARTÍCULO 349. Constitución.**

Los derechos de adquisición preferente pueden constituirse por actos entre vivos, a título oneroso o gratuito, o por causa de muerte, mediante cesión, reserva o división. La constitución puede realizarse mediante un acto jurídico dirigido a la atribución del derecho, o mediante pacto o estipulación, expresos e independientes, que se integran en otro acto.

El tanteo y el retracto pueden también disponerse por la ley.

**ARTÍCULO 350. Naturaleza.**

Los derechos de adquisición preferente pueden tener naturaleza real o personal. Son reales sólo cuando se les constituye como tales en instrumento público y se inscriben en el correspondiente registro, de conformidad con la legislación que les aplique, o cuando la ley le reconoce esta naturaleza.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

La oponibilidad a los terceros de los derechos de adquisición voluntarios tiene lugar mediante la inscripción registral.

**ARTÍCULO 351. Objeto.**

Los derechos de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles y sobre bienes muebles susceptibles de identificación.

Los derechos de adquisición sobre bienes pueden recaer sobre bienes futuros. Los derechos sobre bienes futuros son personales, salvo que se condicionen a la existencia efectiva de los bienes.

**ARTÍCULO 352. Eficacia real.**

El ejercicio de un derecho de adquisición de naturaleza real supone la adquisición de la cosa en las mismas condiciones en que se hallaba en el momento de la constitución del derecho y la extinción de los derechos incompatibles que se hayan constituido con posterioridad sobre la cosa, sin perjuicio de lo establecido en la legislación hipotecaria.

El precio queda íntegramente a disposición del titular del derecho de propiedad sobre la cosa o, si procede, de los titulares de derechos constituidos con posterioridad al derecho de adquisición.

El titular del derecho de adquisición puede requerir judicialmente al propietario actual de la cosa, en caso de negarse a formalizar la transmisión. La demanda puede anotarse en el correspondiente registro.

**ARTÍCULO 353. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente.**

El ejercicio de cualquier derecho de adquisición que realice su titular exige, previa o simultáneamente, el cumplimiento de los requisitos estipulados o dispuestos en la ley y la notificación fehaciente del ejercicio efectivo del derecho al titular del derecho de propiedad actual de la cosa, si el derecho es real, y si el derecho es personal, a la persona que sea titular de este derecho.

**ARTÍCULO 354. Cotitularidad.**

El derecho de adquisición que pertenece a varios titulares en pro indiviso no puede ejercerse si no lo hacen todos conjuntamente o uno o varios de ellos por cesión del resto.

**CAPÍTULO II. Derecho de Opción**

**ARTÍCULO 355. Definición.**

La opción de compra es el derecho que faculta a su titular para que decida durante un plazo determinado, mediante la manifestación de su aceptación, el perfeccionamiento del contrato de compraventa que ha sido ya acordado en todos sus aspectos fundamentales y secundarios y a cuyo cumplimiento se mantiene comprometido el concedente durante el plazo prefijado.

**ARTÍCULO 356. Requisitos del título de constitución.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 El título de constitución, además de las estipulaciones y del domicilio a efectos de las  
2 notificaciones preceptivas y demás pactos que el constituyente o los constituyentes tengan por  
3 conveniente, debe contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

4 (a) El plazo de duración del derecho y, si procede, el plazo para su ejercicio.

5 (b) En su caso, la voluntad del constituyente o de los constituyentes de configurar el  
6 derecho con carácter real.

7 (c) La contraprestación para la adquisición del bien o los criterios para su fijación,  
8 cuando se trate de un derecho de opción a una adquisición onerosa. En el caso de que se prevean  
9 cláusulas de estabilización, debe tratarse de criterios objetivos y el precio debe poder fijarse con  
10 una simple operación aritmética.

11 (d) La prima pactada, si procede, para su constitución, cuando el derecho se haya  
12 constituido a título oneroso.

13  
14 **ARTÍCULO 357. Duración del derecho.**

15 El derecho de opción de naturaleza real puede constituirse por un tiempo máximo de  
16 cinco años, si recae sobre bienes inmuebles, o de dos años, en el caso de los bienes muebles.

17 El derecho de opción puede ser objeto, por acuerdo, de sucesivas prórrogas, pero cada  
18 una de ellas no puede exceder los tiempos máximos establecidos en los párrafos anteriores.

19 Cuando el derecho de opción se constituya como un pacto o una estipulación integrada en  
20 otro acto jurídico, su duración puede ser la misma de este acto jurídico, con las correspondientes  
21 prórrogas.

22  
23 **ARTÍCULO 358. Ejercicio.**

24 El ejercicio del derecho de opción a la adquisición onerosa requiere el pago previo o  
25 simultáneo del precio fijado, determinado según los criterios establecidos, o el que resulta de la  
26 aplicación de las cláusulas de estabilización, si se habían previsto.

27  
28 **CAPÍTULO III. Derecho de Tanteo**

29  
30 **ARTÍCULO 359. Definición.**

31 El derecho de tanteo posibilita a su titular la adquisición preferente de una cosa en caso  
32 de que el propietario de ésta quiera enajenarla mediante un acto oneroso.

33 El derecho de tanteo supone el derecho de retracto cuando ya ha tenido lugar la  
34 transmisión, al permitir la subrogación de su titular en la posición del tercero adquirente.

35  
36 **ARTÍCULO 360. Duración.**

37 El derecho de tanteo de naturaleza real puede constituirse por tiempo indefinido cuando  
38 se haya pactado su ejercicio para la primera transmisión, y puede constituirse por un tiempo no  
39 mayor de diez (10) años cuando se haya pactado su ejercicio para segundas y ulteriores  
40 transmisiones.

41 El derecho de tanteo puede ser objeto, por acuerdo, de sucesivas prórrogas, pero cada una  
42 de éstas no puede exceder el tiempo máximo establecido en el párrafo anterior.

43  
44 **ARTÍCULO 361. Ejercicio.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El derecho de tanteo sólo puede ejercitarse, respecto a la primera transmisión, salvo pacto o estipulación en contrario. También puede ejercerse aunque la transmisión proyectada se realice en subasta judicial o extrajudicial y, en caso de impugnación, el plazo de ejercicio se suspende hasta que se resuelva la impugnación.

Si no existe fijación de plazo para el ejercicio del derecho, se entiende que éste caduca cuando han transcurrido treinta días, que comenzarán a contar el día siguiente del día en que la notificación del acuerdo transmisivo entre el propietario de la cosa y un tercero pudo llegar a conocimiento del titular del derecho. Si la transmisión se somete a plazo o condición suspensiva, el plazo de ejercicio debe contarse desde el vencimiento del plazo o del conocimiento del cumplimiento de la condición.

**ARTÍCULO 362. Tanteo de colindantes.**

Los propietarios de las tierras colindantes tienen el derecho de tanteo cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de cien metros cuadrados.

Este derecho no aplica a las tierras colindantes que estén separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas.

Si dos o más colindantes ejercen el tanteo o, en su caso, el retracto al mismo tiempo, se preferirá al que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida, y si las dos la tuvieren igual, el que primero lo solicite.

**ARTÍCULO 363. Conversión del tanteo en retracto.**

El derecho de tanteo se convierte en derecho de retracto si faltase la notificación fehaciente del acuerdo transmisivo o si la transmisión se ha realizado en condiciones distintas de las que constaban en la notificación.

El retracto debe ejercerse dentro de un plazo igual al pactado para el ejercicio del tanteo. Si no se ha pactado un plazo, o si se trata de un tanteo legal, el plazo del retracto será de sesenta días.

El plazo comenzará a contar, en todos los casos, desde la fecha de la inscripción registral o del conocimiento de la enajenación.

**CAPÍTULO VI. Extinción**

**ARTÍCULO 364. Extinción.**

Los derechos de adquisición preferente se extinguen una vez se ejercen o por haberse cumplido el plazo de su duración y, en el caso del derecho de tanteo, el plazo de su ejercicio, o por la renuncia del titular.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**LIBRO TERCERO**  
**DERECHOS REALES**

**Introducción**

Toda reforma de los Derechos Reales o estática patrimonial –en contraposición al Derecho de Obligaciones o dinámica económica- debe partir de la nueva noción del Derecho de Propiedad. Como apuntan los juristas españoles Luis Díez Picazo y Antonio Gullón Ballesteros: “Aun cuando el Derecho de Cosas tradicional, al igual que el Derecho de Obligaciones, se nos presentaba como una regulación en alguna medida intemporal y abstracta, no cabe duda de que constituye el soporte jurídico de un núcleo de problemas que son político-económicos, que revisten carácter fundamental y, aun diríamos, que son vitales para toda organización social.”

A partir de este importante enunciado general, el esfuerzo legislativo en el ámbito patrimonial ha buscado viabilizar un Libro que atienda con mayor énfasis la vida urbana y que tome en consideración una gran variedad de fenómenos que se vienen observando en la ordenación de las relaciones de las personas con los bienes. Sin pretender agotar el catálogo de estos fenómenos, a manera de ejemplo, pueden señalarse los siguientes: el reconocimiento constitucional del derecho de propiedad y sus límites a partir de su función social; el surgimiento de nuevos valores estéticos y arquitectónicos encarnados en restricciones privadas de uso y construcción que superan los límites mínimos impuestos por el Derecho Administrativo; la nacionalización de los recursos mineros e hídricos; el reconocimiento legal de los aprovechamientos urbanísticos (fincas carentes de superficie y de linderos), el auge de las urbanizaciones con áreas comunales y accesos controlados, las nuevas tecnologías de

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 construcción y el aprovechamiento óptimo del suelo, el desarrollo de técnicas de cultivos o  
2 plantaciones en invernaderos (las plantas no están enraizadas en la tierra) o modernas formas de  
3 uso agrícola inmobiliario, la multipropiedad o derecho real de aprovechamiento por turno o de  
4 disfrute a tiempo compartido, el auge de la propiedad horizontal en diversas modalidades  
5 (vertical, tumbada y adosada), de edificios destinados a estacionamientos, de centros comerciales  
6 o grandes superficies que combinan la práctica mercantil con servicios y el ocio planificado  
7 (cines, parques de diversiones, etc.) y de diversas modalidades de conjuntos inmobiliarios en los  
8 que se invierte el principio romano “superficies solo cedit”; el auge de las concesiones  
9 administrativas para la explotación económica de bienes de dominio público; la participación  
10 estatal y municipal en el ordenamiento espacial e imposición de controles ambientales y  
11 culturales; el auge del mercado inmobiliario y del mercado financiero; los avances tecnológicos  
12 y su impacto en las prácticas de demarcación, cierre y protección de inmuebles; el desarrollo de  
13 nuevas técnicas de construcción que expanden las nociones tradicionales de las servidumbres de  
14 andamios y de las servidumbres de luces y vistas; el paso aéreo o subterráneo de energía  
15 eléctrica, cables telefónicos, equipo de telecomunicación, y trenes; el auge de nuevas  
16 modalidades de derechos de goce sobre cosa ajena tanto en los inmuebles como en los muebles;  
17 el auge de valores ecológicos, artísticos y culturales, y su repercusión en el surgimiento y  
18 desarrollo de la idea del patrimonio nacional y de áreas de preservación histórica y ecológica, y  
19 la aparición de nuevos criterios de estética y seguridad; y el auge de la propiedad intelectual e  
20 industrial y el desarrollo de sistemas o redes de comunicación electrónica.

21       Se reconoce que en el pasado las instituciones emergentes en el ámbito de los derechos  
22 reales se trataron de encuadrar en las figuras tradicionales porque en muchos casos fue imposible

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 descubrir, o acordar, la naturaleza de la estructura básica que las determina o la esencia de su  
2 fundamento sociológico o económico. En algunos casos nuevas figuras del derecho inmobiliario  
3 fueron acogidas en nuestro ordenamiento jurídico, pero continuaron siendo desconocidas para el  
4 Código Civil o sólo fueron apuntadas tímidamente al margen de una institución tradicional,  
5 como ocurre con el derecho de superficie.

6 La redacción de este Libro se apoyó en una cuidadosa investigación que auscultó los  
7 orígenes y la evolución histórica de las instituciones jurídicas –con especial énfasis en las críticas  
8 al tratamiento legislativo decimonónico–, que identificó las lagunas y deficiencias apuntadas por  
9 la doctrina y la jurisprudencia, y que evaluó los regímenes normativos extranjeros. Resaltan los  
10 cambios sustantivos y lingüísticos, así como la nueva sistemática u organización interna del  
11 articulado adoptado. Desde el punto de vista de la técnica legislativa, se busca que las normas  
12 jurídicas sean verdaderamente necesarias, para evitar contradicciones y reiteraciones y superar  
13 una notable deficiencia del Libro vigente: la inflación legislativa en el tratamiento de algunos  
14 institutos. Este fenómeno se atribuye a la incorporación innecesaria de normas del Código Civil  
15 de Luisiana en 1902 y a la aprobación de legislación especial que trata de manera similar o  
16 dispar estos temas. Los cambios más destacables en relación con el Código Civil vigente son los  
17 siguientes:

18 1. Mudanza de las normas sobre “Los Bienes” al libro denominado “Las Relaciones  
19 Jurídicas (La Persona, los Bienes y los Hechos y Actos Jurídicos”).

20 2. Comienzo del Libro con unas normas generales sobre los Derechos Reales.

21 3. Traslado del tema de “La Posesión” al comienzo del Libro.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1           4. Recepción de las normas sobre los Modos de Adquirir la Propiedad, que actualmente  
2 aparecen en el Libro Tercero.

3           5. Traslado del instituto de la Medianería al Título sobre Comunidad de Bienes.

4           6. Incorporación de las llamadas servidumbres en equidad o restricciones privadas de uso  
5 y construcción, figura que ha dejado de ser un indicio de la intromisión de doctrinas del *common*  
6 *law* en el derecho privado puertorriqueño. En los ordenamientos civilistas posmodernos estas  
7 restricciones constituyen un magnífico instrumento jurídico para el uso racional y ordenado de  
8 los espacios urbanos y la preservación de valores arquitectónicos, estéticos y ambientales.

9           7. Incorporación del derecho de superficie, figura jurídica fundamental en un país  
10 pequeño y superpoblado como el nuestro, que permitirá maximizar el uso del suelo en sintonía  
11 con la política pública de atracción de gente a los centros urbanos tradicionales y el freno del  
12 desparramamiento poblacional.

13           8. Creación de un Título sobre Propiedades Especiales, ajustes conceptuales sustantivos  
14 al derecho moral de autor para superar el manejo defectuoso de la figura y adecuarla a los límites  
15 impuestos por la legislación federal y remodelación del Registro de Propiedad Intelectual.

16           9. Recepción de los derechos reales de garantía (prenda, hipoteca y anticresis).

17           10. Recepción de las normas sobre prescripción adquisitiva del dominio y otros derechos  
18 reales (usucapión).

19           11. Supresión del derecho de uso y remodelación de los derechos de usufructo y  
20 habitación para hacerlos más viables en una sociedad en que un importante sector de propietarios  
21 de la tercera edad no cuenta con los recursos económicos para mantener una calidad de vida a

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 tono con los tiempos. La idea es que esté disponible la alternativa de la enajenación de la nuda  
2 propiedad con retención del usufructo o del derecho a habitar el inmueble.

3 12. Remisión de las normas sobre las aguas, accesión fluvial y servidumbres de aguas al  
4 régimen especial existente, superando los problemas de la redundancia legislativa.

5 13. Conversión de los artículos del Registro de la Propiedad en normas generales sobre la  
6 publicidad registral.

7 14. Creación de un Título sobre derechos reales de adquisición preferente.

8  
9 **LIBRO TERCERO**  
10 **DERECHOS REALES**

11  
12 **TÍTULO I. Disposiciones Generales**

13  
14 El Código Civil vigente no expone los perfiles básicos de los derechos reales. La  
15 ausencia de directivas generales antes del tratamiento particular de las distintas instituciones  
16 propias de esta materia ha llevado a que en muchas ocasiones las normas relativas al dominio  
17 cumplan este fin. En otras ocasiones los institutos aparecen regulados con algunas normas que no  
18 son de su exclusividad, sino que son extensivas a una multiplicidad de situaciones, provocando  
19 repeticiones o contradicciones. Un nuevo Código Civil debe contener normas generales que  
20 suplan esta deficiencia, sobre todo si se considera que ese ha sido el tratamiento legislativo en  
21 materia de contratos, la otra vertiente de los derechos patrimoniales.

22 Cada instituto de este Libro comienza con una definición. Se cumple así el ideal del uso  
23 de lenguaje exacto y la precisión del alcance o delimitación de la ley, minimizando la  
24 ambigüedad y alcanzando la mayor certeza posible. Para evitar excesos, de las múltiples

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

clasificaciones doctrinales elaboradas para los derechos reales se recogen únicamente aquellas que sustentan regulaciones concretas.

**ARTÍCULO 1. Definición**

Son derechos reales aquellos que crean una relación inmediata y directa entre un bien y la persona a cuyo poder aquél se encuentre sometido, facultando al titular a hacerlos valer frente a todos.

**Procedencia:** Se inspira en el Artículo 1815 del Proyecto de Código Civil de Argentina (1998).

**Concordancias:**

**Comentario**

El concepto *derechos reales* no aparece expresamente en el Código Civil vigente, deficiencia plenamente justificada si se reconoce que se trata de una construcción doctrinal o generalización elaborada a partir de unas características o rasgos comunes entre una variedad de derechos incorporados a este cuerpo legal. Su utilidad es manifiesta porque desde el punto de vista de la taxonomía jurídica permite diferenciar estos derechos de otro conjunto de derechos contrapuestos, denominados *personales* por la propia doctrina.

La distinción ya ha alcanzado suficiente madurez y una segunda generación de Códigos Civiles, como lo es éste, debe incorporarla como regla con rango normativo. Si bien algunos Códigos, como los de Québec y Portugal, prescinden de ella, o dicho con mayor precisión nunca han contado con normas de esta naturaleza, el Proyecto de Código Civil argentino de 1998 propone unas normas generales, como también lo hizo el nuevo Código Civil ruso de 1994, por sólo mencionar dos.

La definición adoptada contiene las dos características fundamentales de los derechos reales: inherencia o posibilidad del titular de obtener de la cosa el provecho correspondiente a su

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

derecho sin mediación de otra persona, y exclusividad o absolutividad, al titular poder impedir a los demás cualquier influencia sobre la cosa en perjuicio de su derecho.

**ARTÍCULO 2. Tipos.**

Los derechos reales se dividen en civiles y administrativos, según se conceden directamente por la ley o por la autoridad competente del Estado.

**Procedencia:** No tiene antecedentes conocidos.

**Concordancias:** Artículo 263 (10) del Código Civil de Puerto Rico.

**Comentario**

El precepto acoge una clasificación doctrinal que cada día cobra mayor importancia ante el auge de las concesiones y franquicias y los llamados derechos de desarrollo, ambos derechos reales de naturaleza administrativa reconocidos en la legislación puertorriqueña. Si bien los derechos reales administrativos salen de la esfera privada propia de un Código Civil, la norma se ajusta perfectamente a la nueva noción del derecho de propiedad.

**ARTÍCULO 3. Clasificación.**

Los derechos reales pueden ser de goce o disfrute parcial o total de la cosa, de adquisición preferente o de garantía.

**Procedencia:** Se inspira en la doctrina.

**Concordancias:**

**Comentario**

Se sigue la clasificación doctrinal que divide los derechos reales típicos en derechos reales sobre bienes propios y derechos reales sobre bienes ajenos, siendo el derecho de propiedad el paradigma de los primeros. Los derechos reales sobre cosas ajenas pueden dividirse en derechos reales de disfrute y derechos reales de garantía o de realización de valor, en atención a la función económica o económico-social que a través de ellos se pueda perseguir.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Los derechos reales de realización de valor son aquellos que otorgan a su titular la facultad de exigir o de imponer la enajenación de una cosa para obtener el valor pecuniario de la misma y que, correlativamente, colocan al propietario en una situación de sujeción consiguiente al ejercicio de aquella facultad. Generalmente se constituyen en función de garantía, para asegurar el cumplimiento de una obligación.

**ARTÍCULO 4. Numeración abierta.**

Además de los derechos reales dispuestos en este Código y en la ley, los particulares pueden imprimir eficacia contra todos a cualquier derecho relativo al goce del bien.

**Procedencia:** Este artículo no tiene antecedentes legislativos, se apoya en la doctrina científica y jurisprudencial.

**Concordancias:** Artículo 38 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

La doctrina todavía discute si los derechos reales se circunscriben en su número a los que establece el legislador (números cerrados) o si pueden crearse por los particulares fuera de los que figuran en los textos legales (números abiertos). Los autores que se inclinan por la primera teoría argumentan que tratándose de un asunto que afecta la organización social del país no debe ser sometido a la libertad contractual. De esta manera los efectos y los límites del derecho de propiedad deben quedar determinados por las leyes. Los autores que creen lo contrario consideran que los particulares están facultados para crearlos o imprimirle eficacia *erga omnes*. Una tercera opción es seguida por algunos códigos cuando enumeran algunos derechos reales sin que deba entenderse que dicha enumeración es taxativa. Sólo pretenden con ello dejar claro que los derechos allí enumerados son reales.

La norma adoptada persigue evitar especulaciones sobre el tema, atendiendo legislativamente la secular interrogante en torno a posibilidad de que la voluntad del sujeto de

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

derecho cree a su arbitrio tipos nuevos de derechos reales sobre las cosas. Se admite la facultad de los particulares para crear derechos reales distintos de los contemplados por las leyes y se rechaza la idea de que en este asunto sólo prima la voluntad legislativa.

**ARTÍCULO 5. Inscripción registral.**

Los derechos reales no requieren inscripción en un registro público para que queden constituidos, excepto cuando la ley exija lo contrario.

**Procedencia:** Este artículo no tiene precedente legislativo.

**Concordancias:** Artículos 38 y 105 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

Aunque se admite la superioridad de los sistemas de inscripción constitutiva, por propender a una mayor seguridad jurídica, también se reconoce que dichos sistemas sólo son viables en países que cuentan con registros ágiles y eficientes. Este precisamente no es el caso de nuestro país actualmente. Ni siquiera es recomendable adoptar un sistema dual que permita mantener el régimen tradicional para los derechos que recaigan sobre inmuebles no registrados, pero que exija inscripción constitutiva cuando se trate de un bien inmueble registrado, como el que existe en países como Perú y Portugal.

**ARTÍCULO 6. Publicidad .**

La publicidad registral de las situaciones jurídicas de trascendencia real se rige por la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”.

**Procedencia:** Artículos 545, 547 y 548 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 7 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Concordancias:** Artículos 38, 39, 40, 41 y 105 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

Los problemas confrontados por la Codificación civil y el abandono del Proyecto de Código Civil de 1851 plantearon en España la necesidad de atender por una vía alterna y marginal la

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 urgente renovación de unas materias como el régimen jurídico de la publicidad inmobiliaria. Los  
2 cambios ocurridos desde 1812 -como la supresión de los antiguos señoríos, la desvinculación de los  
3 mayorazgos y la desamortización de las propiedades en manos de la Iglesia y los pueblos-  
4 propiciaron un régimen de la propiedad de la tierra libre de circulación en el mercado inmobiliario y  
5 crediticio. “Pero esta estructura de la propiedad, en beneficio de la nueva clase burguesa, no era  
6 suficiente para que la tierra entrara de modo efectivo en el tráfico comercial. Además, los  
7 propietarios debían de disponer de medios que le permitieran estar seguros en su titularidad frente a  
8 cualquier tipo de reivindicación a base a derechos anteriores y los prestamistas debían de tener la  
9 confianza suficiente en el reembolso de su crédito.” Por razones obvias, no pudo esperarse por la  
10 elaboración definitiva del Código Civil y se acordó la redacción de un texto hipotecario hasta tanto  
11 las condiciones lo propiciaran.

12 La Ley Hipotecaria de 1861 y su posterior Reglamento se aprobaron antes que el Código  
13 Civil. Sin embargo, tanto en la elaboración de los Proyectos de Ley de Bases del Código Civil  
14 español de 1881 y 1885, como en la Ley de Bases de 11 de mayo de 1888, se discutió la cuestión  
15 hipotecaria. La idea de mantener la Ley Hipotecaria como ley especial ha quedado consolidada,  
16 aunque con ciertas armonías entre ambas fuentes.

17 El Artículo 545 vigente, correspondiente en parte al Artículo 7 de la Ley Hipotecaria y  
18 del Registro de la Propiedad, ha sido criticado por impreciso e incompleto, por no utilizar  
19 conceptos más técnicos y por no ser adecuado para establecer una definición lo suficientemente  
20 rigurosa. En particular se critica el uso de la expresión “inscripción o anotación”, cuando la  
21 palabra “inscripción” puede entenderse en sentido amplio. De otra manera podría pensarse que  
22 está dejando fuera algunos asientos. También se objeta el enunciado de que se inscriben actos y

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

contratos, cuando lo verdaderamente inscribible es los derechos. La reforma hipotecaria de 1979 superó parcialmente estas deficiencias.

El Artículo 547 vigente corresponde a la primera oración del Artículo 23 de la Ley Hipotecaria, que postula un principio fundamental que no está en discusión: la naturaleza pública del Registro de la Propiedad. El Artículo 548 es una cláusula general de remisión a la Ley Hipotecaria para regular las materias relativas al Registro de la Propiedad.

**ARTÍCULO 7. Inoponibilidad ante terceros.**

Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero, salvo cuando la ley disponga algo distinto.

**Procedencia:** Artículo 546 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 41, 101, 104, 105, 107, 108 y 109 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

El Artículo 546 vigente coincidía con el Artículo 32 de la Ley Hipotecaria de 1893. Postula el principio de inoponibilidad o lo que se conoce como la eficacia negativa de la publicidad: lo no inscrito no afecta a tercero. Sin embargo, la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979 diluyó este principio en otros artículos, como el Artículo 105. Tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo como la vigente Ley Hipotecaria supeditan esta norma a la existencia de buena fe, que ha sido definida como “desconocimiento” de la existencia del derecho a favor de un titular no inscrito. También se ha exigido una dosis de diligencia al tercero.



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

La Ley Hipotecaria de 1979 acogió la tesis monista de Roca Sastre, poniendo al legislador en una situación de doble criterio. Mientras exigió identidad de requisitos a los terceros del Artículo 105, se olvidó de que el Artículo 546 del Código Civil admite otros.

La inoponibilidad significa la imposibilidad de fundar en el título no inscrito una pretensión dirigida contra el tercero. Se reconoce que por ley hay situaciones en que cede esta regla general, como son los casos de las hipotecas tácitas y de las servidumbres aparentes. En el caso de las servidumbres aparentes su visibilidad material tiene un efecto publicitario parecido a la inscripción.

**ARTÍCULO 8. Transmisión.**

Todos los derechos reales son transmisibles, salvo cuando la ley disponga lo contrario.

**Procedencia:** Artículo 1841 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1998).

**Concordancias:** Artículo 456 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 46.1 del Reglamento Hipotecario.

**Comentario**

Se incorpora una subcategoría de derechos reales no transmisibles, denominados personalísimos por la doctrina, reconocida actualmente por la ley tanto en los casos de los derechos de uso y habitación, como en el derecho moral de autor. Por política pública se estima que los derechos así denominados quedan fuera del tráfico jurídico porque cualquier transmisión desvirtuaría el fin que le da existencia.

**LA POSESIÓN**

Cambios fundamentales:

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1           1. La posesión, instituto escurridizo y conceptuoso cuyo manejo en nuestro Código ha  
2           causado no pocas dificultades, ha sido revisado totalmente para superar las deficiencias  
3           resultantes en gran medida de la variada procedencia de las normas (canónicas, romanas y  
4           germánicas).

5           2. El Código vigente regula la posesión después de las normas sobre la propiedad y antes  
6           de las referentes a los derechos reales limitados. Se entendió entonces que esta sistemática  
7           perfeccionaba la del Código de Napoleón, que no trataba la posesión como institución autónoma,  
8           sino que la regulaba como presupuesto de la prescripción adquisitiva, incluyéndola en su Libro  
9           III, a continuación de las obligaciones y contratos, en el título de la prescripción, teniéndola sólo  
10          en cuenta, por lo tanto, desde el punto de vista sistemático, por el efecto adquisitivo que pudiera  
11          producir. Aun así no se logró un tratamiento unitario porque las normas relativas a la usucapión  
12          se hallan separadas de la regulación de la posesión.

13          El tratamiento de la posesión a continuación de la propiedad y antes que los demás  
14          derechos reales, se ha entendido como una prueba de que se le concede un mayor rango, como  
15          derecho más análogo a la propiedad. Sin embargo, desde el punto de vista de la sistemática, el  
16          lugar idóneo de la posesión es otro. No hay duda de que muchos de los derechos reales exigen  
17          posesión. Como ha dicho Hernández Gil, “la posesión es presupuesto necesario para realizar  
18          actos de uso y disfrute de los bienes”, o como añade Jordano, “vista desde fuera la posesión es la  
19          apariencia provisional de titularidad jurídica real”. De ahí que se justifique su tutela y que h  
20          dogmática y los textos –manuales y tratados- la traten después de la teoría general de los  
21          derechos reales y antes que la propiedad.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

3. En lo que se refiere propiamente a los aspectos internos del Título, se reordenan las normas para superar algunos problemas de sistemática y se incorporan algunas precisiones doctrinales y ciertas figuras aceptadas ya por la jurisprudencia puertorriqueña.

4. Otra nota destacable de este Título es la búsqueda de armonía de las presunciones posesorias controvertibles con el ordenamiento probatorio y constitucional puertorriqueño, tanto en cuanto a los aspectos sustantivos como en lo relativo a sus efectos en casos civiles. Estas presunciones imponen a la parte contra la cual se establecen el peso de la prueba para demostrar la inexistencia del hecho presumido o rebatible mediante la preponderancia de las pruebas o prueba clara, robusta y convincente, según sea el caso de acuerdo con la ley o la jurisprudencia. A falta de tales pruebas el juzgador tiene que aceptar la existencia de tal hecho en forma concluyente.

5. Se supera la deficiencia del Capítulo III, denominado “Efectos de la posesión”, que acumula los efectos propiamente dichos con otros asuntos como la extinción de la posesión y la reivindicación mobiliaria. Se supera, además, otra deficiencia identificada por Joaquín Rams Albesa: que los efectos principales de la posesión, protección interdictal y usucapión, se traten en tan sólo dos artículos de los que integran el Capítulo. Se ha creído prudente tratar los efectos relativos a la usucapión fuera de este Capítulo. De ahí que se hayan suprimido los vigentes Artículos 376 (sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño sirve para adquirir el dominio); 388 (presunción de que se ha poseído en el tiempo intermedio); 393 (reivindicación de cosa mueble y prescripción instantánea).

## **TÍTULO II. Posesión**

### **CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico  
BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 9. Posesión.**

Posesión es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona.

**Procedencia:** Primera oración del Artículo 360 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 361, 362 y 367 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El nuevo precepto elimina la dicotomía posesión natural-posesión civil al suprimir la segunda oración del Artículo 360 vigente: “Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute, unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.” La dicotomía ha sido cuestionada por buena parte de la doctrina por ser inútil desde el punto de vista práctico y conllevar una enorme carga de confusión.

Aunque el propósito del Artículo 360 vigente es definir posesión, ofrece una paradoja. En lugar de ofrecer un concepto unitario de la figura inicia el tratamiento de la misma distinguiendo dos clases o tipos, y remitiendo parte del contenido de la posesión civil al de la natural: “esa misma tenencia...”). Se advierte, además, la falta de entidad objetiva de la división entre posesión natural y posesión civil, porque se deja en manos del poseedor atacado, pues sólo él sabe con el ánimo que posee. Si bien es cierto que este primer artículo parece clasificar más que definir, la posesión natural no es una simple clasificación del concepto general, sino que en sí define el concepto pues abarca todo tipo de posesión.

Las normas que hoy aparecen reunidas en materia de posesión proceden de etapas diversas del desarrollo histórico jurídico que trataban de dar respuestas a problemas sociales propios de sus épocas. Convergen criterios, prácticas y principios procedentes del derecho romano, el derecho germánico, el derecho canónico, con aportaciones de los glosadores,

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

humanistas, etc. Esta convergencia doctrinal hace muy difícil ofrecer un esquema unitario y homogéneo.

En el Derecho romano, la idea de la posesión no era unívoca, sino que se distinguía en tres clases de situaciones: (i) la simple tenencia o detentación de la cosa, carente de protección jurídica; 2) una situación de poder sobre una cosa, protegida por los interdictos (acciones penales establecidas para impedir que los propietarios tomaran la justicia en sus propias manos); y 3) una situación de señorío de hecho sobre una cosa que además de estar protegida por los interdictos, podía llegar a convertirse en propiedad en virtud de la usucapión. El Derecho germánico produjo una ampliación de la doctrina romana con la introducción de la *Gewere*, el acto por el cual se transmitía el señorío jurídico sobre los inmuebles (toma de posesión). Posteriormente designó también el poder que se adquiría y tenía sobre la cosa (la posesión misma). El concepto no distingue entre la posesión como un hecho o situación fáctica de la posesión como el ejercicio de un derecho real correspondiente o causa que da lugar a la posesión. Los germanos atribuyeron efectos jurídicos a la *Gewere* en cuanto se les aparecía como la exteriorización del derecho real. La consecuencia de la expresión fundamental de la *Gewere* en su relación con el derecho real es la presunción de la existencia del derecho exteriorizado con la mera detentación de la cosa, con sus implicaciones procesales y probatorias.

En fin, la *Gewere* germánica se diferencia de la *possessio* romana en que: 1) no distingue entre la posesión jurídica y la detentación; 2) aplica indistintamente a las cosas y a los derechos; 3) aunque signifique el puro señorío de hecho sobre una cosa, éste se basa en elementos variados según los casos; 4) la *Gewere* sobre muebles es corporal y es incompatible con la existencia de

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

otra sobre la misma cosa, y la *Gewere* sobre inmuebles puede ser corporal y la ideal que no implica el señorío de hecho de la cosa.

El Derecho canónico expandió el ámbito de la posesión al extenderla a bienes incorpóreos y, posteriormente, a los oficios, dignidades eclesiásticas, estado matrimonial, y a todos los derechos honoríficos, de familia y estado. La protección se extiende a cualquier detentador, sin indagación sobre la existencia de título o de *animus*. La inspiración del ordenamiento canónico conducía a proponerse como finalidad principal el mantenimiento de la paz social. La protección posesoria debía, ante todo, servir para el mantenimiento del status de hecho constituido y la evitación de la violencia. Esta ampliación de la protección posesoria se logró a través de los remedios de orden procesal.

Los Códigos modernos han combinado en mayor o menor grado estos elementos en su regulación de la posesión. Se puede, no obstante, detectar dos tendencias o matices de carácter general hacia la posesión, según se inclinen a la tradición romana o a la tradición germánica. En el primer grupo se encuentra el Código Civil francés, que define la posesión como la detentación o el disfrute de una cosa o derecho que tenemos o que ejercitamos por nosotros mismos o por medio de otro que la tiene o que la ejerce en nuestro nombre (Artículo 2228). En el Derecho francés la mera detentación o posesión precaria no goza de la protección de los interdictos, que sólo se otorga cuando ésta va unida al *animus* o intención de poseer. De similar forma se expresa el primer párrafo del Artículo 328 del Código Civil italiano, que define la posesión como el poder sobre la cosa que se manifiesta en una actividad correspondiente al ejercicio de la propiedad o de algún otro derecho real. Este texto presupone la existencia de una intención subjetiva, un *animus*, de ejercitar un derecho sobre la cosa.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 Un segundo grupo de Códigos, como el B.G.B. y el Código suizo, se inclina por la  
2 tradición germánica de la posesión, entre ellos el. Conciben la posesión sin el requisito de la  
3 voluntad o *animus* del poseedor y disponen que todo señorío de hecho sobre una cosa cabe  
4 dentro del concepto de la posesión, sin hacer distinción alguna entre la posesión y la mera  
5 detentación.

6 La regulación de la posesión en el ordenamiento jurídico histórico español ha sido  
7 moldeada, al igual que ha sucedido en las demás legislaciones latinas, por elementos combinados  
8 de Derecho germánico –como la posesión de año y día-, de Derecho romano, concretamente  
9 posclásico, cuya influencia es marcadísima, y de Derecho canónico, a través fundamentalmente  
10 de la *actio spolii*.

11 Gran parte de las dificultades que se presentan al tratar de entender el significado de la  
12 posesión resultan del hecho de que el legislador atribuyó diversos significados a la palabra  
13 “posesión”. El criterio tradicional de los romanistas anteriores a Savigny, fue que la posesión era  
14 un simple hecho, en donde la posesión se basa en circunstancias materiales y se protege sin  
15 consideración a que exista o no un fundamento jurídico de la misma, concretamente un derecho  
16 del que la posesión sería su apariencia externa. Otros han asumido posiciones intermedias,  
17 afirmando que la posesión es una relación jurídica (Windscheid), que la posesión es un hecho y  
18 un derecho simultáneamente (Savigny), y otros declaran que es un derecho, en tanto es tutelado  
19 por el ordenamiento (Ihering).

20 Para Puig Brutau esta discusión debe quedar superada. “La posesión es un hecho en  
21 cuanto se refiere al señorío efectivo sobre una cosa, con independencia de la causa o fundamento  
22 jurídico de este poder o dominación, pero es un derecho en la medida en que la ley regula

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

1 consecuencias jurídicas del hecho de la posesión. Al depender de la voluntad del sujeto que  
2 posee la producción de estas consecuencias previstas por la ley, la posesión aparece como un  
3 derecho subjetivo, aunque de un tipo peculiar. Es un derecho provisional porque no podrá ser  
4 opuesto –por lo menos no de manera definitiva– a la propiedad y a otros derechos reales.[...]”.

5       Lo primero que llama la atención del precepto es la distinción hecha entre la posesión  
6 natural y la posesión, clasificación que parece responder en primera instancia a la clasificación  
7 del derecho romano, a saber la *possessio naturalis* o *corpore* y la *possessio civiles* y la  
8 *possessio ad interdicta*. Esta clasificación se fue complicando en la medida en que los  
9 glosadores, influenciados por el Derecho germánico y el Derecho canónico, de la Edad Media  
10 fueron considerando los factores del *corpus* y el *animus*. El *corpus* es el hecho material de una  
11 persona que tiene bajo su voluntad y poder una cosa. El *animus*, en cambio, es el elemento  
12 interno volitivo que guía al poseedor. Es decir, la intención con que detenta la cosa.

13       A primera vista la clasificación de posesión natural parecería referirse a cualquier  
14 detentación, cualquier contacto físico o material con una cosa, en oposición a la posesión civil  
15 que obtiene para sí la tutela del ordenamiento. Sin embargo, a la mera detentación se le atribuye  
16 el título de poseedor y, por tanto, beneficiario de los efectos jurídicos del mismo. Así, a modo de  
17 ejemplo, el Artículo 375 de nuestro Código Civil dispone que todo poseedor tiene derecho a ser  
18 respetado en su posesión, sin distinguir entre un poseedor civil o un poseedor natural. De igual  
19 modo, el Artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, que atiende el interdicto posesorio de  
20 bienes inmuebles en su vertiente procesal, dispone que “[s]e concederá un *injunction* para retener  
21 o recobrar la posesión material de propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre  
22 que éste demuestra, a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 de dicha propiedad por actos que manifiestan la intención de inquietarle o despojarle, o cuando  
2 haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia.”

3 El concepto de posesión civil que se plasma en la segunda oración del Artículo 360  
4 recoge el elemento volitivo característico del *animus* posesorio, cuando se refiere a la intención  
5 del poseedor “de haber la cosa o derecho como suyo”. La controversia doctrinal sobre dicho  
6 precepto gira en torno a precisar el verdadero alcance de la expresión “como suyo”. Para un  
7 sector tradicional la expresión apunta al *animus domini*, o voluntad dominical. De ser este el  
8 caso, como persuasivamente observa Díez Picazo, entonces la posesión civil sería equivalente a  
9 la posesión en concepto de dueño que se recoge en el Artículo 362 del Código Civil. La  
10 consecuencia de tal posición sería que la posesión civil –como posesión en concepto de dueño–  
11 solo tendría consecuencias jurídicas con miras a la usucapión, mientras que la posesión natural  
12 sería aquella a la que se conceden los interdictos.

13 Otro sector doctrinal entiende que la intención a la cual hace referencia el Artículo 360 es  
14 la simple voluntad posesoria, que puede variar según el título que se ostente o se pretenda  
15 ostentar. Así, a modo de ejemplo, el usufructuario o el arrendatario tienen la voluntad de poseer  
16 la cosa en virtud del título que ostentan, pero no a título de dueño. En otras palabras, la expresión  
17 “como suyo” se refiere a la voluntad del poseedor de reclamar la cosa en virtud del derecho que  
18 reclame sobre ella. Díez Picazo favorece esta posición. La implicación de esta posición, por  
19 supuesto, es que hace irrelevante para fines jurídicos la categoría de posesión natural, pues no  
20 tendría mayores consecuencias. Es en este sentido deben entenderse las expresiones de Puig  
21 Brutau cuando señala que el concepto de la posesión natural no debe entenderse en el sentido de  
22 que todo contacto material con la cosa deba calificarse de posesión. Es precisamente por esta

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

razón que Díez Picazo recomienda evitar distinguir entre poseedor natural y poseedor civil, toda vez que la distinción está imbricada en una controversia histórica que resulta inútil desde el punto de vista práctico. De igual manera opinan otros autores, como Castán Tobeñas y De Bustos Gómez Ricos.

Existe una tendencia generalizada a unificar la posesión civil del Artículo 360 con la posesión en concepto de dueño del Artículo 362. A estos extremos comenta Espín Cánovas estima que el resultado de ésta equivalencia es que para la economía legislativa cabría prescindir de uno de ellos, ya que viene a decir lo mismo en forma distinta. Añade que en realidad esto es lo que se ha dicho al criticar al legislador, porque después de establecer la distinción entre la posesión natural y la posesión civil, no saca ninguna consecuencia de ella. Estima que suprimiendo el Artículo 360 no sufre ninguna modificación la regulación de la posesión en nuestro Código Civil.

**ARTÍCULO 10. Objeto de posesión.**

Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y los derechos susceptibles de apropiación.

**Procedencia:** Artículo 366 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 339, 361, 362, 1118 y 1836 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantuvo inalterado el Artículo 366 vigente. Se reconoce que el concepto o idea “posesión de derechos” ha suscitado polémicas. Pero como señala Joaquín Rams Albesa, la posesión de derechos se extiende a todos los derechos reales con influencia física en la cosa; no se pueden poseer los no aparentes (aquellos que no proyectan su acción sobre la cosa). En principio, todos los derechos privados patrimoniales susceptibles de ejercicio duradero o

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

reiterado son objeto de posesión. Quedan excluidos los derechos que, como la hipoteca, no entrañan un desplazamiento posesorio de la cosa sobre la que se constituye.

**ARTÍCULO 11. Personas que ejercen la posesión.**

La posesión se ejerce en las cosas o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta, o por otra en su nombre.

**Procedencia:** Artículo 361 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 360 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene inalterado el Artículo 361 vigente. La controversia sobre el lenguaje de este precepto gira precisamente en determinar si se limita sólo al poseedor que actúa en representación de otro o, además, a todo poseedor que no posea en concepto de dueño. Sobre el particular Díez Picazo ha señalado que conviene separar de todas las demás aquella situación en la que el poseedor actúa por sí y para sí, en cuyo caso merece el calificativo de poseedor en nombre propio, tanto si es un poseedor en concepto de dueño como si es poseedor en un concepto diferente. Así, el usufructuario o el arrendatario son poseedores en nombre propio. El hecho de que en virtud de una relación jurídica tal posesión se encuentre jerarquizada respecto de la posesión dominical, no obsta para que sea posesión.

En la posesión en nombre ajeno hay un reconocimiento de que se actúa no en virtud de una relación jurídica dependiente en cuanto tal de la situación del dueño, sino como gestor, representante o instrumento de la posesión del dueño.

**ARTÍCULO 12. Concepto en que puede tenerse la posesión.**

La posesión de las cosas o los derechos puede tenerse en uno de dos conceptos:

(a) en el de dueño, o

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

(b) en el de tenedor, para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona.

**Procedencia:** Artículo 362 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 375, 376 y 377 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 362 vigente fue modificado para simplificar la redacción y eliminar algunas redundancias. Se sustituye la expresión “bienes” por “cosa” para ajustarlo a la definición de bienes adoptada y se suprime la expresión “de las cosas o derechos” después del vocablo “tenedor” por ser redundante. Se sustituye la palabra “aspectos” por “conceptos”, como decía originalmente la norma y como aún lee el Código español, para mantener la uniformidad, ya que la modificación hecha en 1902 no consideró que en otros artículos se usaba la expresión “concepto de dueño”. El Artículo 362 varió la redacción de la norma española (Artículo 432), pero como se afirmó en *Dávila v. Córdova Dávila*, 77 D.P.R. 136 (1954), el cambio fue puramente de forma y no alteró el contenido, pues el resto de los artículos relacionados con el 362 mantuvieron la redacción española de “en concepto de dueño”.

Nuestro Código Civil no distingue explícitamente entre la llamada posesión mediata e inmediata. No obstante, en el precepto que nos ocupa concurre la posesión en concepto de dueño y la posesión de quien detenta la cosa o derecho reconociéndole el dominio en otra persona. Es decir, la hipótesis del Artículo 362 recoge la posibilidad de una relación entre dos poseedores, que es lo que está implícito en la distinción entre la posesión mediata e inmediata. Incluso, conceptualmente hay que reconocer la posibilidad de una relación de poseedores mediatos intermedios.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 13. Presunción del concepto en que se disfruta la posesión.**

Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió.

**Procedencia:** Artículo 365 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 362, 364 y 293 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene inalterado el Artículo 365 vigente. Este precepto enlaza no solamente con el Artículo 362, sino también con las presunciones recogidas en los Artículos 364 y 293, configurando los tres lo que se llama la apatía posesoria.

**ARTÍCULO 14. Inversión del título posesorio.**

Una persona puede cambiar el concepto de su posesión inicial para pasar a serlo en otro distinto mediante la exteriorización de su voluntad. Esta inversión posesoria puede ocurrir de dos modos: o mediante un acto proveniente de un tercero, o por contradicción opuesta frontalmente al derecho del propietario o poseedor en concepto de dueño.

**Procedencia:** Se inspira en el Artículo 2238 del Código Civil francés; Artículos 1.141 y 1.164 del Código Civil italiano; Artículo 1290 del Código Civil portugués; Artículo 1214 del Código Civil Québec; Artículo 1961 del Código Civil de Venezuela.

**Concordancias:** Artículos 365 y 373 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es nuevo. La inversión posesoria fue acogida por la jurisprudencia puertorriqueña en *Sánchez González v. Registrador*, 106 D.P.R. 361 (1977) y *Vélez Cordero v. Medina*, 99 D.P.R. 113 (1970). Si bien el concepto posesorio se fija en el momento de la posesión, esto no supone la inamovilidad de tal concepto. En este asunto lo importante es la apariencia eterna de la posesión. De ahí, que no baste la intención del poseedor para que ocurra el cambio en el concepto en que posee, debe ser ostensible por los efectos que se atribuyen a la posesión en concepto de dueño y la posibilidad de adquirir la propiedad mediante la usucapión.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 15. Calidad de la posesión.**

Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir existe vicio que lo invalida.

Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.

**Procedencia:** Artículo 363 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 293, 297 y 1850 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene inalterado el Artículo 363 vigente. En la medida en que se pretendió ofrecer un entendimiento unitario del concepto de la buena fe fue necesario estudiar este precepto conjuntamente con el Artículo 1850, en materia de la prescripción adquisitiva, y con los Artículos 293 y 297, en materia de accesión. La definición negativa que ofrece el Artículo 363 de la buena fe, “al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide”, es un estado psicológico referido al título o al modo de adquirir, a un acontecimiento pasado. La buena fe del Artículo 1850 presupone una transmisión de titularidad, una adquisición derivativa. Es decir, estos preceptos se fijan –como dice Lacruz Berdejo- cada uno en un hecho psicológico distinto. Ignorancia del vicio del título o modo, en el Artículo 363, y creencia en la titularidad del transmitente, en el 1850. Esto explica por qué las normas no deben consolidarse.

**ARTÍCULO 16. Presunción de buena fe.**

La buena fe del poseedor se presume siempre.

**Procedencia:** Artículo 364 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 1850 y 1851 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El Artículo 364 vigente no ha sufrido cambios. La presunción de buena fe del poseedor se fundamenta en lo que se le ha llamado una prerrogativa de probidad. Se supone que las personas son honestas mientras no se pruebe lo contrario.

**ARTÍCULO 17. Presunción de posesión de bienes muebles.**

La posesión de un inmueble, en el concepto que sea, hace presumir la de los bienes muebles que se hallan en él.

**Procedencia:** Artículo 378 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Segundo párrafo del Artículo 913 del Código Civil de Perú.

**Concordancias:** Artículo 278 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La doctrina estima que el Artículo 378 vigente es un precepto oscuro porque no aclara a qué clase de posesión se refiere (si es necesario que sea a título de dueño). La doctrina mayoritaria estima que no es necesario que la posesión sea a título de dueño. Basta una posesión en el concepto que sea, como usufructuario o arrendatario, por ejemplo. Se trata de favorecer al poseedor inmediato de un inmueble frente al poseedor mediato. Para despejar toda duda se añade la frase “en el concepto que sea”, y se sustituye la expresión “una cosa raíz” por “un bien inmueble”, para ajustarlo al lenguaje adoptado en el tratamiento del tema de los bienes.

También se sustituye la expresión “muebles” por “bienes muebles” para significar que no se restringen a los que tienen por principal destino el amueblar o alhajar las habitaciones (Artículo 278 vigente).

Finalmente, se sustituye la expresión “mientras no conste o se acredite que deben ser excluidos” por “salvo prueba en contrario” para destacar que se trata de una presunción controvertible.

**ARTÍCULO 18. Coposesión.**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Se entiende que cada uno de los partícipes de una cosa que se posee en común ha poseído durante todo el tiempo de la indivisión la parte que se le adjudique al momento de la división. La interrupción en la posesión del todo o de parte de una cosa poseída en común perjudica a todos por igual.

**Procedencia:** Artículo 379 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:**

**Comentario**

El Artículo 379 vigente sólo sufrió cambios de sintaxis. Lacruz define la posesión en común como la posesión conjunta, o coposesión, o indivisión posesoria, se corresponde comúnmente con la cotitularidad plural de los derechos reales y supone la influencia fáctica de los consortes sobre la cosa, en condición de tales, actuando cada uno como miembro de una comunidad y portador parciario del derecho.

Este estatuto establece la retroactividad de la posesión en común. Este hecho puede ser ventajoso como desventajoso para el poseedor. Esta persona disfrutará de los frutos que se produjeron a través del tiempo, pero también será responsable de los daños causados, si algunos.

**CAPÍTULO II. Adquisición de la Posesión**

**ARTÍCULO 19. Modos de adquirir la posesión.**

La posesión puede adquirirse de modo originario o de modo derivativo.

La posesión originaria es aquella que se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de éstos quedar sujetos a la acción de la voluntad de quien la adquiere sin el concurso de la voluntad del poseedor anterior.

La posesión derivativa se adquiere por los actos propios y las formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho.

**Procedencia:** Artículo 367 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 360 y 1351 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico  
BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El precepto se inspira en las categorías doctrinales utilizadas para diferenciar los modos de adquirir la posesión y en el Artículo 367 vigente. Comúnmente el estudio de los modos de adquirir la posesión se inicia distinguiendo entre la posesión a título originario y la posesión a título derivativo. La forma originaria de adquirir la posesión, por supuesto, es por medio de la ocupación, mientras que la forma derivativa es a través de la cesión o traspaso de una posesión anterior. Se ha señalado que en sentido estricto, es decir, la adquisición de la posesión como simple hecho jurídico, solamente cabe hablar de la adquisición originaria toda vez que los hechos son intransferibles. Así, dirán algunos, si bien es posible hablar de una posesión derivativa cuando se refiere a la transmisión de derechos, no así cuando se refiere a la adquisición de la posesión en sí misma considerada. No obstante tal posición, y partiendo de la premisa de que la dicotomía entre la posesión como “hecho” y la posición como “derecho” no es tajante, y que sí es dable hablar de la transmisión de la condición posesoria considerada como situación jurídica, Díez Picazo opina que sí es posible distinguir entre la adquisición de la posesión a título originario como a título derivativo.

La expresión “sin el concurso de la voluntad del poseedor anterior” sigue el parecer de Joaquín Rams Albesa y viene a incorporar una nota característica de la adquisición originaria de la posesión.

**ARTÍCULO 20. Personas que pueden adquirir la posesión.**

La posesión puede adquirirse por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno. En este último caso la posesión no se entiende adquirida hasta que la persona en cuyo nombre se ha efectuado el acto posesorio lo ratifique. Tal ratificación, expresa o tácita, tiene efectos retroactivos.

**Procedencia:** Artículo 368 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 439 del Código Civil español.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

**Concordancias:** Artículos 1618 y 1792 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Al Artículo 368 vigente se le añade una oración final para aclarar que la ratificación puede ser expresa o tácita y señalar sus efectos retroactivos. Está en consonancia con la regla general de la ratificación, con efectos retroactivos, de los Artículos 1618 y 1792. La ratificación puede ser expresa o tácita. Una lectura rígida de este precepto parecería excluir la aplicación retroactiva de la ratificación. Díez Picazo observa que no hay razón de fondo para la exclusión de este efecto retroactivo.

Algunos autores han puesto reparos a la inclusión de la representación en la norma por estimar que, salvo casos excepcionales, la posesión no se adquiere por negocio jurídico, sino por acto material. El asunto, sin embargo, queda superado si se entiende que esta representación se refiere a aquella en que se actúa en lugar y nombre de otro y con efectos en su patrimonio. Es lo que Rams Albesa llama una adquisición vicarial de la posesión.

En cuanto a la adquisición de la posesión por un tercero sin mandato alguno, el precepto se encarga de precisar que no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona en cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique. Con la expresión del “*animus domini*” del interesado, se completa el supuesto adquisitivo.

Se enmienda la norma para aclarar que la ratificación puede ser expresa o tácita, y que tiene efectos retroactivos. En este particular se acoge la tesis de Martín Pérez, Lacruz Berdejo y Valdecasas, que postula que la ratificación no debe producir efectos retroactivos porque la posesión no existe hasta que no se conjuga el *corpus* y el *animus*.

**ARTÍCULO 21. Adquisición de la posesión por menores e incapacitados.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Los menores y los incapacitados pueden adquirir la posesión de las cosas, pero necesitan la asistencia de sus representantes legítimos para usar de los derechos que de la posesión nazcan a su favor.

**Procedencia:** Artículo 372 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 25, 153, 208, 1215(1) y 1832 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La norma del Artículo 372 vigente fue movida de lugar porque no atiende una situación de posesión viciosa (no pacífica o clandestina). El legislador ha partido de la idea de que el fenómeno posesorio requiere un ánimo mínimo que no se da en los casos de los menores e incapacitados. Se ha señalado, sin embargo, que la norma choca con la idea de que éstos pueden celebrar negocios jurídicos con efectos claudicantes (anulables), y que mientras éstos no se anulen serán poseedores.

Puig Brutau llama la atención al hecho de que este precepto sólo habla de la posibilidad de que los menores e incapaces adquieran la posesión de las cosas, quedando excluido la adquisición de derechos, que parece obedecer a la intuición de que la adquisición de cosas incorporales requiere la capacidad de obrar. No obstante señala que no hay que atenderse a una interpretación tan rigurosa, particularmente si se recuerda que un menor o incapacitado puede haber celebrado un negocio jurídico con vicio de nulidad, con el resultado práctico de haber quedado digamos en la posesión y disfrute de una servidumbre.

Díez Picazo estima que el precepto no establece limitación alguna en orden a la capacidad de los menores o incapacitados para adquirir la posesión, teniendo en mente la necesidad de desvincular la validez y eficacia del negocio jurídico que sirve de base a la posesión, tenga en el orden de la transmisión de los derechos y su eficacia en el ámbito puramente posesorio.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico  
BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 22. Equivalencia de la posesión al título.**

La posesión de los bienes muebles adquiridos de buena fe equivale al título.

**Procedencia:** Primera oración del Artículo 393 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 1855 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este precepto ha ocasionado discusiones en cuanto a su verdadero alcance. La teoría *romanista* sostiene que tal posesión equivale al título, a los efectos de la usucapión. Por lo tanto, además de la posesión de buena fe, se requiere el ingrediente del tiempo. Significa que el adquirente de la cosa de buena fe no la recibe como titular de un derecho real sobre la misma (como dueño o usufructuario), sino que simplemente ya tiene un título para adquirir el derecho por usucapión, cuando se cumplan los demás requisitos. La teoría *germanista* sostiene que la frase significa que al recibir tal posesión de buena fe, se adquiere sobre la cosa el derecho en cuyo concepto se haya transmitido dicha posesión. Es la acepción *romanista* la admitida por el legislador puertorriqueño.

**ARTÍCULO 23. La posesión no puede adquirirse violentamente.**

En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, debe solicitar el auxilio de la autoridad competente.

**Procedencia:** Artículo 370 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 373, 375 y 555 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 370 vigente no tiene oportunidad sistemática, pues está ubicado entre dos preceptos dedicados a la adquisición hereditaria de la posesión. No puede acogerse la idea de Albaladejo de que el precepto un defecto de coherencia interna. Este autor propone una inversión

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 en el orden de las partes para que diga: “El que se crea con acción o derecho para privar a otro de  
2 la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la  
3 autoridad competente, ya que en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión  
4 mientras exista un poseedor que se oponga a ello.”

5 Es preciso recordar que este artículo está enmarcado en el capítulo de la adquisición de la  
6 posesión, y contiene en su primera parte la prohibición de adquirir violentamente la posesión. En  
7 su segunda parte indica el modo correcto para privar a otro de la tenencia indebida de la cosa,  
8 acudir al auxilio de la autoridad competente.

9 Típicamente la doctrina distingue entre la posesión viciosa y la posesión no viciosa.  
10 Posesión viciosa es la adquirida mediante despojo del poseedor anterior, sin o contra su voluntad,  
11 como cuando se le sustrae la cosa subrepticamente o se le arrebatada por la fuerza. Este precepto,  
12 igual que el Artículo 375, está basado en razones de orden público y propenden a mantener la  
13 paz y proscriben el uso de la fuerza y la violencia como medios de resolver conflictos de  
14 posesión. El propósito de los interdictos posesorios es mantener la paz social y evitar que las  
15 partes se tomen la justicia en sus manos.

16  
17 **ARTÍCULO 24. Actos que no afectan la posesión.**

18 No afectan a la posesión los actos siguientes:

- 19 (a) los autorizados,  
20 (b) los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa,  
21 (c) los ejecutados con violencia.  
22

23 **Procedencia:** Artículo 373 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

24 **Concordancias:** Artículos 370, 1841 y 1842 del Código Civil de Puerto Rico (1930).  
25

26 **Comentario**  
27

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

1 El Artículo 373 vigente considera tres formas de actuación (la mera tolerancia, la  
2 clandestinidad y la violencia) que no afectan a la posesión. De los tres sólo los actos meramente  
3 tolerados suscitan algunos problemas.

4 En cuanto a los actos clandestinos, se ha observado que para que la posesión despliegue  
5 todos sus efectos y se pueda proteger se requiere que sea pública y que su ejercicio se exteriorice.  
6 De ahí que los actos clandestinos no afecten a la posesión y carezcan de relevancia perturbadora.  
7 Por supuesto, es posible que una detentación inicialmente clandestina se exteriorice y se haga  
8 pública, desde cuyo momento puede afectar a la posesión del anterior poseedor.

9 Los actos meramente tolerados son los que permite el poseedor de la cosa por cortesía,  
10 permitiendo su uso por el tercero sin abolición de ningún derecho y sin que éste tenga o  
11 exteriorice *animus domini*, por carecer de verdadera voluntad posesoria. Estos actos comúnmente  
12 se sustentan en relaciones de parentesco, amistad o buena vecindad, sin que den ni quiten  
13 derecho alguno. Sin embargo, la jurisprudencia puertorriqueña se ha visto en la necesidad de  
14 distinguir los “actos meramente tolerados” de los “actos tolerados”, o la “mera tolerancia” de la  
15 “tolerancia”. Para evitar confusiones, se sustituye la expresión “mera tolerancia” por  
16 “autorizados”. La conveniencia del cambio en el texto de la ley se puede apreciar en el siguiente  
17 extracto de *Dávila v. Córdova*, 77 D.P.R. 136, (1954):

18 Lo que constituye una posesión "en concepto de dueño", debemos pues esclarecerla,  
19 examinando en conjunto las disposiciones de los arts. 373, 376 y 1841 de nuestro Código. El Art.  
20 373 dispone que "los actos meramente tolerados y los ejecutados clandestinamente y sin  
21 conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión" y por lo tanto,

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 no cuentan para la prescripción extraordinaria por la posesión no interrumpida durante treinta  
2 años.

3       Para el estudio de este caso bastará con que examinemos en primer concepto, "los actos  
4 meramente tolerados", o sea, la mera tolerancia. Al comentar el Artículo 444, del Código Civil  
5 Español, equivalente como hemos visto al Artículo 373 nuestro, nuestro, dice Manresa: "extraña  
6 e innecesaria parece a primera vista la palabra 'meramente' empleada en el artículo 444; pero la  
7 materia es delicada y el Código no podía dejar expedito un recurso al poseedor para afirmar en  
8 todo caso que sólo por tolerancia suya se realizaban por un tercero actos posesorios que no  
9 podían en modo alguno afectar a su posesión. Tiene, pues, a nuestro entender, por objeto ese  
10 adverbio limitar el alcance de la palabra tolerar. Tolerar es sufrir, consentir tácitamente, ver con  
11 indiferencia actos no lícitos ni conformes con la voluntad del que los presencia, o sabe y no los  
12 contradice. Todo podría considerarse tolerancia y de aquí el peligro de este término. No bastaría,  
13 ciertamente, que se hablase de actos meramente tolerados, si no hubiese en el Código otro  
14 artículo que explica el verdadero sentido de la frase. No aprovechan para la posesión, dice el art.  
15 1942 [art. 1842 de nuestro Código] los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de  
16 licencia o por mera tolerancia del dueño. ¿Separa la ley en el art. 1942 la licencia de la mera  
17 tolerancia o considera ambos términos como sinónimos? Entre este artículo cuya doctrina se  
18 completa con la del 1941 [art. 1841 de nuestro Código que dice: la posesión ha de ser en  
19 concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida] y el 444 [art. 373 nuestro] que nos  
20 ocupa, no hay más diferencia que la de aplicarse una misma idea a distintos objetos o a diferente  
21 fin. Aquéllos se refieren a la posesión que conduce a la prescripción, y aluden por lo tanto a la  
22 tolerancia, falta de conocimiento y oposición por parte del dueño. El 444 [373 nuestro] se refiere

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 a toda posesión tolerada, ignorada o rechazada por cualquier poseedor, sea o no dueño. Esto no  
2 obstante, la idea es la misma. El art. 444 [373 nuestro] forma la regla general, los 1941 y 1942  
3 [1841 y 1942 nuestros] constituyen una de sus más importantes y legítimas aplicaciones. De  
4 notar es que lo mismo el art. 444 [373 nuestro] que el artículo 1942 [1842 nuestro] hablan de  
5 mera tolerancia, como si quisieran separar la tolerancia de la mera tolerancia, o como si no fuese  
6 lo mismo una cosa que otra. Además el 444 [373 nuestro] no añade a los actos meramente  
7 tolerados los ejecutados en virtud de licencia o permiso. De aquí deducimos que, en efecto, la ley  
8 no se quiere referir a toda tolerancia del dueño o poseedor, sino sólo a la mera tolerancia, y como  
9 tal considera, la autorización permiso o licencia en virtud de la cual se realizan o practican actos  
10 posesorios. De este modo la cuestión es más sencilla, pues se traduce en la existencia o no  
11 existencia del permiso. De no ser así, la cuestión sería de apreciación muy dudosa y expuesta a  
12 peligros, porque nunca el dueño dejaría de alegar que hubo sólo tolerancia por su parte. Difícil  
13 es, en efecto, trazar la línea divisoria entre la tolerancia del dueño y el abandono de su derecho  
14 cuando los actos del tenedor se repiten, y mucho más cuando el tiempo va afirmando y  
15 consolidando una relación que puede dudarse si era o no legítima en su origen. Cuando media  
16 licencia o permiso la prueba es más fácil. A los Jueces y Tribunales corresponderá apreciar en  
17 cada caso cuándo existe mera tolerancia y cuándo verdadero abandono del derecho por parte del  
18 dueño": 4 Manresa-Comentarios al Código Civil Español, 170 y 171, (quinta ed. corregida y  
19 aumentada de la Editorial Reus), (1951). (Corchetes nuestros.)

20 El primer principio que debemos dejar establecido es que nunca se considerará como una  
21 posesión en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, aquella posesión  
22 que se derive de la autorización, permiso o licencia concedida por el dueño, pero sí se



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 considerará como una posesión en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción-  
2 extraordinaria, aquella posesión que se derive de la tolerancia del dueño, pues tal tolerancia,  
3 como algo distinto a la mera tolerancia, se convierte en realidad de verdad y de derecho, en el  
4 abandono de un derecho por parte del dueño, y el fin social que persigue la prescripción, es, que  
5 no haya derechos abandonados que puedan afectar al crédito territorial, a la productividad, o al  
6 orden jurídico de la propiedad nacional.

7 El Artículo 376 de nuestro Código Civil dispone que: "sólo la posesión que se adquiere y  
8 se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio." Su  
9 concordancia con la prescripción extraordinaria aparece claramente de la siguiente glosa de  
10 Manresa: "se ha afirmado que el Código al tratar de la posesión se olvida de uno de sus más  
11 importantes efectos: la prescripción. Esto no es verdad, como lo prueba el artículo 447; [376  
12 nuestro] pero lo más raro es que los mismos que sientan la interior afirmación critican luego el  
13 artículo 447 [376 nuestro] por ser propio de la materia de prescripción. El Código se limita a  
14 sentar un principio cuyo desenvolvimiento se encuentra en los artículos 1930 al 1960 [1830 al  
15 1860 del Código Civil nuestro, referentes a las disposiciones generales de la prescripción y a la  
16 prescripción del dominio y demás derechos reales] uno de los efectos posibles de la posesión es  
17 la prescripción a que sólo puede aspirar el poseedor en concepto de dueño:" 4 Manresa 213 y  
18 214, (obra y ed. citadas). (Corchetes nuestros.)

19 Para el estudio de la cuestión litigiosa que nos ocupa, bastará con que examinemos, qué  
20 se entiende por la frase "en concepto de dueño" en la institución de derecho civil de la posesión.  
21 Esto nos remite a la disposición general del Artículo 362 del Código Civil de Puerto Rico,  
22 equivalente al Artículo 432 del Código Civil Español, que dispone: "la posesión en los bienes, y

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 derechos, puede tenerse en uno de dos aspectos: o en el de dueño, o en el de tenedor de las cosas  
2 o derechos para conservarlos o disfrutarlos perteneciendo el dominio a otra persona". Notamos  
3 que en la redacción del artículo puertorriqueño, en vez de seguirse estrictamente la redacción  
4 española, que dice: "puede tenerse en uno de dos conceptos", se varió para que diga que "puede  
5 tenerse en uno de dos aspectos", pero no le damos mayor importancia a la variación, no sólo  
6 porque el cambio es puramente de forma y no altera el contenido, sino porque en el resto de los  
7 artículos relacionados con el 362, se mantuvo la redacción española de "en concepto de dueño."  
8 Relacionando el Artículo 447 [376 nuestro] que dispone: "sólo la posesión que se adquiere y se  
9 disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir  
10 el dominio", con el Artículo 432 bajo estudio, [362 nuestro], dice Manresa: "Confesamos que  
11 después de la generalidad del Artículo 430, [360 nuestro, que dispone: 'posesión natural es la  
12 tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona; posesión civil es esa misma  
13 tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos'] no nos  
14 desagradaría esa distinción, que equivaldría a separar el derecho de poseer en el dueño, del  
15 derecho de posesión en otra persona cualquiera; derecho este último de mero ejercicio, sin  
16 derecho fundamental en que apoyarse; mero no es esa la idea del Artículo 432, [362 nuestro] lo  
17 cual se prueba fácilmente sin más que leer el Artículo 447: [376 nuestro]. 'Sólo la posesión que  
18 se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio.' Si  
19 la posesión en concepto de dueño es la única que puede servir de título para adquirir el dominio,  
20 es claro que el que posee en concepto de dueño no es el dueño mismo, sino uno que aspira o  
21 puede llegar a serlo." 4 Manresa 79 (obra y ed. citadas) . . . . Sigue Manresa: "El concepto debe  
22 ser formado fuera de la voluntad del poseedor, y aparte de la situación especial de ánimo de éste.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 El que pretende ser dueño, crea o no que lo es, como dueño se conduce, actos de dueño realiza, y  
2 como dueño es considerado o puede ser considerado por todos los que presencian la relación o el  
3 ejercicio de su derecho. Concepto es opinión, juicio que se forma de alguna cosa; en concepto de  
4 dueño equivale a en opinión de dueño; pero no en opinión propia, sino en opinión ajena, en  
5 opinión o juicio formado por los demás. Concepto es idea que forma el entendimiento en virtud  
6 de los actos o de los hechos que presencia o conoce. Concepto es también creencia, pero no del  
7 poseedor, sino de los que no sean él . . . . En un pueblo o en una región se sabe a quién pertenece  
8 cada finca; lo saben los propietarios más próximos, y por ellos los más remotos y cuantos tengan  
9 interés en averiguarlo; lo saben los padres y por ellos los hijos; saben que tal huerta es de tal  
10 Marqués, y que Pedro es su arrendador, o su administrador o su guarda; saben que Juan ha  
11 vendido a Luis tales terrenos, o que a la muerte de Antonio, su viuda, o sus hijos, o sus  
12 hermanos, han heredado sus bienes; saben que existe tal pleito y se ha constituido tal depósito o  
13 administración; ven que A usa el caballo de B; que por tal dehesa hay una servidumbre de paso;  
14 que las aguas de un corral vierten en otro distinto; saben que C paga cierto canon al  
15 Ayuntamiento o a un particular; que D ha hipotecado sus tierras; que G es prestamista y le son  
16 deudores F y H; que L es mulero de S, o T mayoral de tal empresa de coches, etc. Esta opinión o  
17 esta creencia pública no nace solamente de una apariencia; nace de lo que se conoce y sabe,  
18 además de lo que se ve y observa. Es una creencia bien fundada, aunque puede ser errónea, lo  
19 cual nada tiene de extraño, puesto que el mismo poseedor se equivoca. Es un estado de ánimo de  
20 los terceros, de la masa general de la sociedad correspondiente al estado de ánimo del poseedor;  
21 es la buena fe, digámoslo así, de todos los que no son el poseedor mismo": 4 Manresa 81 y 82  
22 (obra y ed. citadas). Sigue comentando Manresa: "Por lo demás, el precepto del art. 432 [362

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

nuestro] no puede tacharse, como alguien quiere, de superfluo; no es una de las muchas abstracciones que se incluyen en los Códigos, más bien por rendir tributo a los mandamientos doctrinales, que por imperio de las exigencias positivas; es precisamente la base de toda la doctrina relativa a la adquisición del dominio de las cosas y de los derechos por prescripción; adquisición que si de un lado exige a veces en el poseedor la creencia de ser propietario, de otro exige siempre que la posesión sea en concepto de dueño, no atendiendo para ello a un estado especial de ánimo del poseedor, sino a la opinión pública, a la creencia general formada en vista de las circunstancias que preceden y acompañan a cada posesión." 4 Manresa 83 (obra y ed. citadas). (Corchetes nuestros.)

**ARTÍCULO 25. Posesión civilísima.**

La posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a aceptar la herencia.

El que repudia válidamente una herencia se entiende que no la ha poseído en ningún momento.

**Procedencia:** Artículo 369 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 610, 944 y 955 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 369 vigente recoge la idea de la posesión civilísima, inspirada en el Artículo 724 del Código Civil francés, no en el sentido de consistir en un poder efectivo sobre la cosa, sino en estar establecida por el Derecho civil. La adquisición se produce por mero ministerio de ley.

Los principales efectos derivados de la transmisión hereditaria de la posesión son: 1) Como el heredero queda investido de poseedor, puede hacerse cargo de los bienes y derechos integrantes de la herencia, si bien cuando existiere algún detentador de alguno de esos bienes que

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

se resistiera a su entrega habrá de estarse a lo dispuesto en el Artículo 370, que prohíbe el apoderamiento con violencia aun al propietario. 2) El heredero está asistido de las acciones interdictales de retener y de recobrar, tanto si la inquietación o el despojo han tenido lugar antes del a muerte del causante, como si se han producido después, siempre que no haya transcurrido un año. 3) La usucapión iniciada por el causante beneficiará al heredero desde el momento de la apertura de la sucesión, sin necesidad de ningún acto de apoderamiento material. 4) El heredero está legitimado para el ejercicio de la acción de desahucio. En cambio no está legitimado para el ejercicio de la acción reivindicatoria, que requiere la prueba de un título singular de adquisición, que sólo surge con la partición.

La frase “adirse a” no es de uso común ni en la lengua popular ni en la culta. Fue sustituida por el vocablo “aceptar”.

**ARTÍCULO 26. Efectos de la posesión viciosa del causante.**

El sucesor por título hereditario no sufre las consecuencias de una posesión viciosa de su causante, si no se demuestra que conocía los vicios que la afectaban o que no posee de forma pacífica y pública; pero los efectos de la posesión de buena fe no le aprovechan sino desde la fecha de la muerte del causante.

**Procedencia:** Artículo 371 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 369, 1841 y 1860 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La regla del Artículo 371 vigente establece una excepción a la inmutabilidad de la mala fe que es admitida sin reparos. Sin embargo, se ha identificado un error en el precepto porque se aplica un mismo principio a casos muy distintos. El artículo se refiere al vicio que supondría la mala fe pero no a otros vicios que también pueden afectar la posesión.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Si la posesión del causante fuera viciosa, la del heredero deja de serlo, desde el momento de la transmisión hereditaria, si el heredero no fue partícipe en el vicio ni era conciente de él. Por posesión viciosa debe entenderse la posesión de mala fe y la posesión afectada por los vicios de violencia y clandestinidad. En cuanto a lo primero, buena o mala fe –la aplicación de la regla parece muy clara, puesto que depende de un estado de conocimiento o de conciencia. El heredero no sufre las consecuencias de la posesión viciosa de su causante si, además de no tener conocimiento de los vicios, a partir del fallecimiento de aquél ha poseído en forma pacífica y pública. Por esta razón se ha añadido la frase “o que no posee de forma pacífica y pública” en la primera parte de la oración. Como dice Rams Albesa: “Así, una posesión clandestina, lo seguirá siendo si el poseedor se comporta de ese modo. No se trata en este caso de una cuestión de conocimiento de nada, sino de comportamiento. Si quien no conocía la clandestinidad de la posesión, continúa poseyendo de esa manera, no parece propio que por el mero desconocimiento se convierta la posesión de ese tipo en otro que no es.”

**ARTÍCULO 27. Conflicto de posesiones.**

La posesión de hecho respecto del mismo objeto y en igual concepto posesorio no puede reconocerse en dos personas distintas, fuera de los casos de indivisión. Si surge contienda sobre el hecho de la posesión, se prefiere al poseedor actual; si resultan dos poseedores, al más antiguo; si las fechas de las posesiones son las mismas, al que presente título. Si todas estas condiciones son iguales, debe constituirse en depósito o guarda judicial la cosa, mientras se decide por los trámites correspondientes sobre su posesión o propiedad.

**Procedencia:** Artículo 374 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 389 (4); Regla 56 de Procedimiento Civil.

**Comentario**

El Artículo 374 vigente ha sido muy criticado por la doctrina por misterioso (Manresa), por su escasa operatividad (Vallet de Goytisolo). Para Hernández Gil, aunque el supuesto del

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 artículo sólo la posesión de hecho, en el marco de los derechos ocurre otro tanto, porque también  
2 un derecho ha de pertenecer a un titular o aun conjunto de titulares. Sugiere como enunciado más  
3 preciso de este artículo: “una posesión, coetáneamente [sic], respecto del mismo objeto y en  
4 igual concepto posesorio, sólo puede corresponder a una persona”. Postula el autor que no  
5 pueden ocurrir dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, pues la posesión, como  
6 fenómeno jurídico, es única. Vallet De Goytisolo encuentra sus antecedentes legislativos en los  
7 Artículos 472 y 474 del Código Civil austriaco y el Artículo 448 del Código Civil portugués. De  
8 Bustos Gómez Rico entiende que la concurrencia de varias posesiones sí es posible en caso en  
9 que se encuentren debidamente jerarquizadas como en casos de la posesión mediata e inmediata.  
10 Tal conclusión se infiere de las diversas hipótesis que el propio precepto establece, reconociendo  
11 grados de preferencia entre distintos poseedores según fuere el caso.

12 La exclusión de los casos de indivisión responde a que en ella se da una pluralidad y  
13 concurrencia de poseedores. En casos de concurrencia de posesiones cualitativamente iguales  
14 Vallet De Goytisolo arguye que pueden darse dos tipos de choques: una de carácter temporal y  
15 otra de carácter espacial. El primero ocurre cuando dos posesiones se dan en tiempos distintos,  
16 no estando vinculadas la una a la otra, oponiéndose recíprocamente entre ellas. El segundo  
17 ocurre cuando dos o más personas pretenden y actúan como poseedores actuales y exclusivos de  
18 la cosa.

19 Díez Picazo estima que las diversas hipótesis que contempla el precepto no pretende  
20 solucionar de manera definitiva ni el problema de los derechos de fondo ni los estrictamente  
21 posesorios, teniendo únicamente el valor de fijar unas normas cautelares para dar una solución  
22 preliminar mientras se adjudica en sus méritos los derechos de las partes.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Se modifica levemente el texto para intentar dotarlo de mayor claridad.

**CAPÍTULO III. Protección de la Posesión**

**ARTÍCULO 28. Defensa.**

El poseedor puede, además de las acciones penales, ejercer actos o acogerse a los medios de autotutela para defender su posesión.

**Procedencia:** Artículo 830 del Código Civil peruano; Artículo 2470 del Código Civil argentino; Artículo 411 del Código Civil chileno; Artículo 859 del Código Civil alemán.

**Concordancias:** Artículo 375 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La doctrina ha señalado que la protección jurídica de la posesión, tal como la expresa el Artículo 375 vigente, da la impresión de que se limita al ejercicio de los interdictos de retener y recobrar. Sin embargo, además de las acciones penales, cabe la defensa propia en aquellas circunstancias en que el individuo y los bienes que integran su patrimonio pueden sufrir daños. Cualquier poseedor puede rechazar la violencia que contra él se emplee para recuperar el bien. Es lo que en la ciencia penal se conoce como legítima defensa.

**ARTÍCULO 29. Protección interdictal de la posesión.**

Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si es inquietado en ella, debe ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que la ley procesal establece.

**Procedencia:** Artículo 375 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 690 a 695 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. secs. 3561 a 3566.

**Comentario**

Se mantiene inalterado el Artículo 375 vigente. El precepto no se refiere únicamente al interdicto posesorio de los Artículos 690 a 695 del Código Enjuiciamiento Civil para retener o recobrar la posesión de propiedad inmueble. También está disponible en las posesiones viciosas



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

(clandestinas, violentas o de mala fe), pues la finalidad de los interdictos consiste en restaurar el estado de hecho que existía antes del despojo o la perturbación. El Derecho vigente no permite oponer excepciones en que el demandado trate de probar la posesión viciosa del demandante o el despojo cometido antes por él. El poseedor clandestino o violento es tenedor de la cosa en tanto el verdadero poseedor no ejercita las acciones que le correspondan.

Si bien es cierto que la protección interdictal ha sido su característica histórica más notoria, sería un error establecer una sinonimia entre la protección posesoria y los interdictos. No debe pasarse por alto que la defensa judicial en general es mucho más amplia que la pura defensa interdictal.

Por otro lado, hay que señalar que entre lo dispuesto en el precepto que nos ocupa y el remedio interdictal del Código de Enjuiciamiento Civil se abre una brecha. A saber, el Artículo 375 se refiere a “todo poseedor”, sin distinguir entre el poseedor de bien mueble o inmueble. El Artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, sin embargo, reconoce el remedio interdictal solamente al poseedor de bienes inmuebles. Forzosamente hay que concluir que si bien el poseedor de bienes muebles tiene derecho a ser respetado en la posesión, no tiene a su alcance el remedio interdictal, teniendo que recurrir a una acción ordinaria para hacer valer dicho derecho.

**ARTÍCULO 30. Acción de desahucio.**

La persona con derecho a poseer un bien tiene acción para promover el juicio de desahucio contra cualquier poseedor sin derecho actual a poseer.

**Procedencia:** Este precepto se inspira en el Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. secs. 2821, y en la doctrina y la jurisprudencia.

**Concordancias:** Artículo 1459 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

La acción de desahucio también es una vía eficaz de tutela judicial de la posesión que si bien aparece avalada por la legislación especial, no figura en el Código vigente. A diferencia del interdicto posesorio, en la acción de desahucio el reclamante no es un poseedor despojado, sino uno que cedió voluntariamente la posesión de la cosa a otro; un poseedor mediano puede adquirir la posesión inmediata que le corresponda.

**CAPÍTULO IV. Liquidación de Situaciones Posesorias**

**ARTÍCULO 31. Adquisición de los frutos por el poseedor de buena fe.**

El poseedor de buena fe adquiere la propiedad de los frutos percibidos mientras no se interrumpa legalmente la posesión en la medida en que esté facultado por el título que ostenta.

Se entienden percibidos los frutos naturales desde que se separan.

Los frutos industriales o civiles pertenecen al poseedor de buena fe en proporción al tiempo de duración de la posesión.

**Procedencia:** Artículo 380 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 288, 289, 290 y 291 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se modifica la letra del Artículo 380 vigente para sustituir la expresión “hace suyos” por “adquiere la propiedad”. “Hacer suyos” significa, según la doctrina, que el poseedor adquiere, no simplemente la posesión de los frutos, sino la propiedad, y tanto de los consumidos como de los que conserva o reinvierte. Significa, además, que esos frutos los hace suyos definitivamente, esto es, que no ha de restituirlos luego, ni tampoco su importe. Los Códigos de Québec, Luisiana, Argentina, Italia y Portugal también reconocen el derecho del poseedor de buena fe sobre los frutos percibidos.

Se incluye la palabra “legalmente” después de la palabra “interrumpida” en el primer párrafo para calificar la interrupción de la posesión. La doctrina ha entendido que esta palabra complementa la idea del legislador.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El precepto vigente concibe al poseedor de buena fe como aquel que posee como propietario. Ha sido necesario matizarlo para reconocer que un poseedor de buena fe puede poseer en otros conceptos que no sea el de propietario, razón por la cual podrá hacer suyos los frutos pero sólo en la medida en que esté facultado por el título que ostenta. Así, por ejemplo, el usufructuario solo podrá “hacer suyo” los frutos en usufructo.

Independientemente del alcance de la frase “hacer suyo”, lo cierto es que la atribución de los frutos está predicada en la buena fe del poseedor. Terminada la buena fe del poseedor, termina también su derecho de atribuirse los frutos. El derecho del poseedor de buena fe a los frutos termina: 1) por la pérdida de la posesión; 2) la pérdida de la buena fe; y 3) la interrupción legal de la posesión.

El segundo párrafo del precepto dispone que “los frutos naturales e industriales se entienden percibidos desde que se alzan o separan.” Díez Picazo estima que la regla opera a partir de ideas de la economía agraria, en que el momento de la recolección marca el final del ejercicio económico. Esta fijación del momento final, sin embargo, no es posible en una economía industrial o mercantil a menos que existan datos objetivos que permitan establecer el final de un ciclo de producción. Considera que en tal supuesto parece más idónea la regla aplicable a los frutos civiles distribuyendo el beneficio industrial o mercantil en proporción al tiempo de duración de la posesión. Se enmienda el precepto para acoger esta apreciación.

Es necesario aclarar que tanto este artículo como los Artículos 32 a 38 contienen un régimen jurídico general aplicable a todos aquellos casos de entrega de una posesión, que no están sometidos a una disciplina normativa especial.

**ARTÍCULO 32. Frutos pendientes al cesar la buena fe.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 Si al cesar la buena fe se hallan pendientes algunos frutos naturales o industriales, el  
2 poseedor tiene derecho a los gastos incurridos para su producción y a la parte del producto  
3 líquido de la cosecha proporcional al tiempo de su posesión.

4 Las cargas se prorratan del mismo modo entre los dos poseedores.

5 La persona con derecho a poseer puede conceder al poseedor de buena fe la facultad de  
6 concluir el cultivo y la recolección de los frutos pendientes como indemnización de la parte de  
7 gastos de cultivo y del producto líquido que le pertenezca. El poseedor de buena fe que, por  
8 cualquier motivo, no acepte esta concesión pierde el derecho de ser indemnizado de otro modo.

9  
10 **Procedencia:** Artículo 381 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

11 **Concordancias:** Artículo 450, 1492, 1621, 1732 y 1765 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

12  
13 **Comentario**

14  
15 Los frutos pendientes a los que se refiere el Artículo 381 vigente son los manifiestos o  
16 nacidos que no se encuentran separados. Según Lacruz Berdejo, el asunto de los frutos  
17 pendientes no debe resolverse con datos estrictamente agronómicos, sino teniendo en cuenta una  
18 interpretación benigna: cualquier huella exterior del fruto, conforme a su naturaleza (papas,  
19 manzana, alfalfa), bastará para considerar a la cosecha “manifiesta”.

20 Los frutos pendientes a los cuales se hace referencia en este precepto son los naturales e  
21 industriales, toda vez que los frutos civiles se perciben por días y nunca estarán pendientes al  
22 momento de cesar la buena fe del poseedor. Por tal razón, cuando los frutos no estén pendientes,  
23 el poseedor de buena fe sólo tendrá derecho a que se le abonen los gastos previos de producción  
24 como gastos hechos para el mantenimiento de la función económica de la cosa.

25 El tercer párrafo de este precepto faculta “al propietario de la cosa” –obsérvese como  
26 aquí se presume la existencia de un poseedor victorioso– concederle al poseedor de buena fe la  
27 opción de concluir el cultivo y la recolección de los frutos pendientes como indemnización de la  
28 parte de los gastos de cultivo y del producto líquido que le pertenece. El poseedor que por  
29 cualquier motivo no quiera aceptar esta concesión perderá el derecho a ser indemnizado de otro

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

modo. La posibilidad de que el poseedor de buena fe pueda ser indemnizado mediante la recolección de los frutos pendientes está predicada en el hecho de que haya un saldo positivo a la gestión. En cambio, de haber un saldo negativo, habrá de considerarse como carga a prorratarse entre los dos poseedores señalados en el segundo párrafo del precepto.

No puede dejar de señalarse la aparente falta de continuidad conceptual entre, por un lado el primero y segundo párrafo y, por el otro, el tercer párrafo. En el primer y segundo párrafo se hace referencia al poseedor de buena fe y a otro poseedor (segundo párrafo se refiere a “dos poseedores”) que obviamente tiene un mejor título. En cambio, el tercer párrafo hace referencia al “propietario de la cosa” reconociendo en este su dominio sobre la cosa. Se presenta pues una incongruencia entre los dos poseedores del segundo párrafo, que no tiene por que necesariamente ser uno de ellos el titular dominical, y el propietario del tercer párrafo. La inferencia a la cual invita la lectura conjunta del precepto es que el poseedor que se opone al poseedor de buena fe en los primeros dos párrafos es el propietario de la cosa, aún cuando no todo poseedor lo sea necesariamente a título dominical. Para superar esta deficiencia se sustituye el vocablo “propietario” por “la persona con derecho a poseer”. También se suprime la frase “si quiere” por redundante.

Se deroga el Artículo 292 vigente, procedente del Artículo 502 del Código Civil de Luisiana: “Los frutos de la cosa no pertenecen al simple poseedor y deben ser devueltos juntamente con la cosa al propietario de la misma que la reclama, a menos que la posesión hubiese sido tenida de buena fe.” Se supera de esta forma la redundancia normativa porque los Artículos 380 y 381 vigentes, que provienen del Código español, tratan la misma materia.

**ARTÍCULO 33. Abono de los gastos necesarios y útiles.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El poseedor tiene derecho a que se le abonen los gastos necesarios, y el poseedor de buena fe tiene el derecho adicional de retener la cosa hasta que se los satisfagan.

Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención. El vencedor en la posesión puede optar por satisfacer el importe de los gastos o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa.

**Procedencia:** Artículo 382 y 384 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 297 y 384 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Código vigente utiliza la palabra “gastos”, pero un sector de la doctrina estima que es mejor utilizar el término “mejoras” o “impensas o expensas”. Para Díez Picazo, sin embargo, debe delimitarse la diferencia entre gastos y mejoras: gasto puede parecer a primera vista como un puro desembolso, mientras que mejora consiste en un incremento patrimonial producto de una especial actividad que resulta en un aumento del valor de la cosa. En lo referente a los gastos necesarios, sean estos ordinarios o extraordinarios, su sustitución por la palabra “mejora” sólo crearía mayor confusión; no así en lo referente a los gastos útiles, que ya de por sí se les conocen como “mejoras”.

Respecto a los gastos útiles, el Artículo 382 vigente reconoce que su reembolso sólo corresponde a los de buena fe. Sin embargo hay que considerar en su definición, que lo útil es un concepto relativo y que depende de las circunstancias del propietario. Si el propietario no se encuentra en situación de recabar de ellas alguna utilidad, no se pueden calificar de útiles. El propietario que conservando la cosa no se aprovecha de esta mejora, tampoco debe estar obligado a rembolsar al poseedor de buena fe. En Perú, Costa Rica, Québec e Italia, ambos poseedores, los de buena o mala fe, tienen derecho al reembolso de este tipo de mejoras.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1           Lacruz Berdejo también opina que el trato que le da el Código a los gastos y mejoras es  
2 demasiado tradicional y no responde a criterios reales cuantitativos, económicos y contables, ni  
3 siempre a criterios de justicia. Igual que Díez Picazo, entiende que hay gastos útiles y necesarios  
4 que aun afectando a la sustancia de la cosa, se consideran contablemente igual que los gastos  
5 directos de producción como una carga de los beneficios proporcionados por la cosa, a causa de  
6 su frecuencia y relativa poca importancia.

7           Nuestro ordenamiento tampoco contiene una fórmula para la valoración de los gastos  
8 reembolsables. Perú y Québec hablan del valor actual al momento de la restitución o del gasto  
9 incurrido. Este aspecto debe ser considerado ya que puede ir en contra del principio de  
10 enriquecimiento injusto. Díez Picazo considera que la opción a favor del vencedor de la posesión  
11 de satisfacer el importe de los gastos útiles o abonar el aumento de valor que haya adquirido la  
12 cosa, es injusta. Entiende que la opción en lugar de establecerse en favor del vencedor de la  
13 posesión, debía favorecer al poseedor, por lo menos en los casos de buena fe.

14           Como bien señalan Díez Picazo y Gullón, todo poseedor tiene derecho a que se le abonen  
15 los gastos necesarios, teniendo el poseedor de buena fe el derecho adicional de retener la cosa  
16 hasta que se satisfagan. Se entiende por gastos necesarios aquellos incurridos para la  
17 conservación de la cosa. Sobre el significado y alcance de la conservación de la cosa Díez Picazo  
18 y Gullón llaman la atención a la Sentencia del 28 de febrero de 1968 del Tribunal Supremo de  
19 España que dice que “la conservación” abarca los gastos hechos para asegurar o garantizar la  
20 productividad de la cosa en el futuro, al menos, inmediato, y a la Sentencia del 3 de diciembre de  
21 1991, la cual entiende que son los que “resulten imprescindibles de forma tal que, de no haberlos  
22 hecho, la cosa hubiera dejado de existir o desmerecido. A partir de estos pronunciamientos

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

jurisprudenciales Díez Picazo y Gullón infieren que los gastos necesarios para la conservación de la cosa deben interpretarse no sólo en un sentido físico, sino que pudieran alcanzar los realizados para la producción de los frutos.

Albaladejo, en cambio, entiende que los gastos necesarios son los hechos en la cosa misma y no para la producción de frutos, los cuales se rigen por el Artículo 381 nuestro. Por otro lado, Martín Pérez señala que es necesario distinguir entre los gastos necesarios ordinarios, los cuales se aplican a la conservación de la cosa y que si se repiten de tiempo en tiempo se pueden entender que son inherentes al goce de la cosa y pueden ser referido a los frutos, y los gastos necesarios extraordinarios que son independientes a los frutos.

**Ante la modificación del Artículo \_\_\_\_**, se suprime la frase “y sólo tiene derecho a ser reintegrado de los gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa”.

Los gastos útiles se relacionan con el de mejora introducida por acción del hombre, los cuales aumentan la rentabilidad o productividad de la cosa, y por ello su valor desde el punto de vista de la función económica a que está destinada. No obstante, se ha señalado que el principio de utilidad es relativo a quien así lo clasifique, y en cuyo caso el propietario no se encuentre en posición de recabar de dichos gastos alguna utilidad, no debería venir obligado a rembolsar al poseedor de buena fe (Martín Pérez). En lo referente a estos gastos, también denominados como de mejoras, estos se le abonan exclusivamente al poseedor de buena fe, pudiendo optar por el que le hubiere vencido en su posesión, sin embargo, por satisfacer el importe de los gastos o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa. Díez Picazo entiende que en los casos de la posesión de buena fe la opción debería estar a favor del poseedor y no del



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

vencedor de la posesión. El poseedor de buena fe también tiene un derecho de retención sobre la cosa hasta que se le abonen los gastos útiles.

Si bien es cierto que se pretende sancionar al poseedor de mala fe al no reconocerle un derecho a que se le abonen los gastos útiles en que haya incurrido, De Bustos Gómez Rico observa, no es menos cierto que parte de la doctrina considera que si con ellos ha aumentado el rendimiento de la cosa y por ello obtiene más frutos, deberían ser abonados.

**ARTÍCULO 34. Gastos en mejoras de puro lujo o recreo.**

Los gastos hechos en mejoras de puro lujo o mero recreo no son abonables, pero el poseedor puede llevarse los objetos en que fueron invertidos, si la cosa no sufre deterioro y si el poseedor legítimo no prefiere quedarse con ellos, abonando, al poseedor de buena fe, el valor actual de lo gastado, y al poseedor de mala fe, el valor que tienen en el momento de entrar en la posesión.

**Procedencia:** Artículo 383 y 384 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 416 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se consolidan los vigentes Artículos 383 y 384 (lo referente a los gastos en mejoras de puro lujo o mero recreo). La gran mayoría de los ordenamientos consideran que este tipo de gastos no debe ser abonable. La única observación está relacionada con la forma de rembolsar los adornos cuando son separables y el legítimo poseedor no quiere quedarse con ellos.

La doctrina ha señalado la manifiesta incoherencia e injusticia entre lo dispuesto en el Artículo 382 y la última frase del Artículo 384, en que el poseedor de mala fe podrá retirar los mismos gastos de lujo y recreo siempre que la cosa no sufra deterioro y el poseedor legítimo no ejerza su facultad de quedarse con ellos mediante el reembolso al valor que tengan al momento de este entrar en la posesión. Es decir, hipotéticamente, el poseedor de mala fe podría recibir el valor de los gastos de lujo y recreo al momento de entrar el poseedor legítimo en la posesión,

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

mientras que el poseedor de buena fe solamente tendría derecho a que se le reembolse el importe gastado, quedando este último en clara desventaja frente al primero. Sobre esta incongruencia De Bustos Gómez Rico señala que el importe de lo gastado debe entenderse como cantidad actualizada, porque en otro caso el poseedor de buena fe resultaría peor parado que el de mala fe. Disponen los ordenamientos de Perú y Costa Rica que a este poseedor se le pagará el valor actual. El Código italiano no hace referencia directa a este tipo de gastos. Sin embargo, puede interpretarse que sólo se reembolsará por aquellas mejoras que aumenten el valor del inmueble, independientemente de que sean útiles o de lujo, a base del principio de enriquecimiento injusto. Se aclara que el abono del que habla el precepto en cuanto al poseedor de buena fe debe ser “el importe del valor actual de lo gastado”.

**ARTÍCULO 35. Frutos abonables por el poseedor de mala fe.**

El poseedor de mala fe debe abonar el valor de los frutos percibidos y el de los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir.

**Procedencia:** Artículo 384 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 380 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 384 vigente fue reducido a una oración. La gran mayoría de los autores está de acuerdo con la idea de que el poseedor de mala fe no tiene derecho a retener los frutos percibidos. Se aclara que lo que establece este precepto es una deuda de valor a pagar en dinero a partir del valor de los frutos, después de descontar los gastos incurridos para producirlos, y del valor de los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir.

**ARTÍCULO 36. Mejoras no resarcibles.**

Las mejoras independientes de la voluntad del poseedor no son resarcibles cuando éste es vencido en la posesión.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículo 385 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 302 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La distinción entre mejoras provenientes de la naturaleza y aquellas otras que provienen del tiempo del Artículo 385 vigente es innecesaria, ya que el tiempo por sí solo no produce mejoras. Este precepto establece una correlación entre el origen de las mejoras (naturaleza o tiempo) y su destino (sigue la cosa) a favor del vencedor de la posesión. Para Hernández Gil la mejora procedente de la naturaleza tiene un significado más claramente identificable que el de la mejora procedente del transcurso del tiempo. Si la cosa misma es un elemento de la naturaleza, la mejora procedente de la naturaleza es inherente a ella, o al menos hay una correlación entre la cosa y la mejora. Para que se reputen mejoras naturales no puede haber ningún elemento extraño, en cuyo caso le sería de aplicabilidad lo dispuesto en materia de accesión.

De Bustos Gómez Rico hace la salvedad que este precepto no debe entenderse aplicable a casos en que el transcurso del tiempo arroja una mejora, digamos en el valor de una obra de arte, toda vez que el aumento en valor no se debe al mero transcurso del tiempo, sino a factores económicos y socioculturales que son los determinantes.

Se acoge el parecer doctrinal que prefiere que se agrupen como no resarcibles al poseedor, las mejoras independientes de su voluntad. En palabras de García Goyena: *“hada gastó el poseedor, nada debe abonársele”*.

**ARTÍCULO 37. Responsabilidad por el deterioro o pérdida de la cosa poseída.**

El poseedor de buena fe no responde por el deterioro o por la pérdida de la cosa poseída. El poseedor de mala fe responde por el deterioro o por la pérdida en todo caso, y aún por los ocasionados por fuerza mayor cuando maliciosamente haya retrasado la entrega de la cosa a su

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

poseedor legítimo, salvo que éstos también se hubieran producido en caso de haber estado en poder de su poseedor legítimo.

**Procedencia:** Artículo 386 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 909 del Código Civil de Perú; Artículo 329 del Código Civil de Costa Rica; Artículo 2435 del Código Civil de Argentina.

**Concordancias:** Artículos 1053, 1055 y 1058 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La figura del poseedor de buena fe que obra con dolo del Artículo 386 vigente ha suscitado discusión porque no es identificable la situación que se quiere regular, ya que es difícil concebir que se obre con dolo sin perder la condición de poseedor de buena fe. Alguien que destruye algo que cree suyo no incurre en dolo, ya que no tiene intención de dañar a otro. Se suprime la frase de la primera oración: “fuera de los casos en que se justifique haber procedido con dolo”.

En la segunda oración referente al poseedor de mala fe cabe distinguir entre 1) una posesión de mala fe simple, en la que el poseedor responde por el deterioro o pérdida de la cosa en todo caso y, 2) una posesión de mala fe cualificada, que se daría después de la reclamación del poseedor legítimo, en la que el retraso malicioso se suma a la situación anterior, lo que hace surgir además la responsabilidad en los supuestos de caso fortuito o fuerza mayor. Consecuente con estos dos supuestos Badosa infiere dos resultados distintos: el período que va desde el inicio de la mala fe posesoria hasta el momento en que se da el retraso malicioso, dentro del cual el poseedor responderá “en todo caso”, pero no por fuerza mayor; y el período que se inicia con el retraso malicioso, en el que el poseedor de mala fe responderá, además por fuerza mayor.

Ante la distinción que hace este precepto en cuanto a la retención maliciosa para que se le imponga responsabilidad aún en casos de fuerza mayor, Díez Picazo y Gullón observan la razón

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

de ser de la excepción, “pues en buena lógica un poseedor que conoce el vicio de su posesión y no la restituye inmediatamente, parece que observa una conducta maliciosa digna de ser sancionada siempre.”

Existe una tendencia doctrinal a emular derechos extranjeros, como el alemán, que reconocen que cuando se demuestra que la pérdida hubiera ocurrido de todos modos, aún encontrándose la cosa en manos del acreedor o propietario, se eximiría al poseedor de mala fe de la responsabilidad. La frase “salvo que éste también se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular” se adoptó del Artículo 909 del Código Civil de Perú.

**ARTÍCULO 38. Mejoras que hayan dejado de existir.**

El que obtiene la posesión no está obligado a abonar mejoras que hayan dejado de existir al adquirir la cosa.

**Procedencia:** Artículo 387 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 366 y 385 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 387 vigente se mantiene inalterado. Este precepto recoge lo que a fin de cuentas es una consecuencia natural de la posesión. Si la mejora existió en su día pero ya no existe en el momento de obtenerse la posesión, es justo que no exista derecho a reclamar su importe ni obligación de abonarlo por el mismo poseedor. No hay que olvidar que las mejoras se equiparan a los gastos útiles, discutidos anteriormente en el Artículo 382, distinguiéndose de los gastos necesarios.

**CAPÍTULO V. Conservación y Pérdida de la Posesión**

**ARTÍCULO 39. Conservación de la posesión de cosa mueble.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

La posesión de la cosa mueble no se entiende perdida mientras se halle bajo el poder del poseedor, aunque éste ignore accidentalmente su paradero.

**Procedencia:** Artículo 390 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 394 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 390 vigente se mantiene inalterado aunque alguna doctrina lo considere inútil. Si algo está bajo el poder del poseedor parece que precisamente no se está ante la pérdida de la cosa. Para Manresa el artículo pudiera haberse suprimido, porque su doctrina, si no dice más de lo que parece decir es irremediable. Sin embargo, lo que se quiere significar es que la “pérdida” en sentido vulgar no se corresponde con la “pérdida” en la acepción jurídica. Lejos de ser inútil, el precepto viene a confirmar que la posesión, según es concebida por el legislador, no sólo se limita al contacto físico con la cosa, sino que incluye el ánimo o intención de actuar con poder sobre ella.

**ARTÍCULO 40. Posesión de los animales fieros y domesticados.**

Los animales fieros sólo se poseen mientras se hallen en poder de una persona; los domesticados se asimilan a los domésticos, si conservan la costumbre de volver a la casa del poseedor.

**Procedencia:** Artículo 394 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 552 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Ley de Protección de Animales, Ley Núm. 67 de 31 de mayo de 1973, 5 L.P.R.A. sec.1651 y ss.; Ley sobre Animales Perjudiciales, Ley Núm. 70 de 23 de julio de 1971, 5 L.P.R.A. sec. 1601 y ss.; Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico, Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999, 12 L.P.R.A. sec. 107.

**Comentario**

Se modificó el Artículo 394 vigente. Los animales fieros (aquellos que vagan libremente y no pueden ser cogidos si no es por la fuerza) requieren la posesión corporal o material: “sólo se poseen mientras se hallen en nuestro poder”. En esta categoría están los animales propiamente

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 salvajes, como los que una vez fueron amansados pero perdieron la costumbre de volver a la  
2 casa del poseedor. Se está ante un caso en el que la pérdida de la posesión equivale a la pérdida  
3 del *corpus*. Si se pierde la detentación física del animal, su *corpus*, se pierde la posesión. En  
4 estos animales la recuperación de su libertad es un obstáculo permanente para poseerlos, porque  
5 exigen un nuevo acto de ocupación por medio de su caza.

6 La única forma de adquirir la posesión de los animales fieros es la adquisición originaria.  
7 Una vez iniciado un fenómeno posesorio éste podrá transmitirse por todos los medios por los que  
8 se transmite una posesión de los bienes muebles. La posesión se pierde desde el momento en que  
9 el animal recupera su libertad, cualquiera que sea el tipo de acto que lo determine, tanto si es un  
10 acto voluntario, negligente o fortuito.

11 El precepto no se ocupa de los animales domésticos porque éstos se rigen por los  
12 preceptos del Código referente a bienes muebles, y tienen sus propias reglas para la pérdida de la  
13 posesión.

14  
15 **ARTÍCULO 41. Actos del mero tenedor no perjudican al dueño.**

16 Los actos relativos a la posesión, ejecutados o consentidos por el que posee una cosa  
17 ajena como mero tenedor para disfrutarla o retenerla en cualquier concepto no obligan ni  
18 perjudican al dueño, a no ser que éste haya otorgado al poseedor facultades expresas para  
19 ejecutarlos o los ratifique con posterioridad.

20  
21 **Procedencia:** Artículo 392 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

22 **Concordancias:** Artículos 362 y 1792 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

23  
24 **Comentario**

25  
26 Se mantiene inalterada la idea del Artículo 392, aunque el precepto sufrió unos leves  
27 cambios de redacción y fue mudado de lugar. El precepto va dirigido a proteger al dueño en la

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

medida en que los actos ejecutados pretendieran modificar o alterar sus derechos, ya sea entre ellos (dueño y poseedor), ya sea frente a terceros.

**ARTÍCULO 42. Presunción de posesión en el tiempo intermedio.**

Se presume que el poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior ha poseído durante el tiempo intermedio.

**Procedencia:** Artículo 388 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 1860 (2) del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene inalterado el Artículo 388 vigente. Este precepto, que los comentaristas consideran una presunción razonable y útil, esta basado en la sana presunción de que quien posee en un momento anterior y lo hace ahora, haya poseído en el tiempo intermedio. En otras palabras, para que aplique la presunción se requiere la posesión antigua y la posesión actual. Más aún, al precepto no distinguir entre diferentes clases de posesión se entiende que la presunción es aplicable a las distintas clases de posesión y conceptos posesorios.

La presunción no sólo juega a favor del poseedor, sino que también puede ser utilizada en contra por los terceros para exigir responsabilidad al poseedor por los daños causados por la cosa o en la cosa.

**ARTÍCULO 43. Maneras de perder la posesión.**

La posesión se pierde:

- (a) Por abandono de la cosa.
- (b) Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.
- (c) Por la posesión de otro por más de un (1) año, aun contra la voluntad del antiguo poseedor.

**Procedencia:** Artículo 389 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 1843, 1844 y 1845 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico  
  
BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1  
2 El Artículo 389 vigente ha sido modificado para excluir uno de los de pérdida de la  
3 posesión (destrucción o pérdida de la cosa). El abandono de la cosa es tenido en cuenta como  
4 causa de la extinción del dominio y demás derechos reales, y se entiende como un negocio  
5 jurídico de carácter abdicativo. Pero no es ésta la concepción que merece atribuirse al abandono  
6 de la posesión. Como dice Puig Brutau, “por tratarse simplemente de pérdida de la posesión,  
7 habrá dejación voluntaria de la cosa poseída, o sea la cesación del *corpus* y del *animus* posesorio.  
8 La cesación del *corpus* es un comportamiento concluyente del poseedor, que consistirá  
9 fundamentalmente en un desprendimiento de las cosas o en una ruptura de la relación fáctica que  
10 nos liga con ellas. No es preciso que la cosa salga de la esfera de influencia del poseedor. Basta  
11 con que se la coloque en estado que patentice, según los usos, el desprendimiento de la cosa.”

12 La cesión hecha a otro a título oneroso o gratuito puede concebirse de dos formas: como  
13 una transferencia de la posesión o como un desprendimiento para que inmediatamente otro se  
14 posesione de la cosa. En este precepto se concibe como una extinción de la posesión antigua y el  
15 nacimiento de una posesión nueva, constituyendo por lo tanto, posesiones distintas. La palabra  
16 “cesión” utilizada en este precepto no debe ser entendida como un contrato o negocio jurídico  
17 como tal, sino como el acto de ejecución de tal contrato, por virtud del cual el cedente permite el  
18 apoderamiento o la entrada en posesión del cesionario.

19 La expresión “por título oneroso o gratuito” plantea otra dificultad semántica. Así la  
20 utilización de la palabra título puede entenderse que cualquier clase de título es suficiente para  
21 transferir la posesión, en cuyo caso la especificación de la onerosidad o gratuidad serían  
22 innecesario por encontrarse comprendido dentro del término “título”; o puede entenderse como  
23 la necesidad de que la cesión posesoria se encuentre fundada en un título, estableciéndose un

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

nexo causal entre la cesión y el título. Consecuente con este último entendido, sólo la cesión fundada en un título sería jurídicamente eficaz, y las cesiones que no tuvieran título fundado serían nulos e inexistentes jurídicamente. Ésta no es la idea del precepto. En el ámbito estrictamente posesorio, la cesión es eficaz aunque el título sea inexistente o nulo. El cedente habrá perdido la posesión y el cesionario la habrá adquirido, sin perjuicio de que se puedan dar entre ellos las acciones conducentes para que el primero, fundado en la inexistencia o nulidad del título, ejercite contra el segundo una acción (Díez Picazo).

El inciso tres (3) del Artículo 389 vigente es considerado superfluo por la doctrina: “Por destrucción o pérdida total de la cosa, o por quedar ésta fuera del comercio.” A la destrucción de la cosa no puede subsistir la posesión de la misma. Al analizar la pérdida de la posesión la doctrina comúnmente distingue entre la pérdida voluntaria –v.gr. abandono, cesión– y la pérdida involuntaria –v.gr. destrucción, extravío, por la posesión de otro-. Por esta razón fue suprimido.

En cuanto a la pérdida de la posesión por la posesión de otro se ha observado que es una consecuencia de la falta de coincidencia entre el hecho físico y el concepto jurídico de la posesión. La frase “la posesión de otro” debe entenderse como una posesión de naturaleza incompatible o, como también se ha dicho, como un estado de lucha abierta o latente entre las dos posesiones.

**ARTÍCULO 44. Pérdida y transmisión de la posesión en perjuicio de tercero.**

La posesión de las cosas inmuebles y de los derechos reales no se entiende perdida ni transmitida, para los efectos de la usucapión, en perjuicio de tercero, sino con sujeción a lo dispuesto en la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”.

**Procedencia:** Artículo 391 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 107 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El Artículo 391 vigente es una regla de remisión que se mantiene porque el conflicto de intereses entre el usucapiente y el adquirente de un derecho real protegido por la fe pública registral se rige por la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. El Artículo 107 dispone que el tercero que adquiere protegido por el Artículo 105 de esa ley el dominio o cualquier derecho real que implique posesión, queda amparado por la fe pública registral frente a un usucapiente si desconocía la usucapición consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente, y si dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial adecuada para negar los efectos de la usucapición consumada antes de la adquisición o dentro de dicho plazo. Transcurrido dicho término cesa para el tercero la protección concedida y se juzgará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Se sustituyó el vocablo “prescripción” por “usucapición” para ajustarlo al lenguaje de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y al lenguaje adoptado en el articulado de la prescripción adquisitiva o usucapición en este nuevo Código.

**ARTÍCULO 45. Efectos de la recuperación justa de la posesión.**

La recuperación justa de la posesión indebidamente perdida se entiende, para todos los efectos que pueden redundar en beneficio del recuperante, que se ha disfrutado sin interrupción. Hay recuperación justa cuando media mandato de la autoridad judicial o cuando consiente en ella el poseedor actual.

**Procedencia:** Artículo 395 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 657 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Aunque se mantiene la inteligencia del Artículo 395 vigente, se ha modificado la redacción para dotarlo de mayor claridad. A diferencia del Artículo 388, que establece una presunción de poseedor en el tiempo intermedio entre la posesión actual y la anterior probada,

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

este precepto establece una regla que no admite prueba en contrario. La recuperación de la posesión tiene que efectuarse “conforme a derecho”. Para aclarar que se entiende por dicha frase se acoge la idea de Díez Picazo de “recuperación justa” y se define en el propio estatuto. Hay justa recuperación siempre que se produzca por mandato de la autoridad judicial o consienta en ella el poseedor actual. Está a tono con la regla de que la posesión siempre debe respetarse y el que se crea con acción o con derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa debe solicitar el auxilio de la autoridad competente. La recuperación será injusta o no conforme a derecho, cuando, oponiéndose a ello el poseedor o resistiendo a la entrega, el recuperante acuda a la violencia o a la clandestinidad.

Si bien el precepto sobra para el caso en que el despojado mantiene por ficción jurídica la posesión por período de un año, término en que el despojado está facultado para instar la protección interdictal, cobra relevancia cuando la recuperación de la posesión tiene lugar después del transcurso de un año desde el despojo. Albaladejo parece opinar que el beneficio de la presunción de la posesión no interrumpida en casos de despojo solamente es aplicable en aquellos casos en que se ejerce la correspondiente acción dentro del término de un año.

### **TÍTULO III. Propiedad**

El Título II del Libro II del Código Civil vigente, denominado “De la propiedad” exhibe numerosas deficiencias sustantivas y de sistemática. En cinco capítulos intenta definir la propiedad en general, tratar el asunto de la accesión, identificar algunas facultades de los propietarios como el deslinde y el amojonamiento y el derecho a cerrar las fincas rústicas, y

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1    señalar algunas responsabilidades del propietario en lo relativo a los edificios ruinosos y los  
2    árboles que amenazan caerse. Curiosamente no es en este Título donde se tratan los modos de  
3    adquirir la propiedad. El asunto es atendido en el Libro III junto con el establecimiento de un  
4    régimen para la ocupación. La otra forma originaria de adquirir la propiedad, la usucapión o  
5    prescripción adquisitiva, aparece regulada en los Capítulo I y II del Título XVIII (Prescripción)  
6    del Libro IV (Obligaciones y Contratos).

7            El nuevo articulado supera estas deficiencias al tratar en un solo Título la noción de  
8    propiedad, los diferentes modos de adquirirla, las limitaciones públicas y privadas, los derechos  
9    y obligaciones del propietario. Se reformulan los actuales preceptos de la propiedad en general,  
10    ejes fundamentales de nuestro sistema jurídico privado, para superar la clásica visión  
11    individualista y configurarla como un derecho en el que no sólo se aprecia el poder subjetivo  
12    sino también un conjunto de deberes y condiciones englobados bajo la fórmula función social. Se  
13    introduce el criterio del interés común, social o colectivo en el ejercicio del derecho de propiedad  
14    y se reconocen algunas manifestaciones de la propiedad constitucional en la legislación  
15    ordinaria.

16            Además de las facultades del dominio se esbozan sus límites, reconociendo el derecho de  
17    todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado y el deber de conservarlo, la conservación del  
18    patrimonio histórico, cultural y artístico y de los bienes que lo integran, el derecho a una  
19    vivienda digna y adecuada. La protección del ambiente y del entorno ecológico como parte  
20    integrante del ejercicio y disfrute de la propiedad privada.

21  
22    Cambios destacables:

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

1           1. Se deroga el Artículo 281 vigente porque su actual redacción cambió el significado  
2 original de su fuente al designar como clases del derecho de propiedad, ciertas limitaciones o  
3 desmembramientos de éste. Hubiese sido necesario enmendarlo para enumerar las clases de  
4 derechos reales que pueden existir sobre las cosas, pero no fue necesario porque en el Artículo 4  
5 se dispuso que en nuestro ordenamiento jurídico opera la doctrina de *números abiertos*  
6 (posibilidad de crear derechos reales fuera de los previstos y organizados por el Código Civil).

7           2. Se deroga el Artículo 283. Su fuente -el Artículo 489 de Luisiana de 1870- fue  
8 suprimido en 1979 por innecesario y confuso. La idea original era distinguir al propietario del  
9 usufructuario.

10          3. Se suprime el Artículo 549. El precepto ha sido objeto de fuerte crítica por no ser una  
11 enumeración sistemática y congruente, y por ser una lista o índice de los modos de adquirir la  
12 propiedad, sin valor normativo, ya que las disposiciones específicas sobre cada uno de estos  
13 modos de adquirir se encuentran en sus respectivas disciplinas, por lo que la norma resulta inútil.

14          La norma pretende identificar los modos de adquisición originarios y derivativos. Se ha  
15 señalado que el artículo es inútil, inexacto e incompleto. Inútil, porque no hace falta en la Ley,  
16 por carecer de virtud normativa. Inexacto, porque los derechos sobre los bienes, o derechos  
17 reales, ni se adquieren ni se transmiten por la Ley, sino por virtud de ciertos actos que establece  
18 la Ley; tampoco por donación, sino por donación mediante la tradición. Incompleto, porque  
19 omite otros modos de adquirir, como la creación intelectual, o la inscripción en el Registro de la  
20 Propiedad, en ciertos casos, o la accesión por unión y por producción.

21          4. Se supera la doble sede sistemática del tesoro (en sede de propiedad en general y en  
22 sede de ocupación) en un intento de conciliar instituciones como la accesión y la ocupación. Sin

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 embargo, desde el punto de vista sustantivo lo más relevante es el hecho de que la legislación  
2 especial ha reducido significativamente el ámbito de aplicación de las normas actuales del  
3 Código Civil en lo referente a este asunto.

4         5. Se derogan los primeros dos párrafos del Artículo 552, referentes a enjambres de  
5 abejas, y el Artículo 553 que trata las palomas, conejos y peces. Esta reglamentación es  
6 demasiado. Lo que en la época de la codificación podían ser animales silvestres o salvajes  
7 sujetos a cierta reglamentación, no lo son necesariamente hoy, haciendo inaplicables las normas.  
8 La posibilidad de adquisición de estos animales no depende del tipo de animal, sino de su  
9 clasificación como animal salvaje o silvestre, doméstico o amansado, etc. Se regirán por las  
10 normas referentes a la pérdida de bienes muebles, como lo interpretara la Opinión del Secretario  
11 de Justicia Núm. 53 de 1957.

12         La adopción de un régimen especial para las abejas ha sido duramente criticada. Según  
13 Pantaleón Prieto los párrafos primero y segundo del Artículo 552 reglamentan el hecho natural  
14 de que en determinadas épocas del año, cuando la multiplicación de las abejas y la existencia de  
15 reinas jóvenes hacen el momento propicio, se forman nuevos enjambres que abandonan las  
16 colmenas-madre para fundar nuevas colonias en otros lugares; y no siempre logra el apicultor  
17 capturar de inmediato el nuevo enjambre e introducirlo en una colmena. Mucho menos frecuente,  
18 estima él, será que, por cualquier razón, todas o parte de las abejas que habitan en una colmena la  
19 abandonen definitivamente; pero también a estas hipótesis les serán aplicables los preceptos en  
20 cuestión. No entran en juego, en cambio, respecto de las abejas no tenidas en colmenas, la  
21 pérdida y adquisición de la propiedad de las cuales se rige por las reglas generales propias de los

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

animales salvajes. El objeto de la norma es el enjambre como universalidad, no las singulares abejas, que son tratadas como parte integrantes de aquél.

6. Se deroga el Artículo 293 vigente, procedente del Artículo 503 de Luisiana. Llama la atención la ubicación sistemática de esta norma, pues el concepto de “poseedor de buena fe” está presente en otras secciones. Es obvio que la alusión al poseedor de buena fe en el Artículo 292 llevó al legislador de 1902 a incorporar esta definición para propósitos exclusivos del tema de accesión. Se quiso distinguir de la buena fe para efectos de usucapión.

Esta disposición sugiere alguna confusión doctrinal toda vez que pretende definir el poseedor de buena fe dentro de la unidad de la accesión. Ciertamente, el concepto del poseedor de buena fe abarca mucho más que los supuestos contemplados en la accesión discreta. El Código de Luisiana evita esta dificultad prologando su definición del poseedor de buena fe con la frase “for purposes of accesion” (para propósitos de accesión) dando a entender que esta definición del poseedor de buena fe es exclusivamente para fines de la accesión. Nuestro Código adopta una posición más ambigua al eliminar la frase inicial del Artículo 503 del Código de Luisiana, pero incluyendo el artículo dentro de la unidad de la accesión.

7. Se adopta un régimen legal para las restricciones a la propiedad de naturaleza privada a partir de los desarrollos jurisprudenciales.

8. Se acoge el parecer de un sector de la doctrina que no estima los frutos como un derecho de accesión, pues no se cumple el requisito de la unión o incorporación irreversible de la cosa accesoria a la principal. Nuestro Código Civil –siguiendo al Código Civil español- une bajo un mismo derecho de accesión supuestos dispares. La accesión es un concepto genérico que se atribuye a fenómenos específicos de muy diversa contextura. Así, a diferencia del B.G.B. (secs.



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

946-952) y el Código Civil italiano en su Artículo 922, los cuales distinguen tres modos diversos de adquisición dominical (mezcla, especificación y accesión), nuestro Artículo 287 reúne en un mismo precepto la accesión por producción (también conocida como accesión discreta) y la accesión por unión o incorporación (también conocida como accesión continua). La dificultad con incluir a los frutos o lo producido dentro de la clasificación de la accesión, como bien señala Vázquez Bote, es que plantea el contrasentido de afirmar una adquisición de algo que ya se presume como regla general le pertenece al titular dominical.

9. Se trata la especificación –la transformación de materia ajena en una obra de nueva especie que se supone de valor superior al de la materia empleada- como otro modo de adquirir la propiedad y no como un caso de accesión.

10. Se derogan los Artículos 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 y 309 que tratan cuatro fenómenos caracterizados por el movimiento de las aguas: aluvión, avulsión, formación de isla y mutación de cauce porque están regulados en la Ley del 12 de marzo de 1903, conocida como la “Ley de Aguas”. Los preceptos, pensados para contextos geográficos muy diferentes a Puerto Rico, provienen de la antigua Ley de Aguas de España (1879), y no fueron derogadas por la Ley Núm. 136 del 3 de junio de 1976, 12 L.P.R.A. sec. 521, y ss., conocida como “Ley para la Conservación, el Desarrollo y Uso de los Recursos de Agua de Puerto Rico. El asunto también es atendido parcialmente en la “Ley para la Protección de Cuencas Hidrográficas y Prevención de Inundaciones”, 68 Stat. 666, 16 U.S.C. secs.1001-1007; 33 U.S.C. sec. 701b. La medida adoptada es compatible con la idea de remitir el Título IV (De las Aguas), Artículos 341 a 358 y 342 y los artículos relativos a las servidumbres legales de agua al régimen especial. Por razones

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 legislativas y doctrinales deben refundirse todos estos asuntos dentro de una ordenación general  
2 de aguas en la ley especial.

3 El Artículo 47 de la Ley de Aguas, dispone que «pertenece a los dueños de los terrenos  
4 confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciban  
5 paulatinamente por la accesión o sedimentación de las aguas. Los sedimentos minerales que  
6 como tales se hubiesen de utilizar habrán de solicitarse con arreglo a la legislación de minas». En  
7 este sentido es más amplio que el Artículo 302 del Código Civil.

8 El Artículo 37 de la Ley de Aguas dispone: “Álveo o fondo de los lagos, lagunas o  
9 charcas es el terreno que en ellas ocupan las aguas en su mayor altura ordinaria.” El Artículo 38  
10 añade: “Corresponden a los dueños de las fincas colindantes los álveos de los lagos, lagunas o  
11 charcas que no pertenezcan al Estado, a las provincias o a los municipios, o que por título  
12 especial de dominio sean de propiedad particular”. Por otro lado, el Artículo 39, en lo referente a  
13 servidumbre de salvamento, dispone: “Las orillas de los lagos navegables que se hallen  
14 cultivadas están sujetas a la servidumbre de salvamento en caso de naufragio en los términos  
15 establecidos en la ley de puertos respecto de las heredades limítrofes al mar y a la de embarque y  
16 desembarque, depósito de barcos y demás operaciones del servicio de la navegación en los  
17 puntos que la autoridad designe.” Sus crecidas y decrecidas no alteran la extensión material del  
18 dominio. Este precepto no constituye una excepción a la regla de adquisición por aluvión, ya que  
19 se trata, no de que se acreciente el predio por efecto del arrastre, sino de que quede al descubierto  
20 parte del álveo por disminución de las aguas. Es decir, el supuesto hipotético que contempla la  
21 norma no atiende accesión alguna. Estas normas se corresponden con el Artículo 303 del Código  
22 Civil.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

1 El fenómeno de la avulsión del Artículo 304 es tratado también en los Artículos 44 y 45,  
2 1º de la Ley de Aguas, mientras que el Artículo 305 fue reproducido por el Artículo 50. El  
3 Artículo 306 es la solución del Código francés, que llegó vía Luisiana. La fórmula española para  
4 el asunto del cauce abandonado del Artículo 370 dispone: “Los cauces de los ríos, que quedan  
5 abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los  
6 terrenos ribereños en toda la longitud respectiva a cada uno. Si el cauce abandonado separaba  
7 heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras.” Es  
8 necesario revisar la “Ley de Aguas” para corregir las aparentes faltas de armonía entre las  
9 normas.

10 El Artículo 42 de la Ley de Aguas reproduce *ad verbatim* el Artículo 372 del Código  
11 Civil español. El Artículo 307 nuestro eliminó la expresión «y flotante». Castán ha señalado que  
12 este precepto es extensible no sólo a los ríos navegables y flotables, sino también a los que no lo  
13 fueren, toda vez que sus cauces son también de dominio público. Al entender que la disposición  
14 es aplicable a los ríos no navegables se está declarando que el nuevo cauce pasa a ser de dominio  
15 público. Esta norma hay que reconciliarla con los Artículos 28, 29, 33 y 34 de la Ley de Aguas.  
16 Los ríos puertorriqueños no son navegables, excepto algunos en la desembocadura. Además, el  
17 creciente uso de obras de canalización hace menos viable la mutación de cauce.

18 La topografía escarpada y el patrón de precipitación pluvial de Puerto Rico reducen  
19 sustancialmente la posibilidad de la formación de islas, asunto tratado en el Artículo 308. Este  
20 fenómeno es más apreciable en ríos de gran caudal que transcurren por grandes llanuras. Las  
21 lluvias continuas y la fuerza de las crecientes hacen desaparecer las pequeñas islas que se  
22 forman. El Artículo 46 de la Ley de Aguas reproduce *ad verbatim* este precepto. El Artículo 309,

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 que no trata propiamente un caso de accesión, sino de reafirmación del derecho del propietario,  
2 es el Artículo 45 de la Ley de Aguas.

3 11. Tras la separación de la prescripción adquisitiva (usucapión) del régimen general de  
4 la prescripción, se incorpora a este Libro como un modo de adquirir la propiedad. A tono con las  
5 corrientes legislativas contemporáneas, se disminuyen los plazos.

6 12. Se deroga el primer párrafo del Artículo 1835: “Las personas con capacidad para  
7 enajenar pueden renunciar la prescripción ganada; pero no el derecho de prescribir para lo  
8 sucesivo.” El precepto no añade nada nuevo porque los derechos son renunciables (Artículo 4 del  
9 Código Civil) y nuestro ordenamiento no admite las renunciaciones de derechos futuros.

10 13. Se deroga el Artículo 1831 porque es una regla deficiente y de discutible exactitud  
11 que nada aporta. Se trata de un precepto que puede conducir a conclusiones inexactas si se le  
12 interpreta de manera simplista o literal, esto es, si se concluye que la capacidad para adquirir  
13 bienes y derechos por prescripción (usucapión), queda atendida a iguales reglas que los demás  
14 modos legítimos de adquirir.

15 14. Se derogan los Artículos 1838 y 1839 vigentes por ser disposiciones de transición de  
16 una ley a otra y su interrelación con otras leyes. El asiento más adecuado de estas normas se  
17 encuentra en las “Disposiciones Transitorias” que se insertan al final del Código. Su actual  
18 localización se debe al carácter especial de los preceptos y a que cuando fueron recogidos en la  
19 primera edición del Código, aún no habían sido redactadas las normas transitorias.

20 15. Se crea un Capítulo de limitaciones al derecho de propiedad (obligaciones del  
21 propietario) que además de mantener las actuales integra otras disfrazadas como servidumbres  
22 legales y las propias de la nueva noción del derecho de propiedad que se ha adoptado.

17. Se crea un Capítulo de las facultades y acciones del propietario que supera la parquedad del régimen vigente que sólo alude someramente a la acción reivindicatoria y trata con notables deficiencias el deslinde, amojonamiento y el cierre de fincas rústicas.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 día más los deberes positivos, las conductas de hacer, que recaen sobre el propietario,  
2 limitaciones o fenómeno que se va extendiendo a los bienes muebles, que hasta ahora parecían  
3 seguir el régimen decimonónico.

4 De la definición se ha criticado que las facultades dominicales son más que gozar,  
5 disponer y reivindicar, y que omite otras acciones del propietario como la declarativa de dominio  
6 y la negatoria de gravamen.

7 El precepto fue enmendado para obtener una norma elástica, adaptable a las limitaciones  
8 que las leyes establezcan, lo que da una gran flexibilidad y permite su pervivencia, aun con muy  
9 relativas transformaciones en el núcleo de ser objetivos de la propiedad. Los límites no pueden  
10 configurarse con carácter general para un modelo de propiedad, sino que se presentan en  
11 concreto para cada una de las propiedades o variantes del dominio conocidas.

12 La nueva definición de propiedad supera la definición actual (gozar, disponer y  
13 reivindicar) porque las facultades dominicales son mucho más y no se pueden encerrar en tres  
14 verbos. Por eso se ha definido la propiedad doctrinalmente como el señorío más pleno que se  
15 puede tener sobre una cosa. La caracterización de la propiedad dispone lo que el propietario  
16 puede hacer o no hacer (la cuestión de las limitaciones establecidas por las leyes). Se optó por no  
17 enumerar las facultades del propietario porque son ilimitadas o indeterminadas

18 La norma está en armonía con la legislación urbanística que impone límites a las  
19 facultades del propietario de los terrenos según la clasificación del predio y armoniza el concepto  
20 de propiedad con los preceptos constitucionales, en específico lo que se ha denominado como las  
21 “mutaciones derivadas de la disciplina constitucional”.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Al incorporar la función social como criterio de determinación del contenido de la propiedad se introduce el criterio del interés común, social o colectivo en el ejercicio del derecho. De esta manera, el contenido del derecho de propiedad puede ser distinto según la categoría o naturaleza de los bienes de que se trate, según el momento histórico o temporal en que nos hallemos y según el lugar en que se ejercite la propiedad o estén sitos los bienes. Es decir naturaleza de los bienes, el tiempo y el espacio. Se prohíbe el acto abusivo o el ejercicio antisocial del derecho. La referencia directa a la función social de la propiedad y a los deberes y responsabilidades del propietario conectan con el ejercicio del derecho conforme al imperativo constitucional de la protección y conservación de los recursos naturales y el medio ambiente.

**ARTÍCULO 47. Expropiación forzosa.**

La expropiación se rige por la legislación sobre la materia.

**Procedencia:** Artículo 928 del Código Civil de Perú.

**Concordancias:** Artículo II, Sección 9 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; Ley de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada; Artículo 277 de la Ley de Procedimientos Especiales y las Reglas 58.1 a la 58.9 de las Reglas de Procedimiento Civil de 1979.

**Comentario**

El Artículo 282 sobre expropiación forzosa quedó superado por la evolución legislativa. El Artículo II, Sección 9 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico dispone: “No se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley”. La Ley de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada, y las Reglas 58.1 a la 58.9 de las Reglas de Procedimiento Civil de 1979 disponen el procedimiento a seguir por el Estado.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Se reconoce que la facultad del Estado de expropiar cualquier propiedad es un atributo inherente a la soberanía del Estado sujeto únicamente a dos limitaciones: a) que la propiedad se dedique a un uso de utilidad pública o bienestar social; y b) que se pague al expropiado una justa compensación por la misma. La determinación de la justa compensación es un ejercicio eminentemente judicial. Hoy se reconoce también la acción de expropiación a la inversa.

Ante este estado de derecho ya no es necesario mantener el precepto en el Código Civil y se opta por remitir el asunto a la legislación especial sobre la materia.

**ARTÍCULO 48. Extensión de la propiedad.**

El dominio del suelo se extiende al subsuelo y al vuelo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, con las limitaciones que la ley establece y respetando los gravámenes impuestos.

El dominio del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos ni otros bienes excluidos por la ley.

**Procedencia:** Artículo 284 del Código Civil de Puerto Rico (1930). La nueva redacción se inspira en el Artículo 954 del Código Civil de Perú y el Artículo 1886 del Proyecto de Código Civil de la República Argentina de 1998.

**Concordancias:** Artículos del derecho de superficie; “Ley de Aguas”, Ley Núm. 136 de 3 de junio de 1976; “Ley de Desarrollo de Recursos Mineros de Puerto Rico”, Ley Núm. 145 de 2 de julio de 1975; la “Ley de Minas”, Ley Núm. 9 de 18 de agosto de 1993 y la legislación y reglamentación sobre espacio y navegación aérea.

**Comentario**

El vigente Artículo 284, correspondiente al Artículo 350 del Código Civil español, sufrió una modificación en 1902 al eliminarse la referencia a que el derecho reconocido estaba sujeto a lo dispuesto en las leyes sobre minas, aguas y en los reglamentos de policía. La idea fue incorporar el “amplio y absoluto principio del derecho americano de que la propiedad del suelo así como la del subsuelo y de todo lo que esté debajo de él, incluso las minas, pertenecen al propietario”.



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Los derechos conferidos al propietario por este artículo han quedado limitados por múltiples leyes especiales, como la Ley de Minas, la Ley de Aguas, la Ley de Patrimonio Histórico, la Ley de Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre, la Ley de Planificación y la Ley de Zonas de Aeropuertos.

El nuevo precepto reconoce la existencia de tres categorías separables: suelo, subsuelo y vuelo (espacio aéreo). Como señala Vicente Luis Montes Penadés, se trata de un tema de límites y, en sustancia, de encontrar una fórmula que permita una descripción elíptica de las facultades del propietario dentro de esos límites. En realidad se trata de determinar hasta dónde se extiende el interés del propietario, pues lo que para el propietario de un determinado terreno es subsuelo, para otros constituye verdadero y propio suelo, como el caso del túnel de ferrocarril cavado bajo una montaña.

**ARTÍCULO 49. Pertenencia de los frutos.**

Los frutos de un bien pertenecen al propietario, salvo que el acto jurídico o la ley dispongan otra cosa.

**Procedencia:** Artículos 287 y 288 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Correspondencias.** Artículos 380, 381, 400, 1463, 1524 y 1525 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se supera el defecto del Artículo 288 vigente que desconoce el hecho de que no siempre los frutos pertenecen al propietario. A veces los frutos corresponden al usufructuario (Artículo 400) o al enfiteuta (1.524, 1.º); otras veces al poseedor de buena fe (los percibidos), a los padres (usufructo legal), al usuario (Artículo 451), al acreedor de la anticresis (Artículo 1.781), o al arrendatario (Artículo 1.461).

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

La idea actualmente aparece en el articulado del derecho de accesión (Artículos 287 y 288), fórmula que ha sido muy criticada porque acoge una situación que no es propiamente una modalidad de accesión y por yuxtaponer un tanto confusamente el derecho de propiedad con el derecho de disfrute. Una cosa es adquirir el derecho de propiedad sobre un bien, y otra adquirir el derecho de disfrutar de un bien. Así, estrictamente concebido, el derecho de accesión, en tanto que atiende la adquisición de los frutos de los bienes sigue “el destino marcado para el régimen jurídico de disfrute y pertenecen a la persona que en cada caso ostente la facultad de disfrutar”. Consecuentemente, la dificultad conceptual de la figura del derecho de accesión estriba en cómo conciliar el interés del propietario, quien en muchas instancias debería estar facultado en hacer suyo lo que produzca, se una o incorpore a sus bienes, y el interés de quien por virtud algún negocio jurídico (*v.gr.* usufructo, arrendamiento) o conducta sancionada por el ordenamiento (*v.gr.* edificador de buena fe) también podría estar en posición de recibir los beneficios de aquello que se produzca, una o incorpore a los bienes de otro.

El tratamiento de los frutos como una modalidad de accesión, planteaba un contrasentido. Se partía de la premisa de que lo producido por un bien era algo externo a él a lo cual accede, razón por la que se estimó que la clasificación de los frutos dentro de la accesión fuera completamente estéril y que debía ser abandonada. Se optó por considerarlo como un ejercicio del dominio.

Se acoge la postura de un importante sector doctrinal que considera que los frutos deben verse como un atributo de la propiedad y que rechaza el concepto de accesión discreta o por producción.

## **CAPÍTULO II. Adquisición de la Propiedad**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**SECCIÓN PRIMERA. Ocupación y Hallazgo**

**ARTÍCULO 50. Diferencia entre ocupación y hallazgo.**

Ocupación es la toma de posesión de una cosa corporal que carece de dueño con ánimo expreso o implícito de incorporarla al propio patrimonio. Hallazgo es el encuentro de una cosa corporal propiedad de alguien que la ha perdido.

**Procedencia:** Se inspira en la distinción que hace de los institutos la doctrina científica.

**Concordancias:** Artículos 551, 552, 553, 554, 555 y 556 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este precepto es nuevo y viene a aclarar conceptualmente la diferencia entre la ocupación y el hallazgo para justificar el distinto tratamiento que da el ordenamiento jurídico a dos actos que no son necesariamente distintos en la intención del sujeto ni la manera de aprehender la cosa. Se quiere destacar que los actos quedan diferenciados por una cualidad objetiva: ser *nullius* (ocupación) o ser propiedad de alguien que la ha perdido (hallazgo). Sólo en caso del hallazgo el hallador está obligado a restituir lo hallado o a consignarlo de la manera dispuesta en la ley. Mientras la ocupación es un modo de adquirir la propiedad, el hallazgo tiene como fin el restablecimiento de la situación anterior. Nada quita en este último caso que transcurrido el plazo en la ley sin que se presente a reclamarla su anterior poseedor, el hallador consolide su adquisición y se convierta en dueño.

**ARTÍCULO 51. Cosas objetos de ocupación.**

Se adquieren por la ocupación las cosas apropiables por su naturaleza, como los animales que carecen de dueño, los animales que son objeto de la caza o de la pesca y las cosas muebles abandonadas.

**Procedencia:** Artículo 550 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Concordancias:** Artículos 551, 552, 553, 554, 555 y 556 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El concepto tradicional o romano de ocupación seguido en el Artículo 550 vigente ha sido impugnado por incluir los tesoros como objetos de ocupación. Algunos autores se cuestionan por qué si el tesoro se adquiere por ocupación sólo corresponde la mitad al descubridor. Varias teorías han tratado de explicar la adquisición de los tesoros y la legislación extranjera manifiesta claramente dicha diversidad. Algunos Códigos no incluyen el tesoro entre los bienes que pueden ser objetos de ocupación y otros, incluso, lo excluyen expresamente porque consideran que la figura del tesoro se asemeja más a la de la accesión.

Se optó por acoger esta teoría y tratar el tesoro con un régimen distinto junto con las cosas perdidas. La otra modificación al precepto lo constituye la consideración de los animales que son objeto de la caza o de la pesca como una categoría distinta de los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño. Se aclara que pueden ser adquiridos por ocupación todos los animales que no pertenezcan a nadie (*nullius*).

**ARTÍCULO 52. Derecho de caza y pesca.**

Los derechos de caza y pesca se rigen por la legislación sobre la materia.

**Procedencia:** Artículo 551 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** “Ley de Vida Silvestre del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, “Ley de Caza”, Ley Núm. 70 de 30 de mayo de 1976; “Ley de Pesca”, Ley Núm. 83 de 13 de mayo de 1936.

**Comentario**

El precepto vigente sufrió leves modificaciones para especificar que se trata de dos derechos diferentes, regidos por distintas leyes.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 53. Animales domésticos y domesticados.**

El animal doméstico y el domesticado que conserva la costumbre de volver a la casa del poseedor no es susceptible de ocupación y le aplica el régimen del hallazgo. Si se escapan o se extravían e ingresan a un inmueble ajeno, el hallador, o el dueño o poseedor del inmueble debe restituirlo a su anterior poseedor conocido, quien debe satisfacer los gastos de cuidado y alimentación del animal.

El propietario del animal no restituido puede reclamarlo dentro de sesenta (60) días, a contar desde que fue aprehendido o desde que hizo su ingreso en inmueble ajeno. Pasado este término, el animal pertenece al que lo haya aprehendido y conservado salvo cuando la ley disponga algo distinto.

**Procedencia:** Tercer párrafo del Artículo 552 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 394 y 550 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El tercer párrafo del Artículo 552 vigente contiene un régimen para los “animales amansados” pensado primordialmente para los animales de trabajo o productores de crías y alimentos. Sin embargo, el auge y valor del animal como “mascota”, posiblemente desconocido en el momento de la codificación decimonónica, ha alterado el panorama. Los modernos sistemas de identificación de animales (“chips”) permiten que la propia mascota lleve consigo información codificada para que la persona que los encuentra conozca la identidad y dirección del dueño. Además, la legislación especial sobre protección de animales, animales en peligro de extinción y especies exóticas, propicia el nuevo esquema normativo para la materia. A los animales domésticos escapados o perdidos y a los domesticados -siempre que se encuentren realmente vacantes de posesión: se han extraviado en circunstancias (lejanía, desorientación que les impiden regresar)- se le da un tratamiento similar al del hallazgo de bienes muebles. Distinto es el caso de los animales amansados o domesticados que recobran su libertad primitiva y pierden la costumbre de volver a la casa del poseedor los cuales son susceptibles de ocupación.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 54. Hallazgo de cosa mueble del anterior poseedor.**

El hallador de una cosa mueble perdida no está obligado a tomarla, pero, si lo hace, asume las obligaciones de un buen administrador y debe restituirla a su anterior poseedor.

**Procedencia:** Artículo 1895 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1998) y Artículo 555 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 556 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se trata de un artículo nuevo que viene a llenar una laguna al disponer que no hay obligación legal de tomar las cosas pérdidas cuando se encuentran.

**ARTÍCULO 55. Hallazgo de cosa mueble de anterior poseedor desconocido.**

El hallador de una cosa mueble de anterior poseedor desconocido debe entregarla inmediatamente a la autoridad municipal del lugar donde se verificó el hallazgo, la cual comunicará el hecho mediante anuncio público.

Si la cosa mueble no puede conservarse sin deterioro o sin hacer gastos que disminuyan notablemente su valor, se venderá en pública subasta luego de que hayan pasado ocho (8) días desde el aviso público.

Si transcurren tres (3) meses desde el aviso público y nadie la reclama, se adjudicará la cosa encontrada o su valor al hallador.

**Procedencia:** Artículo 555 del Código Civil de Puerto Rico (1930). Se inspira en el Artículo 932 del Código Civil de Perú y el Artículo 615 del Código Civil español.

**Concordancias:** Artículo 556 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Las soluciones legislativas dispuestas en el Artículo 555 vigente no son totalmente idóneas para enfrentar la situación que presenta el hallazgo de cosas muebles perdidas. La doctrina ha identificado una incongruencia literal cuando habla de “poseedor”, como persona a la que ha de restituir la cosa el hallador cuando lo conoce, mientras que, al tratar el tema de la entrega al Alcalde, se refiere al “dueño”, y repara que la publicación de avisos escritos es un mecanismo obsoleto para dar noticia del hallazgo.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Se enmienda el Artículo 555 vigente para adaptarlo a la nueva realidad y establecer un procedimiento ágil y accesible para la consignación del objeto hallado y la notificación al dueño o poseedor anterior. Actualmente un anuncio radial, un aviso público en un periódico regional o nacional o una notificación en una página de Internet resultan formas más efectivas de notificación que un aviso escrito en un pasillo de la Alcaldía.

Se reduce el término para que el dueño o poseedor pueda reclamar el objeto extraviado a tres meses. Algunos de los Códigos recientemente revisados han atemperado estas disposiciones, estableciendo, entre otras cosas, plazos más cortos para que el dueño pueda reclamar la cosa perdida. Los Códigos de Bolivia (Artículo 144) y Perú (Artículo 932) disponen de un término de tres meses para reclamar el objeto perdido y el Código de Québec de sesenta días (Artículo 942).

**ARTÍCULO 56. Gastos y premio por el hallazgo.**

La persona que recobre la cosa perdida está obligada a pagar los gastos y a abonar al hallador, a título de premio, la décima parte de la suma o del precio actual de la cosa.

**Procedencia:** Artículo 556 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 555 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se modifica el Artículo 556 vigente. El pago de los gastos y el premio al hallador es una constante en la mayoría de los Códigos. El premio debe servir de estímulo para que el hallador cumpla con el trámite dispuesto en la norma; deba ser razonablemente atractivo. Se fija el premio en una décima parte de la suma o del precio de la cosa encontrada y se suprime la última oración del precepto: “Cuando el valor del hallazgo excediese de 500 dólares, el premio se reducirá a la vigésima parte en cuanto al exceso.”

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 57. Hallazgo y pertenencia del tesoro.**

El tesoro pertenece al propietario del terreno o de la cosa mueble en la que se halle.

Se entiende por tesoro el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos valiosos cuya legítima pertenencia no conste.

**Procedencia:** Primera oración del Artículo 285 y Artículo 286 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 285, 550, 551, 554 y 555 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La regulación del instituto del tesoro actualmente tiene una doble sede sistemática: en sede de propiedad en general (Artículos 285 y 286), tratando su adquisición por razón de la accesión o del efecto expansivo del dominio, y en sede del tema de ocupación (Artículos 554 y 555). Se consolidan los actuales preceptos para superar esta deficiencia.

Los derechos reconocidos en el Artículo 285 vigente han sido modificados o limitados por las leyes que protegen el patrimonio cultural de Puerto Rico. La “Ley de Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre” limita también los derechos del propietario del terreno y del descubridor del tesoro al designar de utilidad pública y patrimonio del pueblo de Puerto Rico todo sitio, yacimiento o material arqueológico que exista o se encuentre en o bajo la superficie de la tierra en Puerto Rico.

El Artículo 286 vigente define el tesoro como “depósito oculto o ignorado” en lugar de “depósito oculto e ignorado”, como lee el precepto español del que se tomó la definición. Se enmienda para sustituir la conjunción “e” por “o” y “preciosos” por “valiosos”.

**ARTÍCULO 58. Compensación al descubridor.**

Cuando el descubrimiento del tesoro ocurre por casualidad en lugar ajeno y por una persona que tiene la posesión legítima o la autorización del propietario para estar allí, le corresponde la mitad al descubridor.

**Procedencia:** Artículos 285 y 554 del Código Civil de Puerto Rico (1930).



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

**Concordancias:** Artículos 286, 550 y 555 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se modifica los supuestos para que aplique la fórmula para compensar al descubridor que dispone el segundo párrafo del Artículo 285 vigente. Se establece el requisito de que para obtener en pago parte de lo encontrado, la persona que encuentre el tesoro debe tener posesión legítima del predio ajeno u obtener la autorización del dueño del predio para entrar. De esta manera se incorpora una idea antiquísima que considera acto fraudulento la búsqueda de tesoros en propiedad ajena, que no pueden aprovechar al “descubridor”.

Se suprime la frase “o del pueblo [Estado Libre Asociado] de Puerto Rico o del pueblo de los Estados Unidos” por ser redundante. Se aclara que no sólo se refiere al tesoro encontrado en “terreno” ajeno, sino que cabe la aplicación de la norma cuando el depósito se encuentra en otro lugar, como un edificio, un mueble antiguo, etc., como lo ha determinado la jurisprudencia española.

**ARTÍCULO 59. Aplicabilidad de las normas.**

Los Artículos **57** (Hallazgo y pertenencia del tesoro) y **58** (Compensación al descubridor) son aplicables sólo cuando no se oponen a las normas que regulan el patrimonio cultural de la nación.

**Procedencia:** Se inspira en el Artículo 936 del Código Civil de Perú.

**Concordancias:** Artículos sobre bienes.

**Comentario**

Este artículo es nuevo. Reconoce la existencia de legislación especial que regula los yacimientos y restos arqueológicos y otros tipos de objetos artísticos o de valor cultural considerados patrimonio nacional.

**ARTÍCULO 60. Objetos arrojados al mar y a las playas.**

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Los derechos sobre los objetos arrojados al mar o sobre los que las olas arrojan a la playa, de cualquier naturaleza que sean, o sobre las plantas y hierbas que crecen en su ribera, se determinan por la legislación sobre la materia.

**Procedencia:** Artículo 557 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Ley Núm. 7 de agosto de 1987; Artículos 5 y 12 de la “Ley de Muelles y Puertos de 1880”; Ley Núm. 10 de 7 de agosto de 1987, 18 L.P.R.A. sec. 1501 y ss., conocida como “Ley de Protección, Conservación y Estudio de los Sitios Arqueológicos Subacuáticos”

**Comentario**

El Artículo 557 vigente se mantiene inalterado. El hallazgo de objetos arrojados al mar o que las olas arrojen a la playa se rige por el Artículo 5 de la “Ley de Muelles y Puertos para la Isla de Puerto Rico de 1880”, según fue interpretada en *Director I.C.P. v Fitzgerald, etc.*, 130 D.P.R. 46 (1992), y la Ley Núm. 10 de 7 de agosto de 1987, 18 L.P.R.A. sec. 1501 y ss., conocida como “Ley de Protección, Conservación y Estudio de los Sitios Arqueológicos Subacuáticos”.

El Artículo 12 de la “Ley de Muelles y Puertos” reconoce el derecho de ocupación sobre los productos propios del mar, como las conchas, plantas y mariscos. Dispone el Artículo 5 que es pertenencia del Estado todo producto que el mar arroje a la orilla y que no tenga dueño conocido. La “Ley de Muelles y Puertos” de 1968, en su Artículo 1, sec. 1.10, sustenta el vigor de la legislación anterior, asunto que es congruente con lo dispuesto en el Artículo 3 de la “Ley de Pesca” de 1936.

La “Ley de Protección, Conservación y Estudio de los Sitios Arqueológicos Subacuáticos” declara de interés público todos los sitios y recursos arqueológicos subacuáticos en las aguas internas y costaneras bajo la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, establece el requisito de obtención de un permiso para llevar a cabo exploración, recuperación o salvamento en un sitio arqueológico subacuático. Contiene también la fórmula monetaria de

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

compensación, al disponer que el beneficio económico obtenido de una operación autorizada de un sitio arqueológico subacuático debe ser compartido de manera justa entre el que descubre el sitio, el que realiza la operación y el Pueblo de Puerto Rico, a quien le corresponderá no menos del 50% del valor en el mercado de todos los objetos recuperados.

**SECCIÓN SEGUNDA. Accesión**

**ARTÍCULO 61. Derecho de accesión.**

La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que se les une o incorpora, natural o artificialmente.

**Procedencia:** Artículo 287 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 353 del Código Civil español.

**Concordancias:** Artículos 288, 294, 310 y 408 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La fórmula del Artículo 287 vigente ha sido muy criticada porque engloba supuestos que no son accesión como es el caso de los frutos. La doctrina ha criticado el precepto por yuxtaponer un tanto confusamente el derecho de propiedad con el derecho de disfrute. Una cosa es adquirir el derecho de propiedad sobre un bien, y otra adquirir el derecho de disfrutar de un bien. Así, estrictamente concebido, el derecho de accesión, en tanto que atiende la adquisición de los frutos de los bienes sigue “el destino marcado para el régimen jurídico de disfrute y pertenecen a la persona que en cada caso ostente la facultad de disfrutar”. Consecuentemente, la dificultad conceptual de la figura del derecho de accesión estriba en cómo conciliar el interés del propietario, quien en muchas instancias debería estar facultado en hacer suyos lo que produzca, se una o incorpore a sus bienes, y el interés de quien por virtud algún negocio jurídico (*v.gr.* usufructo, arrendamiento) o conducta sancionada por el ordenamiento (*v.gr.* edificador de buena

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

fe) también podría estar en posición de recibir los beneficios de aquello que se produzca, una o incorpore a los bienes de otro.

El tratamiento de los frutos como una modalidad de accesión, planteaba un contrasentido. Se partía de la premisa de que lo producido por un bien era algo externo a él a lo cual accede, razón por la que se estimó que la clasificación de los frutos dentro de la accesión fuera completamente estéril y que debía ser abandonada.

La norma fue modificada para omitir los supuestos que no son accesión (la llamada accesión discreta o por producción) y limitarlo a la auténtica accesión: por *incorporación o unión*. Se suprimieron las frases “ellos producen” y “ya sean muebles o inmuebles”, y se obtuvo un precepto muy parecido al Artículo 353 español.

**ARTÍCULO 62. Accesión fluvial.**

La accesión fluvial o de fenómenos en que interviene el agua se rige por la legislación sobre la materia.

**Procedencia:** No tiene antecedentes.

**Concordancias:** Artículos 302 a 309 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La remisión a la legislación especial sobre aguas está plenamente justificada porque este asunto está tratado en la Ley del 12 de marzo de 1903, conocida como la “Ley de Aguas”.

**Subsección 1ª. Accesión Respecto de los Bienes Inmuebles**

**ARTÍCULO 63. Accesión de mueble a inmueble.**

Lo construido, plantado o sembrado en suelo ajeno y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenece al dueño del mismo, con sujeción a lo que se dispone en esta subsección.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

**Procedencia:** Artículo 294 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Esta norma (Artículo 294 vigente) está predicada en la idea de que la tierra es lo principal y todo lo que se siembre, plante o edifique es accesorio (“*superficie solo cedit*”) y atiende la accesión de mueble a inmueble en sus tres situaciones clásicas: *inaedificatio*, *plantatio* y *satío*. Proclama el principio general de que la propiedad del suelo, como cosa principal, absorbe la propiedad de lo que se ha puesto en la superficie. Tanto la doctrina científica como la jurisprudencia han venido abogando por excepciones a esta regla.

El texto se mantuvo casi íntegro. Sólo se sustituyó la expresión “edificado” por “construido” y “predios ajenos” por “suelo ajeno”. Como aprecia Manuel Medina de Lemus, el vocablo “construcción” resulta más significativo que “edificación” porque comprende otras modalidades que pueden incluirse y no constituyen propiamente edificación, como son las mejoras y reparaciones de que habla el propio precepto.

**ARTÍCULO 64. Presunción a favor del propietario.**

Las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa.

**Procedencia:** Artículo 295 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 298, 299, 382 y 383 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene inalterado el Artículo 295 vigente porque es una presunción que responde a lo más normal o probable: si una construcción o plantación aparece en el terreno lo más normal es que sea obra del propietario del terreno. Refuerza el principio general de la accesión a favor del dueño de la cosa principal, estableciendo una presunción –rebatible, por supuesto– a favor del propietario.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 65. Plantaciones u obras con materiales ajenos.**

El propietario del terreno que planta o construye en él con materiales ajenos debe abonar su valor; y si obra de mala fe, está obligado además al resarcimiento de daños y perjuicios. El dueño de los materiales tiene derecho a retirarlos sólo en el caso de que pueda hacerlo sin menoscabo de la obra construida o sin que por ello perezcan las plantaciones, las construcciones o las obras ejecutadas.

**Procedencia:** Artículo 296 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:**

**Comentario**

Se mantiene inalterada la fórmula de la indemnización del Artículo 296 vigente porque está en consonancia con los preceptos anteriores, que varía dependiendo de la existencia de buena o mala fe. Se simplifica la redacción.

**ARTÍCULO 66. Sembrador de buena fe.**

El dueño del terreno en el que se siembra o se planta de buena fe tiene derecho a hacer suya la siembra o la plantación, previa la indemnización establecida en los Artículos 33 (Abono de los gastos necesarios y útiles) y 34. Gastos en mejoras de puro lujo o recreo) (**382 y 383 vigentes**) de este Código, o a obligar al que plantó a pagar el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente.

**ARTÍCULO 67. Edificante de buena fe.**

Salvo lo dispuesto en el artículo **68 (Accesión a la inversa)**, el dueño del terreno en el que se construye de buena fe puede optar entre hacer suya la obra, previo el pago de su valor, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual, u obligar al edificante a pagar el precio del terreno.

**Procedencia:** Artículo 297 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 941 del Código Civil peruano.

**Concordancias:** Artículos 263, 294, 296, 382 y 383 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 297 vigente ha sido descompuesto en dos preceptos. Ya la norma original había sufrido cambios cuando la Ley Núm. 56 de 16 de julio de 1964 incluyó la depreciación como un criterio en la fórmula para calcular el monto del costo de la reproducción de la obra si el

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1    dueño del terreno, en el ejercicio del derecho de accesión, hacía suya la obra y optaba por esa  
2    alternativa indemnizatoria.

3            En cuanto a la siembra o plantación de buena fe, para que se produzca la accesión debe  
4    mediar una previa indemnización conforme a las siguientes reglas: 1) los gastos necesarios,  
5    aquellos indispensables para la conservación de la cosa contra los efectos del tiempo y de la  
6    naturaleza, se abonan a todo poseedor, sea éste de buena o mala fe; 2) los gastos útiles, aquellos  
7    que aumentan el valor de la cosa con independencia de todo carácter suntuario, se abonan sólo al  
8    poseedor de buena fe; 3) los gastos de lujo o mero recreo, también conocidos como gastos  
9    voluntarios, aquellos superfluos desde el punto de vista utilitario, pero valiosos como elementos  
10    suntuarios o de comodidad, no son abonables a ningún poseedor, excepto cuando el dueño  
11    prefiriese abonarlos, a fin de retener las mejoras resultantes de dichos gastos. De otro modo, el  
12    poseedor que incurrió en ellos, podría retirar las mejoras si con ello la finca principal no sufre  
13    deterioro; 4) sólo el poseedor de buena fe tiene a su favor el derecho de retención, mientras no se  
14    le indemnice por los gastos necesarios y útiles. La indemnización consiste en el importe de los  
15    gastos o el aumento de valor que por ellos hubiere tenido la cosa, según lo decida el dueño.

16            En cuanto a la construcción de buena fe en suelo ajeno fue necesario incluir una nota de  
17    salvedad al comienzo del precepto. Ahora este artículo es una regla general que admite las  
18    excepciones dispuestas en el artículo siguiente, los supuestos de accesión a la inversa.

19            Se enmendó sustancialmente el lenguaje del precepto para acuñar una nueva fórmula de  
20    compensación más justa: el monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. De  
21    esta manera se evita el enriquecimiento injusto al tomar en consideración la apreciación o  
22    depreciación de la obra. En tiempos de depresión económica, bien podría ser que el dueño de la

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

obra tuviera que tolerar una disminución en su valor. En cambio, en tiempos de inflación, sería el dueño del suelo quien tendría que tolerar su incremento. En este sentido, a modo comparativo, el Artículo 941 del Código Civil peruano es ilustrativo en tanto dispone que la indemnización será el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra, logrando así conciliar los intereses encontrados del dueño del suelo y el dueño de la obra.

**ARTÍCULO 68. Accesión a la inversa.**

Lo construido de buena fe en suelo ajeno pertenece al edificante, y éste puede adquirir el terreno ocupado, mediante el pago de su valor, en cualquiera de las dos siguientes situaciones:

(a) Cuando la construcción ha invadido parcialmente el suelo de la propiedad vecina, las dos partes del suelo forman con la construcción un todo indivisible y el edificio tiene importancia y valor que exceden a los del suelo invadido.

(b) Cuando la construcción se ha realizado totalmente en suelo ajeno y el valor de la obra sea muy superior al del suelo.

**Procedencia:** Se inspira en el Artículos 944 de Perú, Artículo 555 del Código Civil francés, Artículo 1343 del Código Civil de Portugal, Artículo 2528 del Código Civil argentino, Artículo 669 del Código Civil chileno, Artículos 558 y 559 del Código Civil venezolano, la doctrina de *Marchand v. Montes*, 78 D.P.R. 131, nota al calce 9 (1955) y la Sentencia española de 6 de mayo de 1978.

**Concordancias:** Artículo 1304 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El actual Código Civil no contiene normas para las llamadas “construcciones extralimitadas” ni atiende adecuadamente el supuesto de la construcción de buena fe en terreno ajeno en que la obra tenga un valor muy superior al del terreno. Piénsese en el caso de un edificio multipisos construido en un solar de dos mil metros cuadrados. Como bien ha expresado el profesor Eduardo Vázquez Bote, la rigidez del principio *superficie solo cedit*, que en un momento expresaba la relevante función de la tierra como bien capital de mayor valor, carece con frecuencia de sentido auténtico en el mundo actual, en que el suelo puede valer menos de lo que a él se incorpora.



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El principio de *superficie solo cedit* queda desterrado en el caso concreto de construcción total o parcialmente en el suelo ajeno con buena fe, resolviendo el conflicto en atención a la función socio-económica que cumple la construcción para el mayor beneficio a la comunidad. De esta manera se incorpora a nuestro ordenamiento la figura de accesión a la inversa que ya goza de aceptación plena en la doctrina científica en la mayoría de los Códigos Civiles de avanzada.

**ARTÍCULO 69. Sembrador o edificante de mala fe.**

El que edifica, planta o siembra de mala fe en suelo ajeno pierde lo edificado, lo plantado o lo sembrado sin derecho a indemnización.

**Procedencia:** Artículo 298 del Código Civil de Puerto Rico de 1930.

**Concordancias:** Artículos 384 y 386 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene la fórmula drástica y absoluta del vigente Artículo 298. Si bien ha sido criticada por muchos autores por excesiva, sobre todo ante la posibilidad de que las construcciones o cultivos tengan un valor mayor que el suelo, y ven la posible configuración de un enriquecimiento injusto no tolerable por el ordenamiento y abogan por la alternativa de la indemnización de ciertos gastos, entre ellos los de conservación. Se rechaza esa alternativa porque la existencia de la mala fe en el edificador, plantador o sembrador constituye una suerte de impedimento siquiera para alegar un principio general de derecho como lo es el enriquecimiento injusto. Atemperar las consecuencias de la mala fe al amparo de un reclamo de equidad sugiere implícitamente adoptar una posición inherentemente contradictoria.

**ARTÍCULO 70. Facultades del dueño del suelo.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

El dueño del suelo en que se edifica, planta o siembra con mala fe puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y la siembra, y restablecer las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.

**Procedencia:** Artículo 299 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 297, 301, 362 y 1792 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 299 se mantiene inalterado.

**ARTÍCULO 71. Neutralización de la mala fe.**

Cuando hay mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en suelo ajeno, sino también por parte de su dueño, los derechos de uno y otro son los mismos que tienen si procedieran ambos de buena fe.

Cuando hay mala fe sólo por parte del dueño del suelo, y éste opta por hacer suya la obra, la siembra o la plantación, debe pagar previamente su valor actual.

Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el hecho se ejecute a su vista, ciencia o paciencia, sin oponerse.

**Procedencia:** Artículo 300 del Código Civil de Puerto Rico de 1930.

**Concordancias:** Artículo 314 del Código Civil de Puerto Rico de 1930.

**Comentario**

El Artículo 330 vigente contempla la hipótesis de la neutralización de la mala fe del edificante, plantador o sembrador cuando el dueño del suelo también actúa de mala fe. No obstante, no hay duda que pueda concurrir la circunstancia de que la construcción se haya realizado a vista, ciencia y paciencia del dueño del suelo sin oponerse, pero que el autor de la accesión haya procedido de buena fe. El Código no ha previsto esta circunstancia de que sólo exista mala fe por parte del dueño del suelo, pues ésta no es tomada en cuenta más que para compensar la mala fe del constructor. Frente al constructor de buena fe, la buena o mala fe del dueño del suelo resulta indiferente. La doctrina no considera justo este tratamiento, hasta el punto que algunos autores opinan que en tal hipótesis la solución procedente es que el suelo ceda al dueño. Otros autores sugieren que la solución equitativa apunta a que quien actuó de buena fe

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

adquiera el derecho de usar o explotar la construcción, plantación o siembra sin abonar nada por él al dueño del suelo, mientras subsista la edificación o la plantación o se recoja la siembra.

El asunto queda parcialmente atendido por la accesión a la inversa. Para aquellos casos en que no sea de aplicación esta figura por no darse todas las circunstancias apuntadas, se adopta una solución a partir de una fórmula indemnizatoria diferente. La indemnización será el valor actual en el mercado de la construcción, siembra o plantación.

**ARTÍCULO 72. Responsabilidad por el pago de los materiales de un tercero.**

Si los materiales, las plantas o las semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, porque el acto no se ejecuta a su vista, ciencia o paciencia sin oponerse, el que los empleó debe responder por su valor. En caso de insolvencia de éste, el tercero dispone de una acción de enriquecimiento contra el dueño del suelo para obtener el pago.

No tiene lugar la acción de enriquecimiento si el dueño del suelo exige la demolición de la obra o que se arranque la plantación y la siembra, y restablece las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.

**Procedencia:** Artículo 301 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 299 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 301 vigente estima que el tercero no debe sufrir las consecuencias de quien actuó de mala fe. La doctrina estima necesario aclarar el sentido y alcance del término «mala fe» aplicado al dueño de los materiales, plantas o semillas. Se optó, siguiendo el criterio doctrinal mayoritario, intercalar después de la mala fe la frase “porque el acto no se ejecuta a su vista, ciencia o paciencia sin oponerse”.

En el supuesto en que el dueño de los materiales, plantas o semillas no haya procedido de mala fe, independientemente del hecho de que el edificador, plantador o sembrador haya actuado de buena o mala fe, el dueño del suelo vendría obligado subsidiariamente al pago solamente si

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1    quien los empleó no los puede pagar y si no ejerce la acción del Artículo 299. Para Díez Picazo  
2    la razón de esta norma se encuentra en el principio general del enriquecimiento. Así, el dueño del  
3    suelo se enriquece y su enriquecimiento sería injusto si no lo pagara. Esto lo demuestra el  
4    segundo párrafo del artículo en que el dueño del suelo no vendría obligado al pago de los  
5    materiales si exige la demolición de la obra de conformidad con el Artículo 299. Por supuesto, al  
6    no haber enriquecimiento por el dueño del suelo no procede el pago. Esta atinada observación  
7    pone en tela de juicio la utilización de la llamada responsabilidad subsidiaria del dueño del suelo.  
8    Argumenta Díez Picazo: “Por ser un derecho nacido del enriquecimiento, no es como el Código  
9    da a entender, una «responsabilidad subsidiaria», entre otras cosas, porque no es una forma de  
10   responsabilidad. La subsidiariedad es la propia de la acción de enriquecimiento. El dueño de los  
11   materiales dispone de una acción directa contra el constructor y, en caso de insolvencia de éste,  
12   de una acción de enriquecimiento contra el dueño del suelo. La acción de enriquecimiento reposa  
13   en la producción de un desplazamiento patrimonial indirecto, que es beneficioso para el dueño  
14   del suelo. Lo cual quiere decir que el dueño del suelo no estará obligado frente al dueño de los  
15   materiales, si con anterioridad hubiera resarcido de éstos al constructor.”

16       A tenor con lo expresado, después de expresar la responsabilidad de quien empleó los  
17   materiales por su valor se incluye la acción de enriquecimiento contra el dueño del suelo para  
18   obtener el pago, en caso de insolvencia del primero.

19       Se eliminó la remisión a otro artículo para disponer cuando no tiene lugar la acción de  
20   enriquecimiento y se optó por disponerlo expresamente: “si el dueño del suelo exige la  
21   demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra, reponiendo las cosas a su estado  
22   primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró”.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Subsección 2ª. Accesión Respecto de los Bienes Muebles**

**ARTÍCULO 73. Unión de cosas muebles.**

Cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen de tal manera que vienen a formar una sola sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoria, previa indemnización de su valor al anterior dueño.

**Procedencia:** Artículo 310 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 916 del Código Civil de México.

**Concordancias:** Artículos 265, 287, 313 y 318 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 310 del Código Civil vigente se mantiene inalterado. La adjunción es la unión o incorporación de una cosa a otra, existiendo entre las dos una relación que permite considerar a uno como principal y a otra como accesoria. En aquellos casos en que los dueños de los bienes muebles hayan contratado la unión o incorporación de los respectivos bienes para formar una cosa nueva, la voluntad de las partes habrá de respetarse. Es en el supuesto de que no exista un acuerdo entre las partes que el Código establece unos criterios distintivos para distinguir lo principal de lo accesorio.

**ARTÍCULO 74. Cosa principal.**

Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor económico. Si no puede determinarse por esta regla, se reputa principal el objeto cuyo uso, perfección o adorno se haya conseguido por la unión del otro.

**Procedencia:** Artículo 311 y primer párrafo del Artículo 312 del Código Civil de Puerto Rico de 1930; Artículos 917 y 918 del Código Civil de México.

**Concordancias:** Artículos 312 y 313 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Los Artículos 311 y 312 vigentes pretenden ofrecer los criterios para distinguir una cosa principal de una cosa accesoria en materia de accesión de bienes muebles a muebles. No cabe duda de que la distinción entre lo principal y lo accesorio está plagada de dificultades, tanto conceptuales como prácticas. Lo principal y lo accesorio, en el campo patrimonial comúnmente dependerá de la finalidad que típicamente la comunidad le reconozca a los diferentes objetos. Dicha finalidad, sin embargo, podrá definirse a su vez desde diversas perspectivas económicas, pragmáticas, estéticas, etc., dependiendo de la persona que lo evalúe y del valor a que se le conceda preeminencia. En este sentido la doctrina ha observado que el criterio del precepto puede fallar en la práctica al tratar de valorar o distinguir entre lo principal o lo accesorio precisamente por la incongruencia en el valor entre uno y el otro.

El Artículo 312 vigente pretende ofrecer una aproximación supletoria al problema que pudiera darse al tratar de distinguir lo principal de lo accesorio. Los parámetros que utiliza en la primera oración son los de valor y volumen. Así, de no poder determinar cual es la cosa principal al amparo del Artículo 311, primeramente se atenderá al objeto de más valor. El precepto no dice lo que entiende por «valor», aún cuando hay que sospechar que se refiere a una valoración económica, pecuniaria.

El nuevo artículo retiene los criterios para distinguir la cosa principal de la accesoria, pero excepto el que atiende al volumen. Sin embargo, los invierte de manera que ahora primero habrá que atender al valor de las cosas. Sólo cuando éstas tengan igual valor, de manera subsidiaria, será determinante cuál de ellas sirve una finalidad de ornamentación, lujo o complemento. La doctrina ha minimizado el significado de la *principalidad* según el precepto vigente para atender como primario el criterio del valor, que considera más adecuado.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Se suprime el último párrafo del Artículo 312 vigente: “En la pintura y escultura, en los escritos, impresos, grabados y litografías, se considera accesorio el material en o sobre el cual se ejecuta la obra.” La regla sólo podría ser de aplicación en verdaderos supuestos de “especificación”. Se estima que este caso es mucho más próximo a la especificación.

**ARTÍCULO 75. Separación de cosas unidas.**

Cuando las cosas unidas pueden separarse sin detrimento, los dueños respectivos pueden exigir la separación.

Cuando las cosas unidas no pueden separarse sin que la que se reputa accesorio sufra deterioro, el dueño de la principal tiene derecho a pedir la separación, pero debe indemnizar al dueño de la accesorio.

**Procedencia:** Artículo 313 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 921 del Código Civil de México.

**Concordancias:** Artículo 311 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La hipótesis que contempla el primer párrafo de este precepto, similar al del Artículo 311 vigente, es la posibilidad de separar las cosas unidas, razón por la cual a petición de los respectivos dueños puede darse. Si es posible la separación en realidad no hay un verdadero caso de accesión.

El segundo párrafo del Artículo 313 vigente contempla el supuesto de que en casos de adjunción, si la cosa unida para el uso, embellecimiento o perfección de otra es más preciosa que la cosa principal, su dueño podrá exigir su separación, aunque sufra algún detrimento la otra a que se incorporó.

¿Qué entendió el legislador por la expresión «algún detrimento»? La pregunta se sugiere toda vez que si ocurre el detrimento en la cosa principal bien podría decirse que las cosas unidas en realidad nunca fueron separables, siendo por tanto de aplicabilidad lo dispuesto en la los

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Artículos 310 y 311. El Diccionario de la Real Academia Española, Vigésima Primera Edición, define detrimento con las tres siguientes acepciones o matices: “destrucción leve o parcial; pérdida, quebranto de la salud o de los intereses; daño moral”. Por otro lado, el impreciso vocablo “algún” no sugiere delimitación de clase alguna del detrimento que vendría obligado a tolerar el dueño de la cosa principal. En este sentido, pues, podría pensarse que la supuesta separación de las cosas unidas está reñida con el “detrimento” que tendría que tolerar el dueño de la cosa principal, ello en manifiesta oposición a lo dispuesto en el Artículo 310 y 311.

Se sustituye la regla del segundo párrafo del Artículo 311 vigente para ajustarla a la nueva noción de lo que constituye cosa principal. Si la cosa unida para el uso, embellecimiento o perfección es más valiosa que la otra, por aplicación de la nueva regla tendrá que considerarse cosa principal.

**ARTÍCULO 76. Incorporación de mala fe.**

Cuando el dueño de la cosa accesorio hace la incorporación de mala fe, pierde la cosa incorporada y está obligado a indemnizar al propietario por los perjuicios sufridos a causa de la incorporación.

Si el que procede de mala fe es el dueño de la cosa principal, el que lo es de la accesorio tiene derecho a recibir una compensación suficiente para equilibrar el valor total de la cosa accesorio en todas sus circunstancias y la indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

Si la incorporación se hace por cualquiera de los dueños a vista, ciencia o paciencia y sin oposición del otro, los derechos respectivos se determinan en la forma dispuesta para el caso de haber obrado de buena fe.

**Procedencia:** Artículo 314 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 300 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 314 vigente regula los efectos de la buena o mala fe por parte de los titulares del dominio de las cosas muebles en la figura de la accesión artificial en su aspecto de la adjunción, y atiende diversas hipótesis y consecuencias. El primer párrafo atiende la incorporación hecha de mala fe por el dueño de la cosa accesorio, en cuyo caso pierde la cosa



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 incorporada (o accesoria, que es lo mismo) y viene obligado a indemnizar al dueño de la cosa  
2 principal de los daños perjuicios que haya sufrido.

3 El segundo párrafo atiende la incorporación hecha de mala fe por el dueño de la cosa  
4 principal, en cuyo caso el dueño de la cosa principal podrá optar a su discreción entre: 1) que el  
5 dueño de la cosa principal le pague su valor, o 2) requerirle al dueño de la cosa principal que  
6 separe la cosa de su pertenencia, aunque para ello haya que destruir lo principal. En ambas  
7 alternativas, el dueño de la cosa principal vendrá obligado a indemnizar al dueño de la cosa  
8 accesoria por los daños y perjuicios causados.

9 Este párrafo ha sido criticado por la doctrina toda vez que puede llevar a un resultado  
10 antieconómico o antisocial. Precisamente porque la aplicación de este supuesto pudiera devenir  
11 en un resultado socialmente indeseable. La doctrina estima que el legislador nunca debió otorgar  
12 al dueño de la cosa accesoria, incorporada de mala fe a la principal por su propietario, la  
13 posibilidad que supone destrucción de riqueza y de valores económicos –quizá también  
14 personales, afectivos o familiares- superiores a los representados por la cosa accesoria.

15 Se modifica la fórmula del segundo párrafo que permite la destrucción de la cosa  
16 principal acogiendo el parecer de que basta con exigir al dueño de la cosa principal una  
17 compensación suficiente para equilibrar el valor total de la cosa accesoria en todas sus  
18 circunstancias –económicas, afectivas, íntimas, familiares, etc.- y la indemnización de los daños  
19 y perjuicios dimanantes del hecho ilícito que supone la incorporación de mala fe.

20  
21  
22 **ARTÍCULO 77. Forma de indemnización.**

23 Siempre que el dueño de la materia empleada sin su consentimiento tenga derecho a  
24 indemnización, puede exigir que ésta consista en la entrega de una cosa igual en especie y valor  
25 y en todas sus circunstancias a la empleada, o bien en su precio, según tasación pericial.

26  
27 **Procedencia:** Artículo 315 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

28 **Concordancias:** Artículo 318 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

29  
30 **Comentario**

31  
32 El Artículo 315 vigente se mantiene inalterado. Este precepto presupone la buena fe, ya  
33 sea del dueño de la cosa principal, ya sea del dueño de la cosa accesoria, según fuera el caso y la

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

utilización de la materia sin el consentimiento de su propietario. Exigir la entrega (restitución) de cosa análoga es una circunstancia que los tiempos actuales han hecho fácil con la confección o fabricación de cosas en serie, o sea de igual especie y valor y de iguales circunstancias a la empleada.

**ARTÍCULO 78. Connixtión en ausencia de mala fe.**

Si se mezclan o se confunden dos cosas de igual o diferente especie por voluntad de sus dueños o por casualidad, y en este último caso, las cosas no son separables sin detrimento, cada propietario adquiere un derecho proporcional a la parte que le corresponda, atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas.

Si por la voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan o se confunden dos cosas de igual o diferente especie, los derechos de los propietarios se determinan por lo dispuesto en el párrafo anterior.

**Procedencia:** Artículo 316 y primer párrafo del Artículo 317 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El precepto, atiende el fenómeno de la accesión artificial de bienes muebles, conocida en la doctrina con el nombre de confusión o connixtión (unión de cosas que se confunden y compenetran de tal modo que no pueden separarse ni distinguirse). La palabra «cosa» que aparece en el artículo hay que entenderla o interpretarla en un sentido amplio, o sea, comprensivo de sólidos o áridos, líquidos y gases; e incluso mezclar, entre sí gases, líquidos y sólidos.

La hipótesis contemplada en este artículo atiende un caso de condominio, que excluye la accesión. La connixtión cabría considerarla como una de las causas de la comunidad, un propio caso de comunidad incidental, en el que, como en los demás casos de copropiedad, se puede utilizar por cualquiera la *actio communi dividundo* para hacer cesar la indivisión.

La sintaxis del primer párrafo fue alterada para dotar a la norma de mayor claridad y añadir la frase “o confunden”, ya que la norma atiende tanto la mezcla como la confusión. Este artículo contiene además el primer párrafo del Artículo 317 vigente, que también plantea un caso de connixtión en ausencia de mala fe.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 79. Connixtión de mala fe.**

El que de mala fe mezcla o confunde dos cosas de igual o diferente especie de distintos dueños, pierde la cosa de su pertenencia y queda obligado a la indemnización de los perjuicios causados al otro dueño.

Si la mezcla o confusión se hace por cualquiera de los dueños a vista, ciencia o paciencia y sin oposición del otro, los derechos respectivos se determinan en la forma dispuesta para el caso de haber obrado de buena fe.

**Procedencia:** Segundo párrafo del Artículo 317 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 928 del Código Civil de México.

**Concordancias:**

**Comentario**

Este precepto corresponde al segundo párrafo del Artículo 317 vigente y atiende la hipótesis de la connixtión o confusión hecha de mala fe. Si bien, al convertirlo en una norma separada fue necesario modificar su estructura, se mantuvo intacta su inteligencia. Se añadió una oración final para atender una deficiencia identificada por la doctrina: la ausencia de una norma para el caso en que uno de los dueños que conoce o presencia los hechos no interviene con el dueño de la cosa que efectúa la mezcla. En tal supuesto opera una regla similar a la del tercer párrafo del Artículo 314 vigente, la cancelación de la mala fe.

**SECCIÓN TERCERA. Especificación**

**ARTÍCULO 80. Especificación de buena fe.**

El que de buena fe emplea materia ajena, en todo o en parte, para formar una obra de nueva especie cuyo mérito artístico excede en precio a la materia, hace suya la obra, pagando el valor de la materia a su dueño.

Si el mérito artístico de la obra es inferior en precio a la materia, el dueño de la materia puede quedarse con la nueva especie, previo pago del valor de la obra, o pedir el pago de la materia.

**Procedencia:** Primeros dos párrafos del Artículo 318 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos 929 y 930 del Código Civil de México.

**Concordancias:** Artículo 315 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

La especificación consiste en dar a una cosa ajena una nueva forma mediante el trabajo. El Código vigente la considera como una subespecie de la figura general de la accesión. Sin embargo, gran parte de la doctrina considera que no es un verdadero caso de accesión porque no encaja con la definición de accesión: “la accesión se produce cuando a una cosa se le une o incorpora natural o artificialmente otra cosa distinta”. La solución del conflicto de intereses planteado por la especificación ha sido siempre muy debatida y se ha centrado en un dilema: o se defiende el derecho de propiedad sobre la materia bruta, o se da mayor valor al ingenio y al esfuerzo vertido en su transformación.

En el Derecho romano se consideraba la especificación como un modo originario de adquirir la propiedad, pero autónomo y especial, diferente de los supuestos de la accesión. El Derecho anterior al Código había copiado la solución de Justiniano estableciendo para la especificación un criterio ecléctico, distinguiendo si la cosa podía o no podía volver a su estado primitivo, para determinar si la cosa nueva pertenecía al dueño de la materia o a quien efectuó la especificación. El Código Civil vigente prescindió de dicho criterio adoptando reglas a partir de la buena o mala fe de los actores.

Este nuevo Código vuelve a considerar la especificación como una figura independiente de la accesión y como modo de adquirir la propiedad a partir de presencia o ausencia de mala fe en el sujeto que realiza la especificación y del valor de la obra resultante y de los materiales utilizados.

Este precepto, correspondiente a los primeros dos párrafos del Artículo 318 vigente, atiende el supuesto de la especificación de buena fe. La nota distintiva consiste en la incorporación del criterio del mérito artístico de la obra. La expresión “preciosa” se ha interpretado por la doctrina como “valiosa”, lo que sin duda hace redundante la expresión “o superior en valor”. Igual que en artículos anteriores, la palabra «valor» se limita a su sentido económico pecuniario.

**ARTÍCULO 81. Especificación de mala fe.**

Si la especificación se hace de mala fe, el dueño de la materia empleada tiene el derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al autor, o de exigir de éste el pago del valor de la materia y la indemnización por los perjuicios sufridos.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Tercer párrafo del Artículo 318 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 931 del Código Civil de México.

**Concordancias:** Artículo 315 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo recoge la idea del tercer párrafo del Artículo 318 vigente. Atiende el supuesto de la mala fe del autor de la obra, reconociéndole al dueño de la materia el derecho a hacerla suya sin pagar nada al autor o de exigir a éste que le indemnice con el valor de la materia y los daños y perjuicios sufridos.

La separación del tercer párrafo del Artículo 318 vigente para crear un precepto autónomo obligó a revisar la redacción. Se cambió la frase inicial “Si en la formación de la nueva especie intervino mala fe” por “Si la especificación se hace de mala fe”. También se modificó la frase final “que le indemnice el valor de la materia y los perjuicios que se le hayan seguido” para que lea “el pago del valor de la materia y la indemnización los perjuicios sufridos”. De esta manera se logra mayor claridad.

**SECCIÓN CUARTA. Usucapión**

La usucapión o prescripción adquisitiva está dirigida a proteger la seguridad jurídica y a atender al interés social de amparar una situación frente al ejercicio tardío de los derechos. Satisface la necesidad de dar certidumbre o fijeza a las situaciones jurídicas, al establecer que las situaciones de hecho consolidadas frente a una inactividad prolongada merecen ser respetadas incluso en interés de los terceros que han podido confiar en la apariencia de titularidad mantenida durante un tiempo razonable. Su finalidad es que la propiedad no quede en la incertidumbre durante un tiempo prolongado y deje de ser explotada.

La razón de estas normas es precisamente proveer seguridad en el tráfico jurídico, al reconocer como dueño a aquel que ha actuado como tal en posesión de la cosa, por un determinado tiempo, en perjuicio de un propietario, que ha abandonado su propiedad; y reconocer el derecho de propiedad a aquel que llevó a cabo actos para adquirir el dominio y que

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 por razón de vicios en la transmisión del derecho, no atribuibles a éste, no adquirió el derecho  
2 real de propiedad.

3 El Código Civil vigente, siguiendo la sistemática del francés, regula el instituto de la  
4 prescripción en las postrimerías de su articulado. De esta manera no queda plenamente perfilada  
5 su fisonomía conceptual, pues es extraño que la prescripción adquisitiva o usucapión, una forma  
6 de adquirir el dominio y otros derechos reales, ocupe un lugar tan rezagado (denominado  
7 “Disposiciones Generales”) en el Libro IV relativo a las obligaciones y contratos. Si bien hay  
8 quien objeta que la figura no sea tratada junto con la posesión, como en otros códigos, se acoge  
9 el criterio del sector de la doctrina que considera un acierto técnico tratar separadamente la  
10 usucapión del tema de la posesión.

11  
12 **ARTÍCULO 82. Definición de usucapión.**

13 La usucapión es un modo originario de adquirir el dominio y otros derechos reales de  
14 goce mediante la posesión de la manera y con las condiciones determinadas en la ley.

15  
16 **Procedencia:** Artículos 1830 y 1840 del Código Civil de Puerto Rico (1930) y Artículo 1831 del  
17 Proyecto de Código Civil de Argentina (1988).

18 **Concordancias:** Artículos 549, 1293 y 1850 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

19  
20 **Comentario**

21  
22 El Código vigente carece de una disposición que defina prescripción adquisitiva o  
23 usucapión. De los Artículos 1830 y 1840 vigentes parece deducirse que todos los derechos reales  
24 son susceptibles de adquisición por prescripción, cuando en realidad sólo pueden adquirirse por  
25 este modo los derechos reales de goce (que pueden ser objeto de posesión). Además, la regla  
26 también queda derrotada por el propio Código al excluir en el actual Artículo 1293 la adquisición  
27 por prescripción de las servidumbres prediales no aparentes y de los derechos de uso y  
28 habitación.

29 El texto vigente del Artículo 1840 es criticado por ser meramente enunciativo y repite lo  
30 dispuesto en los Artículos 1830, 1855 y 1857. En el Artículo 1830 se estableció, en forma  
31 general: “Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la  
32 ley, el dominio y demás derechos reales.....”. En los Artículos 1855 y 1857 se establece de

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

forma específica los requisitos para la prescripción ordinaria tanto para los bienes muebles e inmuebles. En ambos casos se requiere buena fe y justo título para la prescripción ordinaria.

Constituye una excepción o complemento interpretativo del Artículo 1830 -con concordancias en los Artículos 366, 1223, 1830 y 1856- el Artículo 1836 vigente: “Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están fuera del comercio de los hombres.” La regla, como considera Albaladejo, es innecesaria. Además no todo lo que está en el comercio de los hombres (tráfico jurídico) puede ser objeto de prescripción porque el Código Político impide la usucapión de los terrenos baldíos pertenecientes al Estado, los cuales no están fuera del tráfico jurídico.

**ARTÍCULO 83. Concepto de la posesión.**

La posesión para adquirir el dominio por usucapión ha de ser en concepto de dueño, además de continua, pública y pacífica.

La posesión adquirida o mantenida con violencia no es útil para la usucapión, sino desde que cesa la violencia.

**Procedencia:** Artículos 376 y 1841 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 856 del Código Civil de Costa Rica; Artículo del Código Civil de 1297 de Portugal.

**Concordancias:** Artículos 370 y 377 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 1841 vigente exige posesión “en concepto de *dueño*” y el Artículo 376 dice que sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Obviamente si se trata de usucapir otro derecho (usufructo, servidumbre, etc.) hará falta poseer en concepto de usufructuario, de titular de la servidumbre, etc, adquiriéndose sólo en el concepto que se posee.

Se suprime el Artículo 1842: “Los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño no aprovechan para la posesión.” Esta idea ya está recogida en el Artículo \_\_\_\_ (Artículo 373 vigente: “los actos meramente tolerados no afectan a la posesión”).

**ARTÍCULO 84. Poseedor en concepto de dueño.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Es poseedor en concepto de dueño aquel que la opinión general o la creencia pública, por los actos que realiza en relación con la propiedad, considera el verdadero dueño del inmueble, independientemente de la creencia que sobre el particular tiene el propio poseedor.

**Procedencia:** *Córdova v. Dávila*, 77 D.P.R. 136 (1954).

**Concordancias:** Artículos 376 y 1841 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este precepto es nuevo y fue tomado de la jurisprudencia puertorriqueña. Un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa, o derecho susceptible de ser poseído, actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerado por los demás como efectivo dueño de la misma.

**ARTÍCULO 85. Prueba de posesión con justo título.**

El poseedor en concepto de dueño debe probar su justo título sólo cuando quien lo impugne pruebe su derecho convincentemente.

**Procedencia:** Artículo 377 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 1854 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se reformula el Artículo 377 vigente para que exprese cabalmente su verdadera finalidad, para que no quede configurado como una presunción, sino como una regla presuntiva por la que se exime de probar a quien posee a título de dueño en tanto lo haga convincentemente el reivindicante de la cosa objeto de la posesión. De ninguna manera debe entenderse que el precepto exime al poseedor demandado de la necesidad de probar, pues sin duda sería incompatible con el Artículo 1854: “El justo título debe probarse; no se presume nunca”. La única forma de conciliar ambos preceptos es entendiendo que este artículo no establece una verdadera presunción sino una regla sobre la carga de la prueba en forma de falsa presunción. Es decir, el poseedor no tiene que probar su título, mientras el demandante no pruebe nada.

El poseedor demandado deberá probar su título conforme a lo previsto en el Artículo 1854 vigente si el demandante probó su derecho y frente a éste opone el poseedor la usucapión ganada.



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 86. Interrupción de la posesión.**

Para los efectos de la usucapión, la posesión se interrumpe:

(a) Por su cese durante más de un (1) año.

(b) Por el emplazamiento o citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de un tribunal sin competencia.

(c) Por el requerimiento judicial o notarial, siempre que, dentro de dos (2) meses de practicado, se presente ante el tribunal la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada.

(d) Por cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño por parte del poseedor.

**Procedencia:** Se consolidan los Artículos 1843, 1844, 1845, 1847 y 1848 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 375 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos 675 y 690 del Código de Enjuiciamiento Civil.

**Comentario**

Este precepto es el resultado de la consolidación de los cuatro artículos que tratan la interrupción de la posesión. Se suprime la distinción entre interrupción natural e interrupción civil de la posesión del Artículo 1843 vigente porque no responde a ninguna necesidad ni tiene ninguna consecuencia. Es más conveniente decir que el cese de la posesión por más de un año interrumpe la posesión, pues, la pérdida duradera por más de un año no es siempre necesaria para que se interrumpa la posesión, pues puede interrumpirse desde el momento mismo de la pérdida sin necesidad de que dure un año.

Además de la interrupción por la citación judicial del poseedor, se añade el “emplazamiento” para adecuarlo al lenguaje del ordenamiento procesal puertorriqueño.

**ARTÍCULO 87. Supuestos en que no se interrumpe la posesión.**

El emplazamiento o la citación judicial no interrumpen la posesión:

(a) Si carece de validez por falta de solemnidades legales.

(b) Si el actor desiste de la demanda o no impide que se archive por inactividad, con arreglo al procedimiento civil.

(c) Si el poseedor demandado prevalece en la demanda.

**Procedencia:** Artículo 1846 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El lenguaje del Artículo 1846 vigente se ha ajustado al ordenamiento procesal puertorriqueño, en particular las frases “caducar la instancia” y “el poseedor fuere absuelto en la demanda”. En nuestro ordenamiento “caducar la instancia” equivale a “archivo por inactividad”. En lugar de “el poseedor fuere absuelto en la demanda” se usa “el poseedor demandado prevalece en la demanda”. Si bien el diccionario define “absolución” como “terminación del pleito enteramente favorable al demandado”, en Puerto Rico la palabra “absuelto” se asocia exclusivamente con el ámbito penal. Generalmente se utiliza el vocablo “prevalecer”, que significa “obtener en oposición de otros”.

**ARTÍCULO 88. Usucapión de bien mueble.**

La usucapión de un bien mueble requiere la posesión de dos (2) años con buena fe o de cuatro (4) años sin necesidad de buena fe.

**Procedencia:** Artículos 1840 y primeros dos párrafos del Artículo 1855 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 951 del Código Civil de Perú ; Artículo 1298 del Código Civil de Portugal.

**Concordancias:** Artículo 393 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se aclara que esta usucapión exige justo título, pues aunque no surge de la letra de este precepto, no debe olvidarse que en materia de posesión, en el primer párrafo del Artículo 392 dice que “la posesión de los bienes muebles adquiridos de buena fe equivale al título”.

Se disminuyen los plazos de tres y seis años a dos y cuatro años siguiendo la tendencia observada en la mayoría de los Códigos revisados en las últimas décadas. En lo relativo a la usucapión de buena fe, otros códigos tienen términos menores de tres (3) años. En cuanto a la usucapión extraordinaria existen significativas diferencias. El Código de Québec no contempla la usucapión de mala fe; sólo habla de prescripción de buena fe en un plazo de tres años. El de Costa Rica habla de prescripción de mala fe en un plazo de tres años. El portugués considera elemento clave la inscripción en el registro. Si la persona que adquirió por título lo inscribe, sólo necesitará cuatro años para prescribir el bien. Si no inscribe, ha de necesitar años, sin importar si es la buena o mala fe. También contempla la situación de un bien mueble que no sea registrable, en cuyo caso el plazo es de seis años. El Código Civil de Perú tiene plazos de dos y cuatro años

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

para la adquisición de buena y mala fe respectivamente. El italiano, igual que el portugués, toma en consideración el aspecto de la inscripción del título adquisitivo.

**ARTÍCULO 89. Usucapión de cosa mueble hurtada o robada.**

La cosa mueble hurtada o robada no puede adquirirse por usucapión por el autor, ni por el cómplice o encubridor, hasta que se haya extinguido tanto su responsabilidad penal como la civil.

**Procedencia:** Artículo 1856 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 297 del Código Civil de Québec.

**Concordancias:** Artículo 1841 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 1856 vigente expresa una exclusión directa del Artículo 1841, que establece que la posesión ha de ser pacífica. Albaladejo opina que las imperfecciones de la norma podrían quedar superadas adoptando un texto similar al que aquí se ha adoptado. Sin embargo, de la propuesta de Albaladejo se sustituye el vocablo “usucapiente” por el de poseedor”

**ARTÍCULO 90. Usucapión de bien inmueble.**

La usucapión de un bien inmueble exige la posesión durante cinco (5) años con justo título y buena fe o de veinte (20) años sin necesidad de título ni de buena fe.

**Procedencia:** Artículos Artículo 1840, 1857 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 475 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 1857 fue modificado para disminuir los plazos de la usucapión y suprimir la regla relativa a la extensión del plazo a partir de la ausencia del dueño. El Artículo 1858 queda derogado como consecuencia inmediata del nuevo texto del artículo anterior. Al suprimir el supuesto del dueño ausente, la precisión de quien se considera ausente así como la fórmula computar el tiempo se tornan innecesarias. Primero, el término de “ausente” ya no es de aplicación a nuestra realidad y es considerado anacrónico. Debido a los avances tecnológicos es sumamente difícil, casi improbable, que una persona que se encuentre en el extranjero no

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 conozca lo que le sucede a su propiedad. Debe existir un sólo plazo para la prescripción ordinaria  
2 de los bienes inmuebles, ya sea entre presentes o ausentes.

3 Se reconocen estos plazos de prescripción más cortos que los de la prescripción  
4 extraordinaria en vista de que se posee con justo título y buena fe, siendo el propósito de la  
5 prescripción ordinaria el subsanar los defectos que impidieron la transmisión efectiva del  
6 derecho de propiedad.

7 Se disminuye el plazo de la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles como se ha  
8 hecho en otros códigos y se suprime la frase “salvo la excepción determinada en el Artículo 475,  
9 segunda sección, capítulo I, título VII, libro segundo, de este código”, es decir, las servidumbres  
10 continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, porque éstas ahora cuentan con su  
11 propio régimen.

12  
13 **ARTÍCULO 91. Noción de buena fe.**

14 La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la  
15 cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

16  
17 **Procedencia:** Artículos 1850 y 1851 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

18 **Concordancias:** Artículos 363, 364 y 473 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

19  
20 **Comentario**

21  
22 La definición de la buena fe del Artículo 1850 vigente es muy parecida a la del Artículo  
23 363 vigente, en lo referente a la posesión. Se optó mantener el precepto que define buena fe para  
24 propósitos de usucapión porque la doctrina ha logrado identificar unas diferencias. Si bien  
25 algunos autores opinan que los Artículos 1850 y 1851 vigentes sobran porque al fin y al cabo, en  
26 tema de usucapión, procede únicamente recoger la posesión de buena fe tal y como es  
27 configurada en el campo posesorio. Si resulta más convincente la idea de que puede ser  
28 innecesaria la remisión que el Artículo 1851 hace a las reglas de la posesión, porque aun sin la  
29 misma, ya se comprende que para ver cuándo hay posesión de buena fe, habría que acudir a los  
30 preceptos posesorios que lo establecen, porque la buena fe del poseedor en el caso de la  
31 usucapión, como en cualquier otro, es una aplicación de ellos.

32  
33 **ARTÍCULO 92. Justo título.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Justo título para la usucapión es el que basta para transferir el dominio o derecho real sin consideración a la condición de la persona de quien emana.

**Procedencia:** Artículo 1852 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 4010 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1998).

**Concordancias:** Artículos 376, 377, 1853 y 1854 del Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo combina las normas del Artículo 1852 vigente y del Artículo 4010 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina. Se suprime el Artículo 1853 vigente porque es innecesario: “El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido.” Si el título es justo, se entiende que es verdadero y válido.

Hay que distinguir las palabras “concepto de dueño” y “justo título” porque a simple vista parecen sinónimos, pero no lo son. “Concepto de dueño”, de existencia subjetiva, es resultado de la conducta y alegación del usucapiente o su mediador posesorio, tal como lo aprecia la gente, según Lacruz. El “título”, en cambio, es expresión del origen legal de la tenencia, es de existencia objetiva, ajeno al conocimiento y opinión incluso del propio poseedor. Por ejemplo, entre un usufructuario y un usurpador el primero tendrá las dos mientras que el segundo sólo la primera, el concepto de dueño. Para Albácar “el vocablo «título» equivale en este caso a cualquier acto o negocio jurídico apto para la adquisición del derecho poseído”. No se refiere a un documento escrito sino a un negocio jurídico válido para transmitir. Díez Picazo considera que “título” puede en ocasiones equipararse a documento, pero se ha intentado otra interpretación más fructuosa del Artículo 377, según la cual “título” es el negocio jurídico que le ha conducido a la posesión.

**ARTÍCULO 93. Prueba del justo título.**

El justo título debe probarse; no se presume nunca.

**Procedencia:** Artículo 1854 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 376 y 377 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El Artículo 1854 vigente contradice, en apariencia, la inteligencia del Artículo 377 vigente, movido ahora al articulado de la usucapión. Mientras que el Artículo 377 dispone: “El poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo”. Como ya se discutió anteriormente los Artículos 377 y 1854 funcionan en dos campos distintos: el primero protege con la presunción de que tiene título de adquisición, y no tiene así que probarlo, a quien posee como titular de lo que posee; el segundo exige que quien aduce que adquirió por usucapión ordinaria, demuestre que tenía título, porque éste es preciso para usucapir.

Este justo título debe ser también verdadero, válido y debe probarse el mismo ya que nunca se presumirá su existencia. Será verdadero un título que existe realmente, y no verdaderos los títulos falsos o simulados. Se reputa como válido el título que cumple con todas las condiciones y formalidades de la ley, pero que no produce efectos por que se obtuvo de quien no tenía el derecho a transmitir el dominio. El negocio jurídico es enteramente válido, pero no transmite el derecho por que se adquirió de quien no lo tenía. La usucapión tiene, en estos casos, el propósito de enmendar el defecto de titularidad. Por tanto, puede ser título válido aquel que es anulable, mientras no sea anulado, pero no así el nulo o inexistente.

En cuanto a la prueba de justo título, a diferencia del Artículo 377, que establece la presunción legal de que el poseedor en concepto de dueño posee con justo título, por lo cual no puede ser obligado a mostrar el título, en el caso de la usucapión la existencia del título debe ser probada. Esta diferencia se fundamenta en el hecho de que en la primera situación lo que se alega es ser poseedor en concepto de dueño, lo cual no requiere prueba del justo título. En la segunda situación se alega haber usucapido, siendo en este caso necesaria la prueba del justo título para la prescripción ordinaria, conforme el Artículo 1854.

**ARTÍCULO 94. Cómputo del tiempo.**

Al cómputo del tiempo necesario para la usucapión, aplican las reglas siguientes:

- (a) El poseedor actual puede completar el tiempo necesario uniendo al suyo el de su causante.
- (b) El día cuando comienza a contarse el tiempo se tiene por entero, pero el último debe cumplirse en su totalidad.

**Procedencia:** Incisos 1 y 3 del Artículo 1860 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Concordancias:** Artículos 8, 369 y 371 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este Artículo corresponde al Artículo 1860 vigente, pero se ha suprimido la segunda regla (presunción de posesión intermedia) porque el Artículo 388, en materia de posesión, la establece.

**ARTÍCULO 95. Usucapión ordinaria frente al titular registral.**

La usucapión ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tiene lugar sino en virtud de otro título igualmente inscrito, y el tiempo comienza a transcurrir desde la inscripción del segundo.

**Procedencia:** Artículo 1849 Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 104, 106 y 107 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (1979).

**Comentario**

El Artículo 1849 vigente: “La usucapión ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero contra un título inscrito en el registro de la propiedad no tiene lugar sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo” quedó derogado tácitamente en la reforma de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. La doctrina española (Albaladejo, Roca Sastre, Manresa y Santamaría, por sólo mencionar algunos) estiman que el artículo vino a recoger una parte del antiguo Artículo 15 de la Ley Hipotecaria española, pero que después de la reforma de 1946 ha quedado sustituido por normas que no forman parte del Código Civil. Algo similar ha ocurrido en Puerto Rico.

Es por esta razón que el precepto ha sido sustituido por una regla de remisión a la Ley Hipotecaria que atiende los efectos de la usucapión de derechos que recaen en un bien inscrito en el Registro de la Propiedad. Ya no se atiende la relación entre el usucapiente y el dueño anterior, sino los posibles efectos de la usucapión frente a terceros

**ARTÍCULO 96. Provecho de la usucapión a los restantes comuneros.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

La usucapión ganada por un comunero aprovecha a los demás, a menos que haya operado la inversión del concepto posesorio.

**Procedencia:** Artículo 1834 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 394 Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La regla general del Artículo 1834 vigente se mantiene inalterada porque es una regla que está en consonancia con la noción de la copropiedad que acoge el Código y que postula que los actos de un comunero benefician a los demás, pero los perjudiciales sólo le afectan a él. Sin embargo, si el comunero posee la cosa inequívocamente para sí y en exclusiva adquirirá para él. Como expresa Lacruz Berdejo: “La cuestión de la buena fe o mala fe en la usucapión de la cosa común habría de resolverse, en principio, frente a cada comunero, y siendo uno el poseedor, representante de los restantes, se aplican las normas de la representación posesoria en relación a cada uno de aquéllos.”

**ARTÍCULO 97. Efectos de la usucapión en cuanto a la herencia.**

Los efectos favorables de la usucapión o los desfavorables no se interrumpen por el fallecimiento del titular del derecho adquirido y no haber aceptado sus herederos la herencia.

**Procedencia:** Artículo 1835 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 943 a 978 Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 1834 vigente peca probablemente de poca exactitud y precisión, pero su sentido parece claro: “La usucapión produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar.” Su inexactitud se debe a que, con arreglo a la redacción literal del texto, parece que es la herencia el sujeto titular de los derechos sometidos a la usucapión, lo que es incorrecto. En rigor, los efectos de la usucapión se producen a favor o en contra de quienes resulten ser herederos, aunque no posean los bienes relictos y aun ignoren que son ellos los sucesores.

Rodríguez Morata considera que tampoco resulta muy feliz la redacción del precepto cuando se refiere a los efectos adquisitivos y extintivos de la prescripción “antes de haber sido



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

aceptada [la herencia] y durante el tiempo concedido [al presunto heredero] para hacer inventario y para deliberar”. Opina que hubiera sido más correcto disponer que los efectos favorables o desfavorables de la prescripción no interrumpen por el hecho de que el titular de los derechos por ella haya fallecido y sus herederos no hayan aceptado la herencia.

**ARTÍCULO 98. Renuncia de la usucapión.**

Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la usucapión ganada, pero no el derecho a usucapir para lo sucesivo.

La usucapión se entiende tácitamente renunciada si los actos inequívocos hacen suponer el abandono del derecho adquirido.

**Procedencia:** Artículo 1835 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 4 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 1835 vigente, que reconoce los efectos *ipso iure* (efectos automáticos) de la usucapión se mantiene inalterado. Sólo se adicionó el vocablo “inequívocos”, después de actos, en el segundo párrafo. Como la renuncia no se presume, los actos de los cuales se deduzca la renuncia habrán de ser inequívocos, según lo ha determinado la jurisprudencia española.

Se entiende que una vez se han cumplido los requisitos de la usucapión, y transcurrido el plazo dispuesto en la ley, el poseedor adquiere la propiedad de pleno de derecho, sin necesidad de que así lo aprecie un tribunal.

**ARTÍCULO 99. Legitimados para hacer valer la usucapión renunciada.**

Los acreedores y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la usucapión pueden utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario.

**Procedencia:** Artículo 1838 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:**

**Comentario**

Se mantiene inalterado el Artículo 1838 vigente. Una vez opera la usucapión, el derecho adquirido pertenece al patrimonio del usucapiente. De manera que la renuncia a tal derecho,

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

podría menoscabar la oportunidad de los terceros para hacer valer sus acreencias en el supuesto de renuncia por parte del nuevo propietario deudor.

**ARTÍCULO 100. Acción declaratoria de la usucapión.**

Una vez transcorre el plazo para que se consume la usucapión, el adquirente puede entablar acción para que se le declare propietario. La sentencia favorable es título para la inscripción del derecho en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

**Procedencia:** Se inspira en el Artículo 952 del Código Civil de Perú y el Artículo 1840 del Proyecto de Código Civil argentino de 1998.

**Concordancias:** Artículo 104 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es nuevo. Si bien la usucapión no requiere la declaración judicial para que se consume como modo de adquirir el dominio y otros derechos reales. Este precepto viene a atender un asunto no atendido en el Código vigente La declaración judicial de adquisición por usucapión permite la obtención de un título inscribible en el registro público correspondiente, fomentando así la seguridad o estabilidad jurídica.

**SECCIÓN QUINTA. Tradición**

**ARTÍCULO 101. Concepto de tradición.**

La tradición consiste en la entrega real o simbólica que una persona hace a otra de la posesión de un determinado bien con la intención de transmitir el dominio.

**ARTÍCULO 102. Requisitos.**

Para que se efectúe la tradición deben cumplirse los requisitos siguientes:

- (a) que el que trasmite sea dueño del bien,
- (b) existencia de justa causa para la transmisión,
- (c) voluntad de transmitir en el transmitente y de adquirir en el adquirente, y
- (d) capacidad del transmitente y del adquirente para transmitir y adquirir, respectivamente.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Se inspiran en la doctrina española y la jurisprudencia puertorriqueña.

**Concordancias:** Artículos 549, 1048, 1049, 1351, 1352 y 1353 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Estos dos nuevos artículos atienden una preocupación doctrinal: la falta de regulación de la tradición como instituto autónomo. Si bien el Artículo 549 vigente alude a la “tradición” como uno de los modos de adquirir el dominio -cuando dice que la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición-, el instituto sólo es tratado en sede de contrato de tipo traslativo de la propiedad (la compraventa) y en los Artículos 1351 a 1353, aplicables a cualquier entrega que tenga la misma finalidad traslativa. De tales preceptos, sólo en el Artículo 1351 considera la entrega de bienes inmuebles -porque es común a cualesquiera bienes-, mientras que el Artículo 1352 contempla los bienes muebles y el Artículo 1353 los bienes incorporales, de donde no hay reglas especiales y singulares para la tradición de los bienes inmuebles.

Estos artículos confirman que nuestro ordenamiento sigue proclamando un sistema que acepta la idea romano-española de la teoría del título y modo, distinto a ciertas legislaciones modernas que adoptan otros sistemas, como el de la adquisición de los derechos reales por la sola tradición o inscripción en el Registro (seguido por el Derecho alemán) o el sistema de adquisición de los derechos reales por el solo contrato (seguido por el Derecho francés).

La doctrina del título y el modo implica que para adquirir la propiedad por contrato no basta el contrato mismo, siendo éste el título (fundamento o causa jurídica de la adquisición), sino que hace falta, además, la entrega de la cosa (transferencia de la posesión del objeto de la adquisición), siendo ésta el modo. Sin embargo, el contrato no es la única causa posible de la

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 tradición, cabe también, por ejemplo, la entrega de la cosa legada por el heredero al legatario  
2 favorecido en el testamento.

3 En sentido corriente, la tradición se refiere a un hecho físico como lo es la entrega de la  
4 cosa. Pero con la evolución del concepto de la tradición, se reconoce la tradición simbólica, no  
5 material o la entrega de la posesión como derecho. La nomenclatura del derecho civil trasciende  
6 el significado estrecho de la tradición real y se emplea para señalar un efecto jurídico: la entrega  
7 de la posesión con ánimo de transmitir la propiedad. Esa entrega puede ser simultánea, y por  
8 tanto, responder al concepto de pago en el sentido amplio como una *solutio* de una obligación  
9 preexistente o asumida de manera coetánea con el acto que ejecuta la tradición.

10 El Tribunal Supremo de Puerto Rico, al apreciar este asunto ha reconocido distintas  
11 maneras de cómo la cosa puede ser entregada. En todas ellas se puede apreciar que lo que da  
12 vida legal al acto de la entrega es esencialmente la determinación de la voluntad de las partes de  
13 entregar y de recibir respectivamente. “Cuando la cosa se pone en poder y posesión del  
14 comprador; cuando se emplea un símbolo cuyo normal y ordinario simbolismo consiste en  
15 suponer la entrega; cuando hay un acuerdo expreso sobre este punto, o cuando, sabiendo el valor  
16 que la ley da al otorgamiento de la escritura, es ésta otorgada sin salvedades ni restricciones, hay  
17 que entender que ha habido voluntad de entregar y que la cosa ha sido entregada. Tratase al cabo,  
18 de la interpretación de un acto que presupone una determinada posición de la voluntad.” *Segarra*  
19 *v. Vda. De Lloréns*, 99 D.P.R. 60, 76 (1970).

20 La doctrina ha entendido que, como la tradición supone un desplazamiento posesorio, sus  
21 formas pueden ser tantas cuantas hay de desplazar la posesión en sus diversas clases, y según la

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 multiplicidad de naturaleza de los distintos objetos susceptibles de posesión. De ahí que se  
2 resista a elaborar una clasificación.

3  
4 **CAPÍTULO III. Restricciones de la Propiedad**

5  
6 **SECCIÓN PRIMERA. Restricciones legales de la propiedad**

7  
8 **ARTÍCULO 103. Restricciones legales de la propiedad.**

9 Las restricciones legales de la propiedad se rigen por las disposiciones de este Código,  
10 sin perjuicio de lo que disponen otras leyes.

11  
12 **Procedencia:** Artículo 485, 486 y 487 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

13 **Concordancias:**

14  
15 **Comentario**

16  
17 La consideración de que la convivencia social exige la subordinación de los intereses  
18 privados a los intereses generales y colectivos basta para justificar la existencia de limitaciones  
19 legales de la propiedad privada. El Código Civil vigente se refiere a las servidumbres legales en  
20 el Título de las servidumbres, pero remite, en cuanto a su establecimiento, extensión, forma y  
21 condiciones, a la legislación especial existente sobre la materia, legislación que pertenece más  
22 bien al Derecho Administrativo. La doctrina científica estima, con razón, que este tipo de  
23 servidumbre, en ciertos casos, se refiere más a limitaciones al derecho de propiedad que, por  
24 razón de ser aplicables a todos los titulares de predios colocados en situación de vecindad, no  
25 constituyen gravámenes propiamente, como ocurre con las servidumbres prediales. Se aduce que  
26 como cada cual, en igual medida, está limitado en el ámbito de libertad de disfrute de su propio  
27 predio, no cabe hablar de gravamen sobre predios, sino más bien de una situación establecida por  
28 la ley para lograr igualdad y reciprocidad en el disfrute de los mismos. Nuestro Tribunal

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Supremo, en *Borges v. Registrador*, 91 D.P.R. 112 (1964), acogió este parecer cuando afirmó que “utilizando un criterio tradicional o estricto, puede decirse que éstas no constituyen propiamente verdaderas servidumbres”.

Ahora bien, los Artículos 486 y 487 vigentes utilizan como criterio de clasificación, para fijar el sistema de fuentes aplicable a cada supuesto, la finalidad de las restricciones del dominio. Así, para las restricciones de interés pública o comunal es la ley y los reglamentos y, en su defecto, el Código Civil, mientras que para las restricciones en interés de los particulares es el Código Civil, sin perjuicio de lo que disponen las leyes, reglamentos y ordenanzas.

Después de la Constitución, el Código Civil dejó de tener el papel preponderante en materia de sistema de fuentes. Se ha dicho, con razón, que los matices que incorporaron los Artículos 486 y 487 en orden de sistema de fuentes a aplicar a los límites en función de la utilidad pública o privada son fruto de la clásica escisión entre Derecho público y Derecho privado hoy superada.

Con la Constitución, y la nueva noción que adopta esta Propuesta, que exige que la función social se tenga en cuenta en la determinación del contenido del derecho de propiedad, ya no tiene sentido establecer las distintas funciones de las restricciones legales en interés de la colectividad o en interés de los particulares. En resumen, la función social absorbió los conceptos de utilidad pública y utilidad privada. Ahora el Código Civil no es sino una más de las normas que configuran el contenido normal del derecho de propiedad.

Con esta noción en mente, el concepto general de las restricciones legales, aun cuando se refiera a la utilidad privada, está establecido siempre por razón de interés general. Debe cuestionarse entonces la sabiduría del segundo párrafo del Artículo 487 vigente, que dispone que

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

las servidumbres (restricciones) en interés de los particulares pueden modificarse por convenio de los interesados cuando no lo prohíba la ley ni resulte perjuicio a tercero. Resulta evidente que la determinación sobre si dicha modificación resulta o no en perjuicio de tercero no puede dejarse a la decisión y voluntad de los interesados.

Tiene razón Manresa cuando afirma que toda vez que el legislador ha experimentado la necesidad de limitar y ordenar la libertad de los particulares, precisamente con el propósito de garantizar la libertad común, y conciliar, de tal modo, derechos e intereses opuestos, resulta paradójico que los interesados queden facultados para derogar la norma. Por esta razón, el nuevo precepto prescinde de una norma como la del segundo párrafo del Artículo 487 vigente.

**ARTÍCULO 104. Uso de terrenos y construcciones.**

El propietario está obligado a destinar los terrenos y las construcciones a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento y a custodiarlos y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con sujeción a la ley.

**Procedencia:** Se inspira en la doctrina.

**Concordancias:** Artículo 526 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Ley Núm. 22 de 29 de abril de 1974, conocida como “Ley sobre Perturbación o Estorbo”, 32 L.P.R.A. sec. 2761.

**Comentario**

Este artículo es nuevo. El Artículo 526 vigente prohíbe las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias con sujeción a los mismos reglamentos aplicables. Razones de interés público han determinado la intervención administrativa, que en un plano más general reglamenta no ya la construcción cerca de una pared ajena o medianera de las entidades que menciona el precepto, y que sean peligrosas o nocivas, sino toda actividad. Díez Picazo estima que el artículo vigente en realidad lo que hace es remitirse a la legislación

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

administrativa, en la que se regula minuciosamente el régimen de las actividades nocivas, incómodas o peligrosas. Un acercamiento general como el que se propone es ideal para sustituir la norma del Artículo 526 vigente.

**ARTÍCULO 105. Acciones para impedir la ruina.**

Si alguna obra amenaza ruina, quien tenga legítimo interés puede al pedir al propietario la reparación, demolición o adopción de medidas preventivas. Si no lo realiza, la autoridad puede hacerlo a costa del propietario.

**Procedencia:** La primera oración es el Artículo 956 del Código Civil de Perú; la segunda oración proviene del Artículo 323 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Ley Núm. 22 de 29 de abril de 1974 conocida como “Ley sobre Perturbación o Estorbo”, 32 L.P.R.A. sec. 2761.

**Comentario**

Se modificó ligeramente el lenguaje del Artículo 323 vigente. En caso de inacción de autoridad competente, puede cualquier particular interponer acción de interdicto de obra ruinosa para eliminar el estorbo. El asunto también está tratado en la ley contra estorbos. 32 L.P.R.A. secs. 2761 y ss. La persona que tiene “legítimo interés” no tiene que ser necesariamente el vecino.

**ARTÍCULO 106. Árboles y ramas que amenazan caerse.**

Si algún árbol o sus ramas amenazan caerse de modo que puedan causar perjuicio a una finca ajena o a los transeúntes por una vía pública o particular, el dueño del árbol está obligado a tomar las medidas adecuadas para evitarlo. Si no lo realiza, puede hacerse a su costa, por mandato de la autoridad judicial o administrativa.

**Procedencia:** Artículo 324 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, 12 L.P.R.A. sec. 199; Sección 3.00 del “Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico” (Reglamento de Planificación Núm. 25).

**Comentario**



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El arranque de árboles está sujeto a normas especiales conflictivas con el Artículo 324 vigente. La Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, 12 L.P.R.A. 199, conocida como “Ley de Bosques de Puerto Rico”, exige la obtención de un permiso al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales antes de cortar, podar o afectar árboles en terrenos públicos y privados, según los procedimientos estatuidos en la Sección 3.00 del “Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico” (Reglamento de Planificación Núm. 25).

En el nuevo precepto se suprime el vocablo “corpulento” y se sustituye la frase “está obligado a arrancarlo y retirarlo” por “está obligado a tomar las medidas adecuadas para evitarlo”. Se ha añadido la coletilla “judicial o administrativa” después de la palabra “autoridad” para resaltar el hecho de que se está ante un asunto altamente intervenido por la esfera administrativa.

**ARTÍCULO 107. Responsabilidad del dueño.**

En los casos de los artículos 105 (Acciones para impedir la ruina) y 106 (Árboles y ramas que amenazan caerse), si el edificio o árbol cae, el propietario es responsable de los daños y perjuicios ocasionados, salvo que intervenga fuerza mayor y las medidas necesarias no se tomaron porque el evento no era previsible.

**[Pendiente derogación o consolidación con Artículos 1807 y 1808]**

**Procedencia:** Artículo 325 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 1807 y 1808 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La materia tratada en el Artículo 325 vigente también está regulada en los Artículos 1807 y 1808 del Código Civil vigente. Pero contrario a España, no se hace una remisión expresa a estos artículos. Después de fuerza mayor se añade la frase “y las medidas necesarias no se tomaron porque el evento no era previsible”, de manera que el propietario que no adopta las precauciones no se escude en la fuerza mayor para evadir su responsabilidad.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 108. Desagüe de edificios.**

El propietario de un edificio está obligado a construir su techo o cubierta de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propia finca, y no en el predio vecino. Aun cuando las aguas caigan sobre su propia finca, el propietario está obligado a recogerlas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo, ni a los usuarios de las calles o sitios públicos.

**Procedencia:** Artículo 522 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 488 y 523 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 522 vigente trata un cierto comportamiento que ha de observar el dueño de un edificio para no causar perjuicio al predio contiguo; es una norma de carácter recíproco con respecto al hecho material que constituye la caída de aguas pluviales. Se ha alterado la inteligencia del precepto para impedir que se construyan los tejados de manera que las aguas caigan sobre la calle o sitio público.

Se sustituyó la frase “suelo del vecino” por “predio del vecino” ante la posibilidad de que el agua caiga en otro lugar que no sea suelo en sentido estricto. Se modificó también la norma de la segunda oración (supuesto en que las aguas caigan sobre el propio suelo) para impedir también que se cause perjuicio a los usuarios de calles y sitios públicos.

Se prescinde de la norma del Artículo 523 vigente por innecesario. Como expresó De Buen, el precepto autoriza todo cuanto dice el Artículo 522, y aún un poco más el Artículo 481.

**ARTÍCULO 109. Aguas que descienden naturalmente de predios superiores.**

Los predios inferiores están obligados a recibir las aguas que naturalmente descienden de los predios superiores, así como la tierra o la piedra que arrastran en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que lo impidan, ni el dueño del predio superior, obras que lo agraven.

**Procedencia:** Artículo 488 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Concordancias:** Artículo 522 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene la inteligencia del Artículo 488 vigente pero no como una servidumbre legal, sino como una limitación de la propiedad por razón de vecindad. La norma regula únicamente el descenso de las aguas sin intervención humana y protege el discurrir natural de las aguas que descienden. Se suprime la expresión “y sin obra del hombre”, por redundante, y se modifica el lenguaje del precepto para lograr la debida concordancia al haberse suprimido el vocablo “servidumbre”. Se sustituye el vocablo “sujetos” por “obligados”.

**ARTÍCULO 110. Obras defensivas para contener el agua.**

El dueño de un predio en el que existen obras defensivas para contener el agua, o en el que por la variación de su curso es necesario construirlas nuevamente, está obligado, a su elección, a hacer los reparos o las construcciones necesarias, o a tolerar que, sin perjuicio suyo, las hagan los dueños de los predios que experimenten daños o estén manifiestamente expuestos a experimentarlos.

**ARTÍCULO 111. Remoción de materias que impiden el curso de las aguas.**

Lo dispuesto en el artículo 110 (**Obras defensivas para contener el agua**) es aplicable al caso en el que es necesario despejar algún predio de las materias cuya acumulación o caída impide el curso de las aguas con daño o peligro de tercero.

**ARTÍCULO 112. Pago de gastos.**

Todos los propietarios que participan del beneficio proveniente de las obras de que tratan los artículos 110 (**Obras defensivas para contener el agua**) y 111 (**Remoción de materias que impiden el curso de las aguas**), están obligados a contribuir, en proporción a su interés, a los gastos de su ejecución. Los que por su culpa ocasionan el daño son responsables de los gastos.

**Procedencia:** Artículo 354, 355 y 366 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Ley de Aguas.

**Comentario**

Los tres artículos anteriores forman parte del articulado sobre las aguas del Código Civil vigente. Sólo se han alterado los tiempos verbales.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 113. Actos para evitar peligros a las propiedades vecinas.**

El propietario no puede impedir que, en su predio, se ejecuten actos para servicios provisionales de las propiedades vecinas, que eviten o conjuren un peligro actual o inminente, pero se le indemnizará por los daños y perjuicios causados.

**Procedencia:** Artículo 959 del Código Civil de Perú.

**Concordancias:**

**Comentario**

Este artículo es nuevo y fue tomado del Código Civil de Perú. Tiene su antecedente en la Ley 7, Título XXXII Partida 3ra. de la Ley de las Siete Partidas. El precepto acoge el principio de “estado de necesidad”, de manera que el poder de exclusión del propietario cede ante un peligro actual o inminente que amenace la integridad física o patrimonial del vecino.

**ARTÍCULO 114. Paso de materiales y colocación de andamios en predio ajeno.**

Si para construir, mantener o reparar algún edificio es indispensable pasar materiales por predio ajeno o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, y tiene derecho a recibir indemnización por el perjuicio sufrido.

El paso o la ocupación deben solicitarse o, en su caso, exigirse judicialmente cuando se aprecie la necesidad.

**Procedencia:** Artículo 505 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:**

**Comentario**

Se mantiene la inteligencia del Artículo 505 vigente pero no como una servidumbre legal de andamiaje, como la llama un sector de la doctrina, sino como un límite del dominio o facultad de exclusión inherente al propietario de una finca. La expresión “otros objetos para la obra” se extiende a maquinaria de gran volumen (grúas, máquinas de mezclar cemento, entrada de grandes camiones, etc.).

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

Además de “construir o reparar”, se incluye una tercera circunstancia, “mantener” el edificio, que según el diccionario significa “conservar en su ser o estado”. Se sustituye el vocablo “irrogue” por “causar”. “Irrogar” significa “causar perjuicio o daño”.

El asunto crucial que plantea el precepto vigente es si la persona que necesite pasar o colocar andamios o materiales puede hacerlo sin necesidad de obtener la autorización o, si por el contrario, debe solicitarlo al titular de la finca o al tribunal. Sobre este particular la doctrina está dividida. Parece sensato el parecer de Roca Juan, pues sin lugar a dudas la ocupación temporal del terreno implica una exclusión de las facultades del propietario que hacen razonable la necesidad de la autorización. El segundo párrafo del precepto acoge literalmente la idea de Roca Juan sobre el particular.

**ARTÍCULO 115. Ventanas o huecos en pared no medianera.**

El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventana o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de treinta (30) centímetros en cuadro, y en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que están abiertos los huecos puede cerrarlos si adquiere la medianería, y no se ha pactado lo contrario. También puede cubrirlos mediante la edificación en su terreno o el levantamiento de una pared contigua a la que tiene dicho hueco o ventana.

**Procedencia:** Artículo 517 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:**

**Comentario**

El Artículo 517 vigente aparece en la sección denominada “De las servidumbres de luces y vistas” pero en realidad es una restricción a la facultad de abrir huecos en pared medianera o en pared propia contigua a finca ajena. El empleo de materiales traslúcidos en la construcción de las paredes de cierre entre edificios colindantes ha dado lugar a dos cuestionamientos. Uno está

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

relacionado con la tolerancia de este artículo, en ocasión de que el colindante considere que la pared traslúcida excede la tolerancia de huecos en cuanto a sus dimensiones, red de alambre y reja. Lo otro es si dicha pared puede llegar a constituir una servidumbre de luces sobre el otro predio y, en todo caso, deben guardarse las distancias legales que especifica el Artículo 518.

**ARTÍCULO 116. Distancias para abrir ventanas con vistas rectas y balcones.**

No pueden abrirse ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre el predio del vecino si no hay un metro y medio de distancia entre la pared en que se construyen y dicha propiedad. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay sesenta (60) centímetros de distancia.

Las distancias se cuentan en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en los que no hay voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades.

Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.

**ARTÍCULO 117. Inaplicabilidad de la normas.**

Lo dispuesto en los artículos 115 (**Ventanas o huecos en pared no medianera**) y 116 (**Distancias para abrir ventanas con vistas rectas y balcones**) no aplica cuando se emplean materiales traslúcidos ni cuando la ley dispone algo distinto.

**Procedencia:** Artículos 518, 519 y 520 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se han consolidado los Artículos 518, 519 y 520 vigentes. Además se ha acuñado un artículo que excluye la aplicación de las dos normas en los supuestos en que se han empleado materiales traslúcidos, porque dichos actos no rozan con los intereses que buscan proteger estos preceptos. En realidad tratan de hacer compatibles dos órdenes de intereses: de una parte, el necesario aprovechamiento de la luz y el aire como elementos naturales indispensables; y de otra, el derecho del propietario contiguo a conservar la intimidad de la vida familiar.

Los artículos vigentes se han armonizado con la legislación y reglamentación que atienden estos asuntos, como por ejemplo, el Reglamento 4 de la Junta de Planificación de

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Puerto Rico (“Reglamento de Lotificación y Zonificación”) y el Código Uniforme de Construcción. El Reglamento Núm. 4 regula los tamaños de los patios laterales, delanteros y posteriores de los terrenos. En los distritos residenciales R-1, se dispone una medida de cinco metros o una quinta parte de la altura del edificio, cual fuere mayor para los patios delanteros. Se requieren dos patios laterales con una medida mínima de cuatro metros para cada patio. El patio posterior debe tener una medida igual al del patio delantero. El distrito R-1 corresponde a solares de 900 metros cuadrados o más. Los balcones y voladizos pueden extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un metro, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

En los distritos residenciales R-2, se dispone una medida de cuatro metros o una quinta parte de la altura del edificio, cual fuere mayor para los patios delanteros. Se requieren dos patios laterales con una medida mínima de dos metros para cada patio, pero la suma de los dos no puede ser menos de cinco metros. El patio posterior debe tener una medida igual al del patio delantero. El distrito R-2 corresponde a lotes de 450 metros cuadrados o más. Las distancias de los balcones y voladizos de este distrito son iguales que en el R-1. El distrito R-3 tiene medidas similares a los primeros dos, pero corresponden a solares de 300 metros cuadrados o más.

Se prescinde del Artículo 525 vigente, el cual dispone que no se puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes o fortalezas sin sujetarse a las condiciones exigidas por las leyes, ordenanzas y reglamentos particulares de la materia. Existen prohibiciones en reglamentos y legislación para edificaciones próximas a instalaciones militares, aeropuertos, plantas procesadoras de productos químicos y peligrosos, etc.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 118. Siembra y remoción de árboles.**

No pueden plantarse árboles cerca de un predio, sino a la distancia autorizada por la ley y, en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de los predios si se trata de árboles altos y medianos, y de cincuenta (50) centímetros si se trata de arbustos y árboles pequeños.

El propietario puede solicitar, desde el mismo momento de la plantación, que se remuevan los árboles que se planten a menor distancia de su predio.

**Procedencia:** Artículo 527 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:**

**Comentario**

El Artículo 527 vigente revela una limitación al derecho de propiedad en la naturaleza de una relación de vecindad con la finalidad de evitar daños en el predio ajeno debido a la proyección de la sombra. Si bien la norma tradicionalmente se ha asociado con el ámbito agrario y rústico, hoy tiene una inmensa importancia en el mundo urbano: razones de seguridad, higiene, daños a las construcciones, etc.

Se sustituyó la expresión “por las ordenanzas o las costumbres del lugar” por “la ley” según se define este término en el Artículo 2 de la Propuesta de Título Preliminar que comprende “toda norma, reglamento, ordenanza, orden o decreto promulgado por una autoridad competente del Estado.” Así también, se sustituyeron las expresiones “heredad” por “predio” y “arranquen” por “remuevan”. Además se le añadió la coletilla “desde el mismo momento de la plantación” a la segunda oración, para aclarar que no es necesario esperar que los árboles o arbustos crezcan para solicitar la remoción al dueño o al tribunal por la vía interdictal.

**ARTÍCULO 119. Corte de ramas y raíces.**

Si las ramas de algunos árboles se extienden sobre un predio vecino, el dueño de éste tiene derecho a reclamar que se corten en cuanto se extienden sobre su propiedad, y si son las raíces de los árboles vecinos las que se extienden en el suelo de otro, el dueño del suelo en que se introducen puede cortarlas por sí mismo dentro de su predio.



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículo 528 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 527 y 529 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene prácticamente inalterado el Artículo 528 vigente. Sólo se han modificado los tiempos verbales. Se reconoce que la facultad de cortar o hacer cortar ramas, raíces y árboles riñe con algunas disposiciones legales y reglamentarias.

**ARTÍCULO 120. Remoción de árboles medianeros.**

Los árboles existentes en un seto vivo medianero se presumen también medianeros. Cualquiera de los dueños tiene derecho a exigir su derribo, excepto cuando estos árboles sirven de marca o signo de colindancia, en cuyo caso sólo pueden removerse si media común acuerdo entre los colindantes.

**Procedencia:** Artículo 529 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 527 y 528 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Antiguamente el propietario de un terreno gozaba del derecho de plantar árboles en su propiedad, en los lugares que estimase conveniente, pero para evitar litigios e impedir las inmisiones (en el suelo, por y con las raíces; en el aire, con y por las ramas) se prohibió la plantación en la zona intermedia, dentro de las distancias aplicables en cada caso.

Por las razones aducidas al discutir el tema del deslinde y amojonamiento, se sustituye el vocablo “mojones” por “marca o signo de colindancia”.

**ARTÍCULO 121. Legislación especial sobre árboles.**

La facultad para solicitar el corte de ramas y raíces o la remoción de árboles dispuesta en los artículos 118 (Siembra y remoción de árboles), 119 (Corte de ramas y raíces) y 120 (Remoción de árboles medianeros) está supeditada a lo dispuesto en la legislación sobre la materia.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Este artículo no tiene antecedentes.

**Concordancias:** Artículos 526, 527 y 528 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos 1-14 de la *Ley de Bosques de Puerto Rico*”, 12 L.P.R.A. secs. 191-204; Reglamento de Siembra, Corte y Forestación de Puerto Rico (adoptado conjuntamente por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Junta de Planificación).

**Comentario**

Este artículo es nuevo. En cuanto a la facultad del propietario del predio afectado para solicitar la remoción y corte de ramas y raíces de árboles y arbustos en violación de las normas aquí dispuestas, no debe desconocerse que existe legislación y reglamentación especial que atiende estos asuntos. El Reglamento 25 de la Junta de Planificación (1998) exige la previa autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para la poda y corte de árboles tanto en propiedad pública como en privada. La siembra, poda y derribo de árboles ya no tiene los mismos significados que en los tiempos de la codificación.

El Artículo 14(a) de la “Ley de Bosques de Puerto Rico”, 12 L.P.R.A. sec. 199(a), dispone que toda persona que sin la debida autorización o título voluntariamente corte, descortece o de otra forma dañe o se apropie de cualquier árbol o arbusto de otra persona que se encuentre dentro de propiedad privada, o en las propiedades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o sus instrumentalidades públicas o de los municipios, incurrirá en infracción de este Capítulo. El Artículo 14 (b) prohíbe cortar, talar, descortezar o de cualquier otra forma afectar ciertos árboles en propiedades públicas o privadas.

**SECCIÓN SEGUNDA. Restricciones voluntarias sobre fincas**

**ARTÍCULO 122. Definición**

Son restricciones voluntarias de carácter real aquellas limitaciones de uso, construcción, y ornato o fines análogos que se imponen a los fincas y que cumplen con los requisitos dispuestos en el artículo 123 (Requisitos para su constitución).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Este precepto es nuevo y no tiene precedentes.

**Concordancias:**

**Comentario**

Las restricciones privadas de uso y construcción, denominadas por la jurisprudencia como servidumbres en equidad, fueron incorporadas en el ordenamiento jurídico puertorriqueño en *Glines v. Matta*, 19 D.P.R. 409 (1913). Casi un siglo después nadie niega su utilidad en el mundo urbano nuestro ni su papel decisivo en el desarrollo de comunidades urbanas con un alto grado de orden, racionalidad y estética. Si bien la figura fue adoptada del *common law* y su evolución ha dependido de las expresiones doctrinales y jurisprudenciales, ya estamos en condiciones de incorporar legislativamente aquellos asuntos que ya se han asentado en la vida puertorriqueña y han alcanzado cierta sustantividad propia. Es la oportunidad también de precisar conceptual y normativamente algunos aspectos que no sido tratados deficientemente por la jurisprudencia.

El artículo se aparta en alguna medida de la definición de la figura elaborada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo así como de la denominación. Se prescinde de la nomenclatura “servidumbre en equidad” y se opta por el de “restricciones voluntarias sobre fincas” por dos razones fundamentales. Primero, porque no se trata de una verdadera servidumbre. Contrario a lo dispuesto en alguna jurisprudencia, en este diseño legislativo las restricciones no crean “una relación de servidumbres recíprocas en que cada solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás solares de la urbanización”. De ninguna manera encajan en el típico esquema conceptual de una servidumbre predial, en que hay predios sirvientes y predios dominantes, sino en el de una afección real de todas las parcelas como parte de un plan general de mejoras o restricciones comunes a todos los predios, designado

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 para el beneficio mutuo. Y, segundo, porque una vez la figura queda codificada no puede  
2 mantener el calificativo de “en equidad”. Como se expresó al momento de discutir las  
3 restricciones a la propiedad que en el Código Civil vigente aparecen tratadas como servidumbres  
4 legales, se trata de una jurídica que tiene un gran parecido con la servidumbre pero no satisface  
5 todos sus elementos.

**ARTÍCULO 123. Requisitos para su constitución.**

6  
7 Para que las restricciones voluntarias sobre predios sean válidas y eficaces contra todos  
8 deben ser:

- 9  
10 (a) razonables,  
11 (b) obedecer a un plan general de mejoras,  
12 (c) constar de manera específica en un instrumento público y,  
13 (d) figurar inscritas en el Registro de la Propiedad.  
14

15 **Procedencia:** Jurisprudencia puertorriqueña.

16 **Concordancias:**

17  
18 **Comentario**  
19

20 El artículo recoge los requisitos pautados por la jurisprudencia. El requisito de que las  
21 restricciones sean razonables descansa en el principio de que las limitaciones al derecho de  
22 propiedad constituyen una excepción a su libre uso. Tanto el uso o facultad de goce como el  
23 derecho de edificación forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad (dominio),  
24 contenido que se identifica en cuanto derecho subjetivo por la decisión sobre el destino  
25 económico de la cosa. El propietario a diferencia de cualquier otro titular de derecho real, tiene la  
26 competencia para decidir el destino económico de la cosa, para su inserción en el proceso  
27 económico, en uno u otro sentido.

28 No es admisible que no haya un contenido mínimo que haga reconocible que una  
29 determinada situación es una situación propietaria, con independencia del bien, del estatuto

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

propietario, del interés colectivo e incluso con independencia de cual sea ese contenido esencial. Se rebasa o se desconoce el contenido esencial cuando el derecho queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de su necesaria protección.

La especificidad obedece a la necesidad de informar a los adquirentes de los predios la naturaleza y extensión de las restricciones que afectan la propiedad. Es necesario que mediante el lenguaje utilizado se le informe debidamente y sin ambigüedades a los nuevos adquirentes y a terceros, qué conducta está prohibida o limitada. Esto significa que se deben precisar e identificar claramente las restricciones impuestas, en términos amplios y con definiciones específicas sobre lo que puede o no llevarse a cabo en cuanto a cambios en la estructura, construcción, arquitectura, ornato y uso de la propiedad adquirida. *Cond. S.J.H. Centre v. P.R.F. Inc.*, 133 D.P.R. 488, 504 (1993).

Las restricciones deben ser parte de un plan general de mejoras cuyo propósito puede ser preservar la belleza, la comodidad, la seguridad, las características del proyecto según fue concebido por sus arquitectos y constructores, hacer más agradable y segura el área para los propietarios u otros valores análogos. *Sand's v. Extensión Sagrado Corazón*, 103 D.P.R. 826, 827 (1975); *Sabater v. Corp. Des. Eco.*, 140 D.P.R. 497, 506 (1997).

Los requisitos del instrumento público e inscripción en el Registro de la Propiedad también han sido incorporados por la jurisprudencia y deben mantenerse. La inscripción equivale al requisito de “notice” o aviso exigido en el derecho anglosajón y es uno de los pocos casos en que tiene carácter constitutivo. Pero no es que la inscripción sólo sea esencial para la

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

oponibilidad ante terceros, sino que sin ella las restricciones voluntarias carecen de existencia jurídica como derecho real.

Si bien cabe el argumento de que la inscripción de naturaleza constitutiva entorpece el tráfico jurídico y lo hace más oneroso, no hay duda de que se obtiene mayor seguridad. Además la publicidad de estas restricciones es indispensable para que éstas satisfagan en toda su magnitud el interés protegido por la norma. Una vez se reconoce que las restricciones pueden también ser impuestas o modificadas por el consentimiento unánime de los propietarios afectados, es necesario un mecanismo que asegure que los posteriores adquirentes de la propiedad las conozcan. En definitiva, las restricciones voluntarias de la propiedad deben inscribirse en el Registro de la Propiedad para que queden constituidas como verdaderos derechos reales.

**ARTÍCULO 124. Modos de constitución.**

Las restricciones voluntarias pueden constituirse:

- (a) Por acto jurídico bilateral celebrado por todos los propietarios de las fincas afectadas.
- (b) Por acto jurídico unilateral del propietario de la finca afectada.

**Procedencia:** Este artículo no tiene antecedentes.

**Concordancias:**

**Comentario**

Aunque la jurisprudencia habla de condiciones restrictivas impuestas unilateralmente por el urbanizador, también pueden constituirse por acto jurídico bilateral. Resulta que las controversias resueltas por el Tribunal Supremo han enfrentado supuestos en que el propietario único del predio ha impuesto unilateralmente las restricciones porque la intención ha sido dividir la finca en solares y limitar el uso y la construcción de los adquirentes o desarrollar una

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

urbanización con un concepto arquitectónico y social definido e intentar su preservación ante los futuros adquirentes. También es posible que dos o más propietarios colindantes impongan voluntariamente restricciones a sus predios.

**ARTÍCULO 125. Indivisibilidad.**

Las restricciones voluntarias son indivisibles. Si la finca afectada se divide en dos o más fincas, la restricción no se modifica y cada una de ellas también queda afectada.

**Procedencia:**

**Concordancias:** Artículos 471 y 1759 del Código Civil de Puerto Rico (1930) y Artículos 173, 174 y 175 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

El principio de indivisibilidad de las servidumbres e hipotecas es característico también de las restricciones voluntarias de la propiedad. Este precepto se ocupa de las posibles consecuencias en el supuesto de la división del predio afectado por las restricciones, sin olvidar que una de las restricciones podría ser la prohibición de división. En este caso las restricciones subsisten, teniendo que soportarlas las fincas resultantes.

**ARTÍCULO 126. Acción para hacerlas valer.**

El propietario o titular de un derecho real que recae sobre una finca gravada con restricciones voluntarias puede instar un interdicto en el tribunal competente para impedir que se violen y obtener indemnización por los daños sufridos.

**Procedencia:** Jurisprudencia puertorriqueña.

**Concordancias:** Artículo 319 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se ha reconocido que aunque en ocasiones las restricciones voluntarias de la propiedad son compatibles con la zonificación del estado, su propósito, creación, implantación y

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

administración su efectividad depende de que los dueños de los predios afectados las hagan valer. La jurisprudencia ha reconocido legitimación activa a todo propietario de un predio sujeto a condiciones restrictivas debidamente inscritas para hacer efectivos sus derechos e impedir violaciones a las limitaciones impuestas mediante el interdicto (*injunction*). Este precepto también se reconoce legitimación activa a los titulares de derechos reales que recaen sobre los predios afectados -como en las acciones de deslinde- ante el posible menoscabo de derechos que pueda representar las actividades contrarias a las restricciones.

**ARTÍCULO 127. Modificación o extinción.**

Las restricciones voluntarias de la propiedad pueden modificarse o extinguirse:

(a) Por acuerdo unánime de los interesados, ya sea mediante la eliminación total o parcial de las restricciones o mediante la constitución de nuevas restricciones que alteran las anteriores.

(b) Por efecto del tiempo o por realizarse la condición, si así se constituyeron.

(c) Por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de las restricciones mediante conducta que demuestre una intención concluyente de renunciar a ellos o abandonarlos.

(d) Por expropiación forzosa, si las restricciones son incompatibles con el uso público de la finca expropiada.

(e) Por cambios radicales del vecindario que convierten las restricciones en una carga irrazonable y opresiva para los dueños de las fincas, que destruyen el valor que, de otro modo, tendrían las restricciones y que frustran por completo y permanentemente su propósito u objeto.

**Procedencia:** Jurisprudencia puertorriqueña.

**Concordancias:**

**Comentario**

El precepto incorpora las causas de extinción o modificación de las restricciones reconocidas por nuestra jurisprudencia. *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 D.P.R. 242 (1959); *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 D.P.R. 346, 354 (1986). De ellas cabe destacar la última: cambios radicales en el vecindario. De acuerdo con la jurisprudencia los cambios en el vecindario deben ser de carácter radical y permanente que impidan sustancialmente la



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

consecución de las ventajas y de los beneficios establecidos por las restricciones. *Olmeda Nazario v. Suerio*, 123 D.P.R. 294 (1989). Los cambios deben afectar la totalidad de los solares comprendidos dentro del área restringida. Esto persigue evitar un proceso gradual de abrogación que empiece con los solares al borde del área restringida y se extienda paso a paso hasta las porciones o solares situados en el centro de los terrenos restringidos.

El cambio ocurrido tiene que ser "de tal naturaleza que haya dejado sin valor sustancial el convenio o restricción en cuanto a la parte dominante residencial". *Macatee v. Biascochea*, 37 D.P.R. 1, 10-11 (1927). En *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, se ratificó la idea de que al examinar las alegadas modificaciones "pueden considerarse tanto los cambios acaecidos dentro del área restringida como las alteraciones sobrevenidas en los terrenos que la rodean". Deben tener más peso que los ocurridos en los que los rodean. Si el área gravada no se ha deteriorado, de ordinario no se dejaría sin efecto la restricción porque han ocurrido cambios en la periferia.

**ARTÍCULO 128. Acción declarativa de modificación o extinción.**

El propietario o el titular de un derecho real que recae sobre una finca gravada con alguna restricción voluntaria pueden solicitar al tribunal competente que declare su modificación o extinción, si se suscita alguno de los supuestos del artículo 127 (Modificación o extinción) anterior.

**Procedencia:** Jurisprudencia puertorriqueña.

**Concordancias:** Artículos sobre acción declarativa de propiedad.

**Comentario**

La jurisprudencia ha reconocido que el recurso de la sentencia declaratoria es de extrema utilidad para determinar la vigencia de las restricciones antes del inicio de una obra en un inmueble gravado. En *Colón v. San Patricio Corporation*, supra, se dispuso que es irracional obligar al propietario del predio a violar las restricciones para averiguar cuáles son sus derechos y determinar. El propósito de la sentencia declaratoria es precisamente obviar la inseguridad y

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

los peligros de “un salto en la oscuridad” cuando hay una controversia jurídica genuina entre las partes.

**CAPÍTULO IV. Acciones protectoras del derecho de propiedad**

**SECCIÓN PRIMERA. Acción reivindicatoria**

**ARTÍCULO 129. Concepto.**

El propietario que no posee puede ejercitar acción reivindicatoria contra el poseedor que frente a él no puede alegar derecho que justifique su posesión.

**ARTÍCULO 130. Requisitos para su ejercicio.**

Son requisitos de la acción reivindicatoria:

- (a) el justo título de propiedad del demandante,
- (b) que la acción se dirija contra quien tiene la cosa en su poder,
- (c) falta de título del poseedor no propietario que permita seguir en la posesión, y
- (d) la identificación precisa de la cosa cuya restitución se solicita.

**Procedencia:** Doctrina y jurisprudencia. Artículo 280 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 1855 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Estos artículos son nuevos. Recogen la figura de la acción reivindicatoria tal como la jurisprudencia puertorriqueña los adoptó de la doctrina científica española. Aunque el Código vigente alude en varios artículos a la facultad del propietario para entablar la acción reivindicatoria y todas las acciones que nacen del dominio y, en concreto, las tendentes a su defensa, carece de una definición y de preceptos concretos que identifiquen sus caracteres fundamentales y fijen los requisitos para su ejercicio.

Los requisitos de la acción reivindicatoria fueron expuestos en *Pérez Cruz v. Fernández*, 101 D.P.R. 365 (1973); *Velázquez v. Velázquez*, 82 D.P.R. 619 (1960), y *E.L.A. v. Pérez Valdivieso*, 83 D.P.R. 863 (1961).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 131. Acción reivindicatoria contra titular registral.**

Cuando la acción reivindicatoria se dirige contra quien tiene inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, debe darse cumplimiento además a lo dispuesto en la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”.

**Procedencia:** Doctrina y jurisprudencia.

**Concordancias:** Artículo 104 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

La norma busca armonizar la facultad para reivindicar del dueño verdadero con la idea del Artículo 104 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad que postula que a todos los efectos legales se presume que los derechos registrados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Quien tiene inscrito a su nombre el dominio goza de la presunción de que le pertenece, lo que produce un desplazamiento de la carga de la prueba, que de ninguna manera significa que haya exactitud entre la realidad registral y la realidad extrarregistral. Por ello, el Artículo 104 dispone en su último párrafo “que no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o la vez se pida en demanda judicial la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda”.

**ARTÍCULO 132. Reivindicación de cosa mueble perdida o sustraída ilegalmente.**

El que pierde una cosa mueble o es privado de ella ilegalmente puede reivindicarla de quien la posee. Sin embargo, si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la ha adquirido de buena fe en venta pública, no puede el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella.

La adquisición de cosas en la bolsa, en feria o en el mercado, o de un comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se rige por lo que dispone la ley y, en su defecto, el Código de Comercio.

**Procedencia:** Artículo 393 y último párrafo del Artículo 1855 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 **Concordancias:** Artículo 280 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 59 del Código  
2 de Comercio.

3  
4 **Comentario**

5  
6 Este precepto no debe interpretarse sin considerar la primera oración del Artículo 393  
7 vigente, del que este formaba parte (“La posesión de los bienes muebles adquiridos de buena fe  
8 equivale al título”). Según Díez Picazo, el Tribunal Supremo de España ha seguido una línea  
9 romanista o tradicional que admite la reivindicación de la cosa por el verdadero dueño, pero  
10 entiende que el Artículo 393 limita la reivindicación de bienes muebles exigiendo que quien  
11 ataque la posesión demuestre la pérdida o extravío de la cosa, la privación ilegal y la falta de  
12 buena fe en la adquisición. Sin embargo, en *Fuente v. Fulano de Tal*, 84 D.P.R. 506 (1962), el  
13 Tribunal Supremo de Puerto Rico declaró que el propietario de un bien mueble perdido o  
14 sustraído tiene derecho a recobrar la cosa perdida o sustraída sin que sea necesario considerar la  
15 buena o mala fe del adquirente.

16 En *González, et al. v. Cooperativa Ahorro y Crédito*, 122 D.P.R. 1 (1988), el Tribunal  
17 Supremo atendió cinco casos consolidados sobre billetes de lotería en que varios agentes y  
18 vendedores autorizados por la agencia gubernamental pertinente alegaron que sus billetes habían  
19 sido hurtados o extraviados. Dichos agentes y vendedores autorizados pretendían reivindicar los  
20 billetes premiados de terceras personas que lo habían adquirido de otras personas haciéndose  
21 pasar por vendedores autorizados. El Tribunal Supremo estimó que por haber adquirido los  
22 terceros de quienes representaban ser vendedores autorizados, era de aplicación el tercer párrafo  
23 del Artículo 393, sobre la adquisición de cosas muebles en bolsa, feria o mercado y lo dispuesto  
24 en el Artículo 59 del Código de Comercio, a saber, la prescripción instantánea a favor del  
25 comprador.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

En el último párrafo del nuevo precepto se reconoce el hecho de que alguna legislación puede dar un tratamiento distinto al tema, como ocurre con la Ley de la Lotería. De ahí que el nuevo tratamiento legislativo exija acudir a la solución de la ley especial antes de recurrir a la fórmula del Código de Comercio. Entiéndase el término “ley” en su sentido más amplio, según se define en la Propuesta de Título Preliminar.

**SECCIÓN SEGUNDA. Acción declaratoria de Propiedad**

**ARTÍCULO 133. Concepto.**

La acción declarativa de propiedad es la que pretende obtener una declaración de constatación de la propiedad ante quien discute ese derecho o se lo atribuye.

**Procedencia:** Doctrina y jurisprudencia.

**Concordancias:** Artículos del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es nuevo. La finalidad de esta acción es obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye. Si bien esta acción no aparece estatuida expresamente en el Código Civil vigente, sí es tratada, de manera general y desde la perspectiva procesal, en la Regla 59 de las de Procedimiento Civil. El objetivo de la Regla 59 de las de Procedimiento Civil –antes Ley Uniforme de Sentencias Declaratorias- “es proveer al ciudadano un mecanismo procesal de carácter remedial o profiláctico mediante el cual anticiparse a dilucidar ante los tribunales los méritos de cualquier reclamación que en forma latente entrañe un peligro potencial en su contra.” *Charana v. Pueblo*, 109 D.P.R. 641, 653 (1980); *Moscoso v. Rivera*, 76 D.P.R. 481, 488 (1954); *Col. Ing. Agrim. PR v. AAA*, 131 D.P.R. 735 (1992).

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**ARTÍCULO 134. Requisitos para su ejercicio.**

Son requisitos de la acción declarativa de propiedad:

(a) La existencia de duda o controversia sobre la situación jurídica del actor, tan fundada que pueda temerse por su seguridad.

(b) Peligro de tal naturaleza que, para evitarlo, sea precisamente la declaración judicial la única medida adecuada y posible.

(c) Que la acción se dirija contra la persona frente a la cual la declaración cumple la finalidad de certeza jurídica.

**Procedencia:** Doctrina y jurisprudencia española (Sentencias de 9 de enero de 1968 y de 14 de octubre de 1991, 10 de julio de 1992).

**Concordancias:** Artículos del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es nuevo. La acción declarativa del dominio, al igual que la acción reivindicatoria, es una acción de defensa de la propiedad y exige al demandante prueba de su justo título, es decir, prueba del dominio. Si bien esta acción no exige la pretensión restitutoria de la cosa, puesto que el demandado no la posee, se basa en un hecho jurídico que da existencia a la propiedad del actor. Como toda acción declarativa, por la que se pretende la constatación con fuerza de cosa juzgada que da el fallo judicial, está justificada por una necesidad de protección jurídica: el interés del demandante de que se ponga en claro su derecho, denegado o desconocido por el demandado.

**SECCIÓN TERCERA. Acción Negatoria o de Libertad de Propiedad**

**ARTÍCULO 135. Concepto.**

La acción negatoria o de libertad de propiedad está disponible para el propietario frente a quien alega la existencia de un gravamen sobre el bien objeto de su dominio. También está disponible para cualquier titular de un derecho real sobre bien ajeno afectado por un gravamen, en defensa de sus facultades.

**Procedencia:** Se inspira en la doctrina y jurisprudencia española (Sentencias de 25 de abril de 1986, 23 de diciembre de 1988, 9 de mayo de 1989, 7 de marzo de 1991 y 10 de marzo de 1992).

**Concordancias:**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

**Comentario**

Este artículo es nuevo y viene a llenar una laguna legislativa. El objeto de la acción negatoria es que el tribunal declare que la propiedad está libre de gravámenes, asunto que no está en discusión si se toma en consideración que se presume que la propiedad está libre de gravámenes. La aportación mayor de este precepto es el reconocimiento de la legitimación activa tanto del propietario como de cualquier titular de un derecho real que puede verse afectado por el alegado gravamen. Puede ejercitarla tanto el propietario de bienes muebles como de inmuebles, tanto si posee como si no posee, tanto si es propietario exclusivo como copropietario.

**ARTÍCULO 136. Requisitos para su ejercicio.**

El propietario debe probar su dominio, pero se beneficia de la presunción de libertad de la propiedad. No obstante, si el demandado prueba la existencia del gravamen, el propietario debe dar prueba de su extinción.

**Procedencia:** Doctrina y jurisprudencia española. Sentencias de 11 de octubre de 1988, 25 de diciembre de 1988, 30 de noviembre de 1989, 10 de marzo de 1992 y 27 de marzo de 1995.

**Concordancias:** Artículo 28 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (1979).

**Comentario**

Este artículo es nuevo. La prueba del gravamen corresponde a quien la alega. El propietario prueba su dominio, más no está obligado a probar la inexistencia del gravamen porque se beneficia de la presunción de que la propiedad está libre de gravámenes. El demandado que afirme la existencia de algún gravamen, es quien debe probarlo.

**SECCIÓN CUARTA. Cierre, Deslinde y Demarcación de Predios**

**ARTÍCULO 137. Derechos del propietario**

El propietario tiene derecho a cerrar, cercar y proteger su predio por medio de paredes, verjas, setos vivos o de cualquier otro modo compatible con lo dispuesto en la ley especial

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 aplicable, sin perjuicio de las servidumbres y de las restricciones legales y voluntarias que  
2 afectan el predio.

3  
4 **Procedencia:** Artículo 322 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

5 **Concordancias:**

6  
7 **Comentario**

8  
9 El Artículo 322 vigente trata el asunto del cierre de fincas rústicas. Sin embargo, esta  
10 facultad, que genera gran cantidad de controversias, no es exclusiva de los titulares de fincas  
11 rústicas; también le asiste a los dueños de predios urbanos. Siempre es posible que al ejercitarse  
12 esta facultad, como expresa Roca Juan, “se oponga a ello un colindante o un tercero, sin discutir  
13 los límites, pero alegando la existencia de una servidumbre que resultaría excluida o perturbada  
14 por el cerramiento”. Además de las formas de cierre a las que alude el Artículo 322 vigente  
15 actualmente se utilizan cámaras, rótulos y otros mecanismos que cumplen funciones similares a  
16 las de las tradicionales cercas o verjas, y que complementan las tradicionales formas de  
17 seguridad. El tema está pobremente regulado en el Código Civil, pero existe legislación y  
18 abundante reglamentación sobre el asunto.

19  
20 **ARTÍCULO 138. Deslinde y amojonamiento [monumentación]. Conceptos.**

21 El deslinde es la operación por la cual se fijan los límites materiales de una finca que están  
22 confundidos; amojonamiento [monumentación] es el acto mediante el cual se colocan signos  
23 estables que marcan los límites establecidos.

24  
25 **Procedencia:** Se inspira en la doctrina y en el Artículo 919 del Código Civil de Alemania y el  
26 Artículo 2746 del Código Civil de Argentina.

27 **Concordancias:** Artículo 319 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

28  
29 **Comentario**

30  
31 A pesar de que el epígrafe del Código Civil vigente alude tanto al deslinde como al  
32 amojonamiento, los artículos que le siguen no hacen referencia expresa al amojonamiento. Estos



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 artículos tampoco definen claramente qué constituye el deslinde de una propiedad ni cuáles son  
2 los requisitos a cumplir para llevar a cabo dicha acción. Se incluye la definición de ambos  
3 conceptos u operaciones, deslinde y amojonamiento, tomando como modelo la definición de  
4 Castán Tobeñas, pero sustituyendo algún lenguaje por el del Artículo 919 alemán.

5 El Diccionario Vox de la lengua española establece, entre otras, dos acepciones  
6 fundamentales de la palabra “mojón”. La primera, evidentemente la más antigua, es la de hito o  
7 poste; es decir, señal clavada en el suelo para indicar los límites de una propiedad. La segunda  
8 apunta al terreno escatológico: se trata de la porción de excremento humano expulsado de una  
9 vez. Independientemente de lo que ocurra en el resto del ámbito hispano-hablante, es indiscutible  
10 que en Puerto Rico –por esa realidad lingüística que es la ley de uso- la palabra se emplea  
11 únicamente en el segundo sentido. Sólo los especialistas, y siempre de manera cautelosa, suelen  
12 manejarla en circunstancias indispensables. Nadie que escuche o lea la palabra, y hablamos de lo  
13 concerniente a la lengua general, le adscribe a dicho término otra interpretación semántica que  
14 no sea la relativa a la función orgánica de defecar.

15 Se impone, desde luego, dada esta circunstancia, la sustitución del término. Por fortuna,  
16 la copiosa lengua española provee para ello mediante otros vocablos de perfecta comprensión  
17 que eluden cómodamente la molesta alusión que en nada contribuye a la más clara comunicación  
18 humana y profesional.

19 Si bien “hito” podría no ser muy aconsejable por su manifiesto sabor arcaico, pueden a  
20 perfección acudir en nuestro auxilio otros vocablos como “poste”, “señal”, “pilar”, “madero”,  
21 todos comprensibles y sin el lastre, entre nosotros de una asociación confusa. También se  
22 conocen los términos “puntos”, “indicadores”, “signos” y “marcas”. Se sugiere la adopción del

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

término **monumentación** porque es el lenguaje utilizado en la agrimensura y en las modernas técnicas de identificación de fincas apoyadas en sistemas de coordenadas e instrumentos de alta tecnología como el satélite aeroespacial.

**ARTÍCULO 139. Legitimados para su ejercicio.**

El propietario tiene derecho a deslindar y a amojonar **[monumentar]** su predio, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponde a los que tienen derechos reales, independientemente de que no posean.

**Procedencia:** Artículo 319 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 1865 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Regla 286 de las de Enjuiciamiento Civil; Artículo 177 del Código Político.

**Comentario**

El Artículo 319 vigente ha sido criticado porque no alude a la acción de amojonamiento **[monumentación]** y porque no especifica a qué titulares de derechos reales se refiere. El texto fue modificado para superar ambas deficiencias. Se aclara que están legitimados para pedir la acción los titulares de derechos reales, independientemente de que no posean, como es el caso del acreedor hipotecario. La acción de deslinde parte de la existencia de un derecho de propiedad sobre fincas debidamente identificadas, excepto por lo que se refiere a los linderos confundidos o inseguros.

**ARTÍCULO 140. Imprescriptibilidad de las acciones.**

Las acciones de deslinde y amojonamiento **[monumentación]** son imprescriptibles, sin perjuicio de los derechos adquiridos por usucapión.

**Procedencia:** Artículo 1865 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 1355 del Código Civil de Portugal.

**Concordancias:** Artículos 319, 320 y 321 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Este precepto proviene del Artículo 1865 vigente, dispuesto en la materia de prescripción en el Código Civil vigente. Se enmienda para incluir la **monumentación** y para añadir la coletilla “sin perjuicio de los derechos adquiridos por usucapión”. Como se trata de una acción que emana del derecho de propiedad, subsiste en tanto subsista este derecho y no prescribe si éste no prescribe. El deslinde y la **monumentación** deben respetar la usucapión ganada por el propietario colindante si éste llegó a poseer como dueño la zona confusa, limítrofe de las dos fincas, durante el tiempo necesario para que se configure la adquisición por ese modo. Eva Frades de la Fuente lo explica de una manera muy sencilla: “no será posible pretender posteriormente la fijación del lindero donde se encontrara antes de haberse completado el tiempo de usucapión y ello por el simple hecho de que la parte del terreno que antes formaba parte de determinada finca, tras la usucapión se ha incorporado a la finca colindante, desplazando la linde. Incluso será posible que la usucapión haga desaparecer la confusión de linderos esclareciendo la localización de la nueva línea divisoria, en cuyo caso no cabrá el deslinde, no porque la acción haya prescrito, sino porque no concurre uno de los presupuestos necesarios para su ejercicio: la confusión de linderos.” *Comentarios al Código Civil* (dirigidos por Joaquín Rams Albesa), III, Barcelona, Bosch, 2001, pág. 262.

**ARTÍCULO 141. Modo de proceder.**

El deslinde puede efectuarse por cualquier procedimiento técnico de agrimensura, con citación de los propietarios colindantes; estos últimos deben presentarse, por sí mismos o por medio de representantes, en el lugar, el día y la hora señalados, con los títulos suficientes de propiedad que amparen su derecho.

A falta de títulos suficientes, el deslinde puede efectuarse por lo que resulta de la posesión en que estén los colindantes. Para los efectos de este artículo, constituye título suficiente aquel que provea, de forma adecuada, la cabida de la finca y los restantes datos necesarios para su deslinde y amojonamiento [**monumentación**].

**Procedencia:** Artículo 320 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Concordancias:** Artículos 319, 321 y 1865 Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 320 vigente ha sido criticado por la vaguedad de la expresión “título suficiente”. Ha creado confusión, pues no se sabe si significa “fehaciente”, “suficientemente expresivos” (que ofrezca datos adecuados y conformes de la realidad física del terreno que se quiere deslindar). Se enmienda el precepto para definir “título suficiente” según lo han interpretado la doctrina y jurisprudencia española.

La derogación de los artículos del Código de Enjuiciamiento Civil de 1866 que establecían los requisitos para la acción de jurisdicción voluntaria de deslinde, así como la promulgación y derogación de varias leyes que en un momento u otro han regulado esta materia, provoca confusión en cuanto al procedimiento a seguir para instar la acción y los requisitos a cumplir.

Se ha añadido un primer párrafo para incorporar los procedimientos técnicos de la agrimensura, disciplina que se ocupa de la descripción de las características de las superficies terrestres, sus condiciones y límites. Su labor principal es el levantamiento de planos, los cuales son necesarios para las actividades de otros profesionales. Uno de sus campos del ejercicio profesional es el deslinde de terrenos y la determinación, demarcación y comprobación de hechos territoriales existentes y de actos posesorios y de muros y cercos divisorios y medianeros, con su correspondiente estudio de antecedentes.

Cuando la mensura de un predio tiene por objeto la precisión de la cabida, la inscripción oficial del mismo o la subdivisión en unidades de menor superficie y la inscripción de las parcelas resultantes, se requiere la máxima exactitud en las mediciones. En la actualidad esta

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

carrera ha experimentado un desarrollo importante incorporando tecnologías de avanzada como el GPS, que sirve para determinar coordenadas precisas mediante el satélite y los SIG, usados para planeamiento y catastro; robótica topográfica y aplicaciones informáticas para la confección de modelos digitales de terrenos, cálculos, proyectos, etc.

**ARTÍCULO 142. Títulos que no determinan los límites.**

Si los títulos no determinan el límite o el área perteneciente a cada propietario y la cuestión no puede resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, el deslinde debe hacerse mediante la distribución, en partes iguales, del terreno objeto del conflicto.

**Procedencia:** Artículo 321 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 386 del Código Civil de España y Artículo 1354 del Código Civil de Portugal.

**Concordancias:** Artículos 319, 320 y 1865 Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se enmienda el Artículo 321 a los efectos de que en caso de no poder determinarse los linderos, el terreno sobrante se divida en partes iguales entre los colindantes. La fórmula actual para disponer del sobrante es ilusoria, pues su aplicación convertiría al Estado en titular de una franja de terreno insignificante que de seguro permanecerá improductiva y sin uso potencial. Es particularmente sensata la solución del Código Civil español (Artículo 386), cuando dispone: “Si los títulos de los colindantes indicasen un espacio mayor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente.” Los Códigos de Argentina, Costa Rica, España y Portugal, entre otros, también disponen que dicho espacio de terreno se divida en partes iguales entre los colindantes.

Se mantiene la fórmula amplia de “otros medios de prueba” porque hoy los planos, las fotografías aéreas y otras tecnologías son de gran ayuda para identificar las colindancias.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 143. Títulos que indican un espacio distinto.**

Si los títulos de los colindantes indican un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta debe distribuirse proporcionalmente.

**Procedencia:** Artículo 387 del Código Civil de España.

**Concordancias:** Artículo 319, 320, 321 y 1865 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es nuevo y proviene del Código Civil español. Atiende un supuesto no atendido por el nuestro Código vigente y viene a complementar el Artículo 142 anterior.

**TÍTULO IV. Comunidad de Bienes**

**CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 144. Noción.**

Existe comunidad de bienes cuando una cosa o un derecho pertenecen en común pro indiviso a dos o más personas.

**ARTÍCULO 145. Régimen.**

A falta de pacto entre comuneros, o de disposiciones o comunidades especiales, la comunidad de bienes se rige por lo dispuesto en este Título.

**Procedencia:** Artículo 326 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 969 del Código Civil de Perú.

**Concordancias:** Artículos 316, 317, 1005, 1295-1326 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La doctrina científica ha criticado severamente la definición de la comunidad de bienes del Artículo 326 vigente porque habla de “propiedad de derechos”. Para salvar la imprecisión terminológica sugiere que diga “propiedad de una cosa o titularidad de otro derecho real”. El

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

precedente austriaco (Artículo 825) no incurría en la imprecisión ya que decía: “cuando la propiedad de la misma cosa o uno y el mismo derecho pertenece pro indiviso a varias personas, existe una comunidad”. Es posible que sólo se trate de un error de traducción que puede ser fácilmente corregido. Además debe quedar claro que no todas las comunidades pueden regirse por las reglas de la comunidad de bienes ordinaria porque existen diversos derechos, diversas comunidades especiales y diversas posibilidades de organización, en que estas reglas deben usarse de forma supletoria.

El vocablo “prescripciones” del precepto vigente no debe mantenerse para evitar confusiones. La “prescripción” es un instituto jurídico que, además de ser tratado especialmente en el Capítulo I del Libro IV del presente Código, aparece en muchísimos otros artículos. Como sinónimos de “prescribir” el Diccionario ofrece los verbos “ordenar” y “determinar”. Se optó por el uso de la expresión: “se rige por lo dispuesto en este Título”.

El artículo vigente fue convertido en dos normas separadas para mayor claridad y coherencia. El primer precepto se inspira en la fórmula del Artículo 969 de Perú, que define la comunidad de bienes en un lenguaje claro y conciso, superando las críticas de la doctrina científica, y sin necesidad de hablar de “titularidad de un derecho”. El segundo precepto atiende las críticas de la doctrina de que no todas las comunidades se pueden regir por las reglas de la comunidad de bienes ordinaria.

**ARTÍCULO 146. Presunción de igualdad de cuotas.**

Las cuotas de los comuneros se presumen iguales.

**ARTÍCULO 147. Proporcionalidad de los derechos y las obligaciones.**

Los derechos y las obligaciones de los comuneros son proporcionales a sus respectivas cuotas en la comunidad.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículo 327 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 1038 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 327 vigente es una norma de carácter dispositivo (cede ante la fuerza de la autonomía privada) y supletorio que no suscita mayores problemas y es enteramente necesaria. El primer párrafo del precepto establece la correlación entre los beneficios y las cargas dentro la cuota de propiedad, o sea, el activo y el pasivo. Los “beneficios” son los frutos y el uso; la palabra “cargas” en este contexto significa obligaciones anejas a la propiedad o al derecho de que se trate; incluye indemnizaciones, gastos de conservación y administración, tributos, gravámenes, etc. El segundo párrafo establece la presunción *iuris tantum* de igualdad cuando no existan datos para concretar la cuantía o proporción de las cuotas.

Cada párrafo del vigente Artículo 327 es ahora un precepto separado. Se invirtió el orden de las normas para que aparezcan como era originalmente el Artículo 674 del Código Civil italiano del cual fue tomado y como aparecen en la mayoría de los Códigos consultados. Los preceptos se inspiran en los Artículos 970 de Perú y 159 de Bolivia, aunque se sustituye el vocablo “copropietarios” por “comuneros”. También se sigue el lenguaje del Artículo 1015 de Québec, que utiliza la frase “derechos y obligaciones” en vez de “beneficios y cargas”.

**CAPÍTULO II. Derechos y Obligaciones de los Comuneros**

**ARTÍCULO 148. Uso y disfrute de las cosas comunes.**

El comunero tiene derecho a usar y a disfrutar las cosas comunes siempre que disponga de ellas conforme con su destino y no perjudique a los demás comuneros utilizarlas según sus derechos.

El destino de la cosa común es el que, de mutuo acuerdo, los comuneros le hayan asignado particularmente o, en su defecto, el propio de la cosa, según su naturaleza y el uso local.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Si los comuneros no pueden llegar a un acuerdo, el tribunal, a instancia de parte, puede regular el uso observando las reglas sobre administración judicial de bienes comunes.

**Procedencia:** Artículo 328 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 418 y 533 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La doctrina cuestiona si cuando el Artículo 328 vigente habla de “destino” se refiere a “su naturaleza” o a “el uso local”. La frase “conforme a su destino” genera controversias porque puede existir más de un destino. Scaveola prefiere el término *naturaleza*, Manresa el *uso local*. Entiende este último autor que si el destino según el uso local es distinto al destino según su naturaleza, “hay que inclinarse por el destino según los usos locales”. En *De La Fuente v. Roig*, 82 D.P.R. 514, 521 (1961), el Tribunal Supremo aprobó ambas soluciones. Aclaró que la frase “conforme a su destino” limita la facultad de los condóminos de servirse de la cosa común según los usos fijados por la comunidad o admitidos generalmente para la cosa, ya fueren por su naturaleza o por el “uso del tráfico”.

El Código de Argentina enfrenta el asunto al señalar: “el destino de la cosa común se determina no habiendo convención, por su naturaleza misma y por el uso al cual ha sido afectada”. El Artículo 1927 del Proyecto argentino propone un nuevo lenguaje: “El destino de la cosa común se determina por la convención, por la naturaleza de la cosa y por el uso al cual estaba afectada de hecho.” Idéntico lenguaje adopta el Artículo 160 del Proyecto boliviano del Código Reformado.

La doctrina estima que la norma del Artículo 328 es un complemento de los vigentes Artículos 331 y 333, y que éstos deben ir inmediatamente después de aquél. Miquel González entiende que por ser el interés de la mayoría el que vincula a todos, éste es por tanto el interés de

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

la comunidad. A partir de esta interpretación de la frase “interés de la comunidad”, favorece que se concilie con el Artículo 332.

La nueva fórmula, tomada del Proyecto de Bolivia (Artículo 160), supera la deficiencia relativa al significado de “destino” e incorpora la doctrina de *De la Fuente v. Roig*, 82 D.P.R. 514 (1961). También adopta algunos aspectos del Artículo 1016 de Québec, al eliminar la frase “interés de la comunidad”, ya que está subsumido en la definición de “destino”: se perjudicará el interés de la comunidad en la medida en que se altere el destino de la cosa o bien en común.

El tercer párrafo adopta la fórmula del Artículo 974 de Perú que fija el mecanismo idóneo para utilizarse cuando los comuneros no puedan ponerse de acuerdo con respecto al uso de la cosa. Esta idea incluye elementos del Artículo 332 nuestro, pues según Miquel González, los Artículos 328 y 332 pueden consolidarse.

**ARTÍCULO 149. Responsabilidad del comunero.**

El comunero que tiene el uso exclusivo de la cosa en perjuicio y sin la aprobación de los demás comuneros debe indemnizarlos en las proporciones que les correspondan.

**Procedencia:** Artículos 975 y 976 del Código Civil de Perú; Artículo 1016 del Código Civil de Québec; Artículos 1930 y 1931 del Proyecto de Código Civil argentino (1998).

**Concordancias:**

**Comentario**

Este Artículo es nuevo. Impone responsabilidad a los comuneros que tienen el uso exclusivo de la cosa en común en perjuicio de los demás para superar la deficiencia identificada por la doctrina científica. El Código actual no cuenta con una solución para el caso en que el comunero se exceda en el uso de la cosa común. Según Valverde “[e]n todo dominio simultáneo o concurrente tiene que haber limitación en el derecho de cada partícipe, por la subordinación que se debe a los derechos de todos, y a la vez debe existir la posible igualdad de facultades y

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

atribuciones de los condueños, para que en todos resulte la armonía necesaria para el cumplimiento del fin de la copropiedad”.

**ARTÍCULO 150. Administración de la cosa común.**

Todos los comuneros tienen derecho a participar en la administración de la cosa común. En los actos de administración ordinaria son obligatorios, aun para la minoría disidente, los acuerdos adoptados por la mayoría absoluta de los comuneros calculada según el valor de las cuotas.

Para que los acuerdos adoptados por la mayoría sean válidos, es necesario informar previamente a todos los comuneros el objeto de las deliberaciones a las que se les convoca.

Si no se aprueban las medidas necesarias para la administración de la cosa común o no se forma mayoría, o si no se ejecuta el acuerdo adoptado, cualquier comunero puede recurrir a la autoridad judicial competente.

**ARTÍCULO 151. Reglamento de administración.**

Con el voto de la mayoría absoluta de los comuneros puede aprobarse un reglamento para la administración ordinaria y el mejor goce de la cosa común.

De igual modo la administración puede delegarse a una persona, con la determinación de las facultades y las obligaciones del administrador.

**Procedencia:** Artículo 332 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 327, 328, 329 y 331 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 332 vigente exhibe una aparente contradicción entre el primer y el segundo párrafo en lo referente a la forma de computar la mayoría necesaria para llevar a cabo actos de administración y mejor disfrute de la cosa. El primer párrafo dice que la mayoría se alcanza con la mayoría de los partícipes de la comunidad, mientras que el segundo se refiere a la mayoría de los intereses que constituyen el objeto de la comunidad. No debe haber duda de que se trata de la mayoría de los intereses.

Las mayores preocupaciones suscitadas por este precepto versan sobre la escasez de protección de la minoría de los intereses en situaciones en que la minoría, ostentando la mayor parte de los intereses del objeto de comunidad, trata de monopolizar la administración del bien.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 Es obvio que este tipo de situación lesionaría el sentido de la justicia y así surge del artículo. Sin  
2 embargo, hay que reconocer que es difícil determinar el significado de la expresión “acuerdo  
3 gravemente perjudicial”, así como a quién está dirigida la protección residual que otorgarían los  
4 tribunales. Algunos Códigos Civiles exigen la citación de todos los comuneros para llevar a cabo  
5 actos de administración para estimarlos válidos.

6 La doctrina entiende que si no se produce la comunicación, los acuerdos no obligan a la  
7 minoría. El Código argentino dispone que “ninguna determinación será válida si no fuese tomada  
8 en reunión de todos los condóminos o de sus legítimos representantes”. El Código italiano  
9 también requiere que se informe a los demás condóminos de los acuerdos tomados. Uno de sus  
10 preceptos exige que “todos los participantes sean informados por adelantado del objeto de la  
11 decisión”.

12 La nueva fórmula, que consiste de dos artículos, se inspira en los Artículos 1105 y 1106  
13 del Código Civil de Italia y en el Proyecto de Código Civil Reformado de Bolivia (Artículos 161  
14 y 162). Queda resuelto el dilema de la obligatoriedad de los acuerdos tomados por la mayoría  
15 con respecto a las minorías disidentes. Es necesario que se cite a todos los copropietarios para  
16 que los acuerdos sean válidos, salvaguardando el derecho de la minoría a ser oído. Se superan de  
17 esta forma los problemas de lenguaje que adolece el Artículo 332 vigente con respecto al  
18 cómputo de la mayoría y se suprime la última parte del precepto: “Cuando parte de la cosa  
19 perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta  
20 será aplicable la disposición anterior.” Aparte de lo enigmático del texto, ignora la naturaleza de  
21 lo que es un bien en comunidad.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Respecto a la delegación de la facultad de administrar, permite que los comuneros, por acuerdo mayoritario, puedan delegar a uno de ellos o incluso a un extraño dicha facultad, sin tener que recurrir a los tribunales como ocurre actualmente. No obstante, todavía existe esta opción en aquellos casos en que no se puede alcanzar la mayoría y cuando a pesar de alcanzarla, e incluso haber llegado a un acuerdo válido, no se puede ejecutar por cualquier razón.

El último párrafo del primer artículo, igual que el Artículo 332 vigente, reconoce una alternativa para aquellos casos en que surjan problemas al alcanzar la mayoría o cuando el acuerdo alcanzado resulte lesivo al bien en comunidad.

Es necesario advertir que los artículos derivados del vigente Artículo 332 siguen ahora a los preceptos que acogieron las normas de los Artículos 328 y 329 vigentes.

**ARTÍCULO 152. Gastos necesarios para la conservación.**

El comunero está obligado a contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa o derecho común y a los gastos acordados por la mayoría cuando los exija cualquiera de los comuneros.

Sólo puede eximirse de esta obligación el comunero que renuncia a su cuota antes de aprobar, expresa o tácitamente, los gastos.

La renuncia de un comunero tiene el efecto de aumentar a los demás en proporción a sus cuotas.

**Procedencia:** Artículo 329 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 480 y 511 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La redacción del Artículo 329 vigente es deficiente porque no dice cuándo se tiene el “derecho para obligar a los demás” (antes de los gastos, después o en ambos momentos). En cuanto a la segunda parte del precepto existe controversia en cuanto a los efectos de la *renuncia liberatoria* ya que no dispone nada en cuanto a la porción que queda vacante (si se dividirá en

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

proporción a las cuotas, por ejemplo), ni cuándo queda liberado el comunero y frente a quién. Tampoco aclara cuándo tiene derecho a renunciar, si antes de los gastos o después, y si un comunero puede hacerlo luego de aprobar el desembolso para los gastos.

La fórmula adoptada supera las deficiencias del vigente Artículo 329. Acoge la recomendación de Miquel González de permitir a los comuneros renunciar en los casos de aprobación de gastos por la mayoría, según lo establece el Artículo 332 vigente. Si se permite a los comuneros renunciar a su parte para no pagar los gastos de conservación, también se les debe permitir tal renuncia en el caso en que la mayoría haya aprobado un gasto que resulte oneroso cuando la participación sea muy baja en proporción a las demás. Esta fórmula atiende también la laguna referente al momento en que se está obligado: en el momento en que les sea exigible, entiéndase antes o después de incurrir en los gastos. La fórmula adopta elementos del Artículo 1102 de Italia al prohibir la renuncia si el comunero ha aprobado tácita o expresamente los gastos. Por último, permite que en el supuesto de renuncia por un comunero, opere el acrecimiento de la parte a favor de los restantes comuneros en proporción a sus cuotas, quedando subsanada la laguna sobre los efectos de la renuncia.

**ARTÍCULO 153. Actos de disposición material o jurídica.**

Es necesario el consentimiento unánime de todos los comuneros para llevar a cabo innovaciones y alteraciones sustanciales en la cosa común, así como para efectuar actos de disposición jurídica con respecto a ella.

**Procedencia:** Artículo 331 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 333 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Dos aspectos del Artículo 331 vigente se discuten por la doctrina: las alteraciones en la cosa común y el consentimiento de los demás condueños. Fue necesario precisar el significado

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

de “alteraciones”, pues si bien pueden referirse a actos de disposición material, algunos autores también las extienden a actos de disposición jurídica.

Miquel González afirma que el concepto “alteraciones” es impreciso para relacionarlo con negocios jurídicos de disposición. Propone que el Artículo 331 se dedique exclusivamente a actos de disposición material y que los negocios jurídicos de disposición se traten en el Artículo 333.

La doctrina dominante y la jurisprudencia sitúan en el Artículo 331 tanto los actos como los negocios jurídicos de disposición. El Tribunal Supremo de Puerto Rico, apoyándose en Beltrán de Heredia, expresó: “suponen la producción de un cambio en el uso y disfrute o en la sustancia e integridad de la cosa, que pueden modificar el destino y la naturaleza de ésta y que significa una extralimitación de las facultades que legalmente corresponden a cada propietario”. *De La Fuente v. Roig*, 82 D.P.R. 514 (1961).

La nueva fórmula se inspira en el Artículo 166 del Código de Bolivia y el Artículo 2680 del Código Civil de Argentina. La inclusión de los actos materiales o jurídicos en la regla da fin al debate doctrinal sobre el ámbito regulador de la norma. Se adopta la sintaxis del Proyecto argentino (Artículo 1932) por ser más simple y dar un carácter directivo más fuerte al artículo. Se descarta la frase “o de alguna parte determinada de ella (cosa común)...” del mismo Proyecto para no crear confusión o interferencia con los derechos que tiene cada comunero de disponer de su participación individual según el vigente Artículo 333.

**ARTÍCULO 154. Derechos del comunero respecto a su cuota.**

El comunero tiene los derechos inherentes a la plena propiedad de su cuota y de los frutos que le correspondan y puede enajenarla, cederla, gravarla o sustituir a otro en su aprovechamiento, salvo que se trate de derechos personalísimos. El efecto de la enajenación o el

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

gravamen se limita a todos los derechos que pertenezcan al comunero al momento de la división de la comunidad.

**Procedencia:** Artículo 333 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 533 y 1412 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La regla del Artículo 333 vigente responde a la esencia de la comunidad romana en la que, contrario a otros tipos comunitarios, cada copropietario tiene la libre disposición de su derecho de propiedad sobre la cuota indivisa. De las facultades reconocidas al comunero sobre su parte suscitan debate la de darla en arrendamiento e hipotecarla.

El Artículo 399, correspondiente al 333 nuestro, el español no habla de dar la cuota indivisa en arrendamiento. No hay duda de que por la influencia del Código de Luisiana en la Reforma de 1902, el legislador puertorriqueño incluyó el arrendamiento como uno de los actos permitidos a cada comunero sobre su cuota. Sin embargo, esta fórmula legislativa ha confrontado tropiezos en la jurisprudencia. *Smith v. El Registrador*, 18 D.P.R. 169, 171 (1912) y *Santos Green v. Cruz*, 100 D.P.R. 9, 17 (1971). El uso de la expresión “hipotecarla” ha generado alguna controversia. Un sector de la doctrina que estima que se debe utilizar el concepto más amplio de “gravarla”.

También ha sido criticada la expresión “salvo si se tratare de derechos personales”, pues en realidad deben ser “derechos personalísimos”. Tanto la doctrina italiana como la española han superado la falta de claridad de la expresión. Debe entenderse por derechos personales aquellos inherentes de modo exclusivo a la persona del partícipe, y como ejercicio y efectividad no se pueden reconocer en otro que no sea el mismo condueño o poseedor del derecho. Como ejemplo, los derechos de uso y habitación, por su naturaleza de personalísimos con respecto al comunero.



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El uso del término “parte” también ha sido criticado por la doctrina. Según Beltrán de Heredia, “ya que no es posible hablar de la plena propiedad de la parte, pues, dada la indeterminación de su contenido ..., no es susceptible de ser objeto de derecho”. Entiende que la realidad de las cosas está mejor expresada en el Artículo 327 que emplea el término cuota para significar la medida o proporción en el reparto de las cargas y de los beneficios. El Código italiano empleaba el vocablo “cuota” y fue criticado en el mismo sentido.

En la nueva redacción se usa el vocablo “comunero” en lugar de “codueño” o “copropietario”, “gravamen” en lugar de “hipoteca” y “cuota” en lugar de “parte”. Se acoge la idea de varios autores de que debió haberse usado la palabra genérica, porque quien es dueño de una cosa tiene la facultad de imponer cualquier tipo de gravamen sobre la cosa. El otro cambio general lo constituye la sustitución de la frase “derechos personales” por “derechos personalísimos”.

En la nueva fórmula se utiliza la frase “derechos inherentes a la plena propiedad”, tomada del Código argentino (Artículo 2676). Se ha omitido la facultad del comunero para dar en arrendamiento su parte indivisa, volviendo a la noción original del Artículo 399 español, y del Artículo 401 del Anteproyecto del 1882, ajustando la regla a lo dispuesto en la jurisprudencia.

**ARTÍCULO 155. Enajenación de cuotas.**

La enajenación de cuotas en cosas inmuebles en común pro indiviso debe constar en instrumento público para que sea válida.

**Procedencia:** Artículo 330-A del Código Civil de Puerto Rico.

**Concordancias:** Artículo 1232 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1           El Artículo 330-A vigente fue incorporado al Código Civil por virtud de la Ley Núm. 193  
2   de 7 de agosto de 1998. De acuerdo con la Exposición de Motivos de la Ley y el Informe de la  
3   Comisión de lo Jurídico Civil de la Cámara de Representantes en relación con el P. del S. 942, el  
4   fin era evitar los casos de fraude en las compraventas de bienes en común pro indiviso. Se  
5   protegía a terceros inocentes de personas inescrupulosas ante la proliferación de ventas de  
6   terrenos rurales por medio de participaciones pro indivisas obviando los requisitos de legales que  
7   regulan las segregaciones de terrenos.

8           Los solares son ofrecidos a la venta utilizando la figura de la propiedad en común pro  
9   indiviso pero asignando solares específicos a cada adquirente sin previa autorización de los  
10   organismos administrativos y burlando la política pública de lograr un balanceado desarrollo  
11   urbano y evitar el desparramamiento urbano y el desarrollo de núcleos urbanos aislados.

12          El precepto, tal como se incorporó al Código, exhibe serias deficiencias conceptuales,  
13   formales (de redacción) y de ubicación sistemática. Aunque quería referirse a la enajenación de  
14   cuotas, adoptó un lenguaje equívoco al referirse a “terrenos en común pro indiviso”. De esta  
15   manera la norma también sería aplicable a los casos de enajenaciones de fincas o inmuebles que  
16   pertenecen a comuneros, aunque el comprador o los compradores adquirieran todas las cuotas. Lo  
17   limita a terrenos, cuando debería aplicar a todas las comunidades sobre inmuebles.

18          Por la exigencia de escritura pública, la norma pudo haberse ubicado como uno de los  
19   supuestos del vigente Artículo 1232, que establece cuándo la eficacia de los contratos requiere  
20   documento público. El aspecto de la constancia en la escritura de la porción o participación en  
21   común pro indiviso transferible al comprador, así como las advertencias legales y la aceptación  
22   del comprador de adquirir en tal capacidad, figuran ya en el Artículo 15 (g) de la Ley Notarial

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

(este inciso fue añadido por virtud de la Ley Núm. 194 de 7 de agosto de 1988, que a su vez fue enmendado por la Ley Núm. 297 de 11 de diciembre de 1998), que es el cuerpo legal que rige dichas formalidades o aspectos adjetivos.

La exigencia de documento público vino a oponerse a una corriente jurisprudencial, iniciada en *Segarra v. Vda. de Llorens*, 99 D.P.R. 60 (1970), que acogió la idea de la tradición mediante el contrato privado, norma que fue reiterada en *Betancourt v. Secretario*, 104 D.P.R. 174 (1975) y *Velco v. Industrial Service Apparel*, 97 J.T.S. 72 .

El nuevo precepto limita la norma del Artículo 330-A vigente al aspecto sustantivo y supera la duplicidad de normas y el defectuoso tratamiento en el Código Civil de aspectos que son propios de la Ley Notarial o que encuentran allí su sede natural. Se sustituye el vocablo “documento” por “instrumento”.

**ARTÍCULO 156. Adquisición preferente de cuotas.**

El comunero puede usar el tanteo si los demás comuneros o alguno de ellos deciden enajenar su cuota a un extraño.

Cuando dos o más comuneros quieran usar el tanteo, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa o derecho común.

**Procedencia:** Artículo 489 del Código Civil de Perú; Artículos 815-14 y 815-16 del Código Civil de Francia; Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de Cataluña; Artículos 1411, 1412, 1414 y 1415 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos sobre el derecho de tanteo (en derechos de adquisición preferente); Artículos 330 y 1020 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal; Artículo 39.2 del Reglamento Hipotecario.

**Comentario**

La norma adoptada se ajusta a la idea de favorecer la consolidación de la propiedad en un solo titular para evitar los efectos antieconómicos de la desmembración dominical y los conflictos que en cuanto a su administración y disfrute suelen surgir entre los comuneros.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Se adopta un régimen que incorpora un derecho de adquisición preferente de tanteo en favor de comuneros y que remite al Título VII (Derechos de Adquisición Preferente). Obliga al comunero enajenante a notificar su intención de vender al resto de los comuneros, indicando el precio y demás condiciones de la enajenación, incluso el nombre, domicilio y profesión de la persona que se propone adquirir. Los restantes comuneros tienen un plazo para ejercitar el tanteo. En caso de que el comunero no cumpla con los requisitos de notificación dispuestos en la ley, y enajene a un extraño, los restantes comuneros tienen disponible el retracto.

Igual que en la ley catalana el derecho de retracto es configurado como una manifestación del derecho de tanteo de naturaleza real, después de que por no haberse podido ejercer en el momento de la transmisión proyectada, por causas imputables al otorgante o por falta de notificación a su titular, se haya consumado la transmisión onerosa a un tercero.

**CAPÍTULO III. Extinción de la Comunidad de Bienes**

**ARTÍCULO 157. Modos de extinción.**

La comunidad de bienes se extingue:

- (a) Por las mismas causas que se extinguen los derechos reales.
- (b) Por la reunión de todas las cuotas en una misma persona.
- (c) Por la división de la cosa común.

**Procedencia:** Se inspira en la doctrina española, el Artículo 992 del Código Civil peruano y el Artículo 976 del Código Civil mejicano.

**Concordancias:** Artículo 441-450, 464 y 482 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este precepto es nuevo. Se remite a las causas generales de la extinción de los derechos reales, como puede ser la pérdida de la cosa, la renuncia, la usucapión por otro, etc. La reunión en una sola persona de todas las cuotas puede ocurrir porque uno de los comuneros las adquiere a

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

título a título oneroso o gratuito, *inter vivos* o *mortis causa*, o porque las adquiere un tercero, en un solo acto, o en varios, de todos los comuneros. De las causas de extinción de la comunidad, el articulado vigente sólo trata la división.

**ARTÍCULO 158. División de la comunidad.**

La división es el acto jurídico mediante el cual los derechos de los comuneros en la comunidad se sustituyen por un derecho exclusivo de cada uno sobre una parte determinada del bien que era común, correspondiente al valor de sus respectivas cuotas.

**Procedencia:** Doctrina.

**Concordancias:** Artículo del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es nuevo. El Código Civil vigente no define la división de cosa común, pero la doctrina sí lo ha hecho. La definición se inspira en la elaborada por el comentarista español Manuel Medina de Lemus en *Comentarios al Código Civil* III (coordinados por Joaquín Rams Albesa), 2001, pág. 333.

**ARTÍCULO 159. Acción de división.**

El comunero no está obligado a permanecer en la comunidad y tiene derecho a pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo que:

(a) exista pacto o disposición testamentaria o donataria de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado;

(b) esté sometida a una indivisión forzosa;

(c) tratándose de un inmueble, su fraccionamiento contravenga las normas de urbanismo;

(d) de hacerse, resulte inservible para el uso que se destina; o

(e) lo impida este Código o la ley.

**ARTÍCULO 160. Pacto o disposición para conservar la cosa indivisa.**

Es válido el pacto por consentimiento unánime o la disposición testamentaria o donataria de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de cinco (5) años. El pacto de indivisión es prorrogable siempre por nuevos convenios no mayores de cinco (5) años cada uno.

El pacto o disposición testamentaria o donataria de indivisión que no consigne plazo se entiende que es de cinco (5) años.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículos 334 y 335 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 1005 y 1865 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 334 vigente fue convertido en dos normas separadas. El primer artículo atribuye a cada comunero la posibilidad de salir de la comunidad mediante la división de la cosa común. De las tres maneras que dispone el Código Civil para la extinción de la comunidad: (1) división de la cosa común; (2) adjudicación a un comunero indemnizando a los demás; y (3) venta y reparto del precio, hay que resaltar que hasta ahora la división de la cosa común se ha visto como el modo, por excelencia, de extinción de la comunidad. Es el característico y el sancionado por la tradición jurídica y el único de los tres modos que permite a uno solo de los comuneros pedir la partición, aunque los otros no la favorezcan. La adjudicación a un sólo comunero, al igual que la venta y el reparto de su precio, requieren el consentimiento de todos los demás comuneros.

El primer párrafo del Artículo 334 fue modificado para incorporar todos los supuestos en que no está disponible la acción de división de la cosa común, incluso el dispuesto en el Artículo 335 vigente: “cuando de hacerla resulte inservible para el uso que se destina”. Debe entenderse que una cosa resulta inservible por su división cuando, siendo divisible físicamente, las partes resultantes de la partición no prestan la utilidad del todo ú otra análoga (Scaevola). La norma obedece al fundamento de que la división supondría en tal caso un perjuicio gravísimo para los comuneros, y por eso no se admite. Siempre que exista tal perjuicio cabrá aplicar el principio que impide la división.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

También está disponible esta fórmula, como en el Artículo 272, 3.º del Código de Costa Rica, cuando tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas de urbanismo, cuando es de aplicación la política pública de parcelación, según los Reglamentos de Planificación y Zonificación de las agencias administrativas. En el caso de los bienes inmuebles ahora está presente un elemento inexistente cuando se promulgó el Código Civil. Cuando se dice que la cosa común no es divisible, el impedimento podrá deberse a que no se satisfacen las exigencias de cabida y configuración física de las agencias administrativas que autorizan el acto divisorio. La norma también atiende los numerosos casos en que no procede la división de la cosa común por imperar un régimen de indivisión forzosa: la medianería, los elementos comunes necesarios en el régimen de propiedad horizontal, los elementos comunes en las urbanizaciones o conjuntos inmobiliarios no sometidos al régimen de propiedad horizontal, etc.

El segundo párrafo del Artículo 334, que rige los pactos de indivisión, ha suscitado grandes polémicas. Aunque el precepto admite el pacto para mantener la cosa indivisa por un término no mayor de años, no especifica el significado de “tiempo determinado” ni precisa si la regla sobre el pacto de indivisión aplica también a aquellas situaciones en que un testador disponga el estado de indivisión de la cosa heredada. La sentencia española de 5 de octubre de 1961 (Aranzadi n. 3.285) estableció que la regla general que concede la acción de división de la cosa común se ve limitada en la realidad de su ejercicio cuando el donante, testador o los partícipes por un acto solemne, expresan su voluntad de que se continúe la indivisión durante el tiempo determinado por la Ley. La nueva fórmula supera esta deficiencia.

La segunda oración (el plazo puede prorrogarse por nueva convención) es una expresión oscura que ha suscitado debates sobre su alcance. Aunque autores como Castán, Puig Brutau y

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Beltrán de Heredia consideran que sólo es posible una prórroga debido a que la expresión “nueva convención” aparece en singular y porque la idea es afín con la transitoriedad de la comunidad romana, se propone una regla que admite convenciones sucesivas siempre que los comuneros las pacten unánimemente. De esta manera lo verdaderamente prohibido es que los comuneros se vinculen por un término mayor que el dispuesto por ley. Se acoge la idea defendida por Díez Picazo y Miquel González y la tendencia observada en otros países (Costa Rica, Holanda, Perú, Portugal y Venezuela) de reducir el término máximo del pacto a 4 ó 5 años y permitir tantas convenciones sucesivas como los comuneros crean convenientes.

Para superar la laguna sobre los efectos del pacto de indivisión que no consigna plazo, se adopta la solución del Artículo 993 de Perú. Sólo se ha cambiado el plazo: cinco años en vez de cuatro.

**ARTÍCULO 161. Inscripción para que afecte a tercero.**

El pacto o disposición testamentaria de indivisión de un inmueble o de un derecho real que recaiga sobre un inmueble debe inscribirse en el Registro de la Propiedad para que produzca efectos contra tercero.

**Procedencia:** Artículo 993 del Código Civil de Perú; Artículo 1014 del Código Civil de Québec; Artículo 1942 del Proyecto de Código Civil argentino.

**Concordancias:** Artículo 546 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es nuevo. A tono con otras normas del Código Civil y la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, se establece claramente que el pacto de indivisión no inscrito en el Registro de la Propiedad no afecta a tercero.

**ARTÍCULO 162. División aun con pacto o disposición en contrario.**

La división de la cosa común, aun en presencia de pacto en contrario, es válida si media el consentimiento unánime de los comuneros.



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Si median circunstancias graves, el tribunal puede ordenar la división antes del vencimiento del plazo fijado por el pacto de indivisión o por la disposición testamentaria o donataria.

**Procedencia:** Artículo 993 del Código Civil de Perú; Artículo 1943 del Proyecto de Código Civil argentino.

**Concordancias:** Artículo 1.598 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es nuevo. Otro asunto que se ha atendido es el de la posibilidad de solicitar la división de la comunidad aun en presencia de pacto en contrario si ocurren determinadas circunstancias o justo motivo. La fórmula adoptada está en armonía con el vigente Artículo 1598, que opera en el caso de la sociedad y que permite a un socio reclamar la disolución de la sociedad constituida por tiempo determinado por justo motivo, y que dispone: “como el de faltar uno de los compañeros a sus obligaciones, el de inhabilitarse para los negocios sociales, u otro semejante, a juicio de los tribunales”. Siguen una fórmula similar los Códigos de Venezuela, Costa Rica y Perú, que permite la división aun cuando exista pacto en contrario en determinadas circunstancias. Se sigue la tendencia de dejar en manos de los comuneros la determinación sobre la viabilidad o beneficios de la comunidad. Si todos los comuneros están de acuerdo en que desean la división, la ley no debe prohibirla.

**ARTÍCULO 163. Satisfacción de cuota en especie o dinero.**

Si algún comunero objeta la continuación de la indivisión, los restantes comuneros pueden satisfacerlo proporcionándole su cuota en especie, siempre que sea fácilmente separable del resto de la cosa indivisa, o en dinero, como él prefiera.

Si se satisface la cuota en especie, debe hacerse de la manera menos perjudicial para el ejercicio de los derechos de los comuneros. Si se satisface en dinero, la cuota de cada comunero aumenta en proporción con su pago.

Si no se llega a un acuerdo sobre la especie o el dinero, un perito o una persona designada por todos los comuneros pueden realizar la valoración. Si los comuneros no logran un acuerdo sobre este particular, el tribunal debe decidir.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículos 1033 y 1034 del Código Civil de Québec.

**Concordancias:**

**Comentario**

Este artículo es nuevo y busca evitar que en aquellas comunidades ventajosas uno o varios comuneros exijan la división de la cosa común aun cuando los demás prefieran mantener la cosa indivisa. Se trata de un precepto que si menoscabar el derecho de los comuneros a pedir la división, permite una salida distinta a la venta de la cosa en pública subasta o la división total de la cosa. La norma permite que se satisfaga el interés del comunero en dinero o en especie, bien por convenio unánime, o bien con la intervención del tribunal. El precepto procede de los Artículos 1033 y 1034 del Código Civil de Québec.

**ARTÍCULO 164. Modos de hacer la división.**

La división de la comunidad de bienes pueden hacerla los interesados, árbitros o mediadores nombrados por acuerdo unánime de los partícipes o por el tribunal.

Si se realiza por árbitros, mediadores o por el tribunal deben formarse partes proporcionales al derecho de cada uno de los partícipes y evitar en lo posible el suplemento en metálico.

**Procedencia:** Artículo 336 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 1010, 1011 y 1014 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Ante el auge de los métodos alternos para la solución de disputas, se estimulan las vías extrajudiciales de división de la cosa común. La norma se ajusta al nuevo lenguaje que distingue los árbitros de los mediadores (antes amigables componedores). Reconoce la existencia de métodos alternos de resolución de disputas que permiten a los partícipes llegar a acuerdos en aspectos que no son la partición sino la valoración de su cuota o que permite a los interesados, sin los costos emocionales y económicos de un recurso judicial, resolver la controversia por

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

medio del arbitraje vinculante. La fórmula mantiene la vía judicial como método de división de la cosa común para salvaguardar el derecho al acceso a los tribunales de aquellos comuneros interesados en la división de la cosa común.

**ARTÍCULO 165. Concurrencia de acreedores o cesionarios.**

Los acreedores o cesionarios de los partícipes pueden concurrir a la división de la cosa común a su propio costo para inspeccionar la validez del acto jurídico y oponerse si resultaran perjudicados. Sin embargo, no pueden impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez.

Para efectos de este artículo son cesionarios aquellas personas que, sin ingresar en la comunidad, derivan sus derechos del comunero.

**Procedencia:** Artículo 337 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 1008 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 337 vigente sufre de una confusa y pobre redacción. En primer lugar, pone en igualdad de posición respecto a la comunidad de bienes a dos tipos de intereses distintos, los intereses del acreedor y los intereses de los distintos tipos de cesionarios que puede tener un comunero. Esto lleva a una segunda dificultad, no aclara de forma satisfactoria quiénes son los cesionarios a que se refiere, dejando tan importante asunto a la interpretación de la jurisprudencia y la doctrina. En tercer lugar, no establece el tipo de intervención que pueden tener los acreedores y los cesionarios, una vez identificados, en la partición que efectúen los comuneros, por lo que es necesario interpretar la norma junto con los artículos de la comunidad hereditaria que tratan el tema. En cuarto lugar, y relacionado con la deficiencia anterior, está la amplitud de la intervención que pueden tener, en primer lugar los acreedores, y en segundo término los cesionarios. Hay que tener presente que son dos intereses que operan al amparo de

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1    derechos distintos entre sí. El acreedor puede o no ser titular de una deuda líquida contra el  
2    comunero o una deuda sobre la cuota del comunero (hipotecaria), mientras que el cesionario  
3    puede ser titular de un derecho real sobre el bien del comunero -como un usufructuario, por  
4    ejemplo- o ser un heredero que se sepa receptor de la cuota del comunero, pero que no se haya  
5    efectuado la tradición entre ambos y su derecho está en suspenso, pero se sabe que pronto será  
6    parte de la comunidad.

7           El tratamiento dado a los acreedores es entendible ya que no verían su derecho  
8    menoscabado con la división a menos que los condueños actúen en forma fraudulenta o lesiva a  
9    sus intereses. El cesionario, siendo el sustituto del condueño cedente en los derechos y  
10   obligaciones de éste, se subroga en la facultad de pedir la división y por eso se considera que aun  
11   cuando el artículo no reconozca la facultad de pedir la división, su condición de condueño por la  
12   fuerza de la cesión, le concede legitimación activa para exigirla.

13          Scaevola y Castán Tobeñas consideran que se puede entender como cesionario no aquel  
14   que adquiere la cuota del comunero, porque estos adquirentes entran en la posición jurídica del  
15   comunero, gozando de todos sus derechos y obligaciones y son a su vez comuneros, sino “los  
16   que sin ingresar en la comunidad de que se trata (de propiedad) deriven sus derechos del  
17   comunero. Se trata fundamentalmente de acreedores de un tipo o de otro, pero no solamente de  
18   acreedores, porque son también, los usufructuarios.”

19          Con esta opinión parecen estar de acuerdo Díez Picazo y Gullón Ballesteros, cuando  
20   señalan que “Miquel González extiende la noción para comprender, parece con razón, a los que  
21   tendrán derechos sobre la parte que se le adjudique al comunero, como los usufructuarios o  
22   acreedores hipotecarios de una cuota”. De igual parecer es Lacruz Berdejo.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Sobre la intervención de los acreedores y los cesionarios en la división de la cuota, Miquel González parece expresar la posición de la doctrina española que ha señalado que dichos sujetos no pueden participar en la partición. Su derecho, que sustituye en todos sus derechos y obligaciones al enajenante, se limita a tres aspectos en cuanto a la partición; primero, concurrir al acto divisorio, que es más bien una facultad de inspección que se le reserva al acreedor y al cesionario; segundo, oponerse a que la división sea verificada sin su concurso, porque se entiende que como acreedor y, en especial, como cesionario, eventualmente quedarán dentro de la misma relación de derechos y obligaciones que tendría su deudor frente a los demás comuneros; y, por último, luego de efectuada la partición, pueden impugnarla, cuando haya mediado fraude o cuando se haya realizado la partición no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, quedando protegidos los derechos de los deudores o cedentes para sostener la validez de su oposición.

Sólo tres de los países estudiados tienen normas similares al Artículo 337: Holanda, Italia y Venezuela. Todos hablan de los derechos que tienen los acreedores frente a la partición efectuada por los comuneros y le conceden el derecho de que no se efectuó sin su concurso, sin aclarar lo que se entiende por ello. También le reconocen a los acreedores el derecho a impugnar la partición si se efectuó sin su concurso formal y a impugnar la partición hecha en fraude de sus intereses.

La nueva fórmula supera las deficiencias identificadas por la doctrina y la jurisprudencia y aclara a qué cesionarios se refiere, así como la naturaleza de los derechos de acreedores y cesionarios en la partición.

**ARTÍCULO 166. Cosa indivisible o inservible por su división.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Si la cosa común es esencialmente indivisible o resulta inservible por su división, puede adjudicarse a uno o a más comuneros, tras reintegrar a los demás en dinero. Si por voto mayoritario los comuneros no están de acuerdo con la adjudicación, se procederá con la venta de la cosa en pública subasta y con la partición del precio entre ellos.

**Procedencia:** Artículo 338 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 335 y 1015 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 338 vigente está íntimamente ligado a los Artículos 335 y 1015, éste último referente a la comunidad hereditaria. Estos Artículos 335 y 1015 tienen letra incongruente, pero la mayoría de los autores se inclina por la equiparación de los efectos de los dos preceptos. Lo procedente cuando la cosa sea indivisible, ha de ser tanto o más adecuado cuando resulta inservible por efecto de la división. No hay motivo para que esta última circunstancia imponga la permanencia en la comunidad.

El Artículo 338 confiere a cada condueño exigir la venta de la cosa cuando ésta sea indivisible. Sin embargo, la jurisprudencia ha identificado tres supuestos en que procede la venta conforme a este artículo: 1) cuando la cosa sea esencialmente indivisible; 2) cuando la cosa, si se dividiera materialmente, resultaría inservible para el uso al que se le destina; y 3) cuando la cosa desmerezca mucho por su división.

Por la redacción del Artículo 338, parece que la subasta es un recurso subsidiario, operante sólo en el caso de que no se hubiese logrado, después de intentado, el convenio para su distribución o adjudicación a favor del que estuviese dispuesto a abonar a los restantes el valor de su participación en la comunidad. Pero esta interpretación carece de lógica ya que, si cualquiera de los comuneros pide la subasta, es evidente que no se puede contar con su voluntad

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 para el acuerdo de adjudicación y sería inútil exigir como trámite formal el intento de un  
2 convenio que no se ha de lograr.

3 La nueva fórmula es la integración de los actuales Artículos 338, 335 y 1015. Contiene  
4 una segunda oración inspirada en el Artículos 988 del Código Civil de Perú y en el Artículo 273  
5 de Costa Rica, los cuales exigen que los comuneros tomen una determinación sobre la cosa, por  
6 común acuerdo. Para exigir la venta de la cosa en pública subasta, debe obtenerse el voto de la  
7 mayoría de los comuneros.

8 El segundo párrafo acoge la idea de algunos autores: que no en todas aquellas situaciones  
9 en que el bien sea indivisible y los copropietarios deseen la venta, ésta podrá realizarse. Hay  
10 escenarios, como la medianería, las casas por pisos y las marquesinas compartidas por dos casas,  
11 que por su naturaleza no admiten la venta.

12  
13 **ARTÍCULO 167. Efecto de la división contra tercero.**

14 La división de la cosa común no perjudica a tercero, quien conserva los derechos reales  
15 que recaían sobre ella antes de hacerse la partición. Tampoco perjudica los derechos personales  
16 de un tercero contra la comunidad.

17  
18 **Procedencia:** Artículo 339 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

19 **Concordancias:** Artículos 405, 471 y 1759 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo  
20 173 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

21  
22 **Comentario**  
23

24 La división confiere a cada comunero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan  
25 sido adjudicados, lo que según el Artículo 405 vigente no perjudica a terceros. El Artículo 339  
26 vigente está en consonancia con el Artículo 173 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la  
27 Propiedad y los Artículos 1.759 (indivisibilidad de la hipoteca) y 471 (indivisibilidad de la  
28 servidumbre) del Código Civil. Es un precepto oscuro porque no aclara que trata el caso de los

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 titulares de derechos reales sobre la cosa común, no el de los titulares de derechos reales sobre  
2 cuotas. A estos últimos titulares sí le afecta la partición al entrar en juego los Artículos 333 y 418  
3 (derecho del usufructuario de parte de cosa poseída en común). No aclarara qué acreedores de la  
4 comunidad se refiere la segunda oración cuando habla de derechos personales contra la  
5 comunidad. Estos derechos personales pueden consistir en el uso y goce de los bienes comunes,  
6 como es el caso del arrendatario que no verá alterada su situación por la partición.

7        Los gravámenes que recaen sobre la cosa común entera, bien lo hayan sido antes de caer  
8 en esta comunidad, bien durante ella por acuerdo de todos los partícipes, nada padecen por la  
9 partición, y siguen recayendo como es natural sobre toda ella. Al favorecido por el gravamen,  
10 puesto que su derecho de servidumbre, usufructo o hipoteca incide directamente sobre toda la  
11 cosa común, le es indiferente quién sea el dueño de ésta: uno o varios.

12        Los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad, tampoco se  
13 ven afectados por la división. Conservan su fuerza quiere decir, todas sus posibilidades de acción  
14 sobre el patrimonio: las que tenían en vida del deudor y las concedidas por la Ley.

15        Debe entenderse que de este precepto no se deriva una nueva preferencia, sino que la que  
16 se tuviera se conserva. El hecho de que el artículo pueda presuponer cierta preferencia de los  
17 acreedores de la comunidad, sobre los de los comuneros, no indica que exista una preferencia  
18 específica de los acreedores de la comunidad sobre los comuneros. Si se habla de acreedores de  
19 la comunidad es: 1) porque existen deudas mancomunadas indivisibles de las que todos los  
20 comuneros son deudores; o 2) porque el crédito del tercero tiene una conexión con la cosa  
21 común.



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

La nueva redacción del precepto no alude a los derechos mencionados en la norma actual (hipoteca y servidumbre) porque no es necesario ejemplificar los derechos reales. Contiene una segunda oración para dar un cambio de estilo al precepto que incluya la protección de los derechos reales sobre la comunidad de bienes y los derechos personales contra la comunidad de bienes luego de su disolución.

**ARTÍCULO 168. Reglas aplicables a la división.**

Las reglas concernientes a la división de la herencia y las especiales que, para llevarla a cabo, establecen la legislación y el ordenamiento procesal aplican a la división entre los partícipes en la comunidad, en cuanto lo permita su naturaleza y siempre que no haya una disposición especial para ella.

**Procedencia:** Artículo 340 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 770 del Código Civil de Venezuela.

**Concordancias:** Artículos 1005 a 1013, 1022, 1510 y 1865 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 340 vigente, copiado de los Códigos de Italia, Portugal y Guatemala, plantea una dificultad: determinar las fuentes normativas exactas a las que hace remisión cuando alude “a las reglas concernientes a la división de herencia”. El precepto no es una norma en sentido sustantivo, sino de remisión a otras normas. Pero la remisión no es absoluta, sino supletoria, ya que cada comunidad se rige por reglas distintas. Sobre este particular el Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso que cada comunidad se rige por reglas distintas y que serán de aplicación las reglas de división de la herencia en cuanto no haya conflicto fundamental entre una y otra institución. Ambas comunidades comparten el mismo objetivo: darle fin a la comunidad y así concretar la participación de cada comunero. Tanto los autores españoles como el Tribunal Supremo español han sustentado el carácter supletorio del Artículo 340.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

La remisión que el precepto hace a las normas reguladoras de la división de la herencia no es tan absoluta que aplique a la comunidad ordinaria todos los preceptos que aparecen en la Sección de “Colación y Partición”, sino que será con carácter supletorio, complementando los Artículos 400-405 (334-339 nuestros), según expresa la Sentencia del Tribunal Supremo español de 2 de mayo de 1964.

Albaladejo opina que aplicarán las normas de división de herencia supletoriamente en cuanto lo permita su naturaleza y no haya una disposición especial para aquella. Scaevola argumenta que la comunidad de bienes tiene sus características definidas y una naturaleza que la distingue de la comunidad hereditaria. Sostiene que la comunidad hereditaria es única en su especie y las reglas aplicables a la división son especialmente para ajustarse a la naturaleza de esa comunidad especial.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico sostuvo en *Passalacqua v. Passalacqua*, 87 D.P.R. 587 (1963), que aún cuando las acciones sobre división “*communi dividundo*” y “*familia erciscundae*” tiene igual objetivo, una y otra se rigen por reglas distintas. Sostuvo además que la comunidad hereditaria tiene unas características tan particulares y extraordinarias que necesita reglas especiales que la regulen. Esas reglas son las que se encuentran en la Ley de Procedimientos Legales Especiales, Artículos 600-605 del Código de Enjuiciamiento Civil.

El nuevo artículo tiene una redacción similar a la fórmula del Artículo 770 del Código Civil de Venezuela. Se mantiene la remisión a las reglas de partición de la comunidad hereditaria, pero corrigiendo los defectos identificados por la doctrina y la jurisprudencia. Se utiliza la frase “ordenamiento procesal” en sustitución de “Código de Enjuiciamiento Civil”, ante la posibilidad de que esa fuente legal sea denominada de otra manera.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**CAPÍTULO V. Medianería**

**ARTÍCULO 169. Definición.**

Medianería es el conjunto de derechos y obligaciones que dimanar de la existencia y el disfrute en común de una pared, cerca, vallado u otro elemento divisorio por parte de los dueños de los edificios o predios contiguos.

**Procedencia:** La definición de medianería fue adoptada de la doctrina científica.

**Concordancias:**

**Comentario**

Este artículo es nuevo. La medianería es el régimen de condominio aplicable a paredes, setos, muros, fosos y cercas que separan dos propiedades, regulado en los Artículos 507 al 515 del Código vigente como servidumbres legales. En *Reyes v. Álvarez*, 39 D.P.R. 566 (1929) y *Monclova v. Blanco*, 40 D.P.R. 305 (1929), el Tribunal Supremo se hizo eco de la doctrina científica que estima que la medianería tiene más de copropiedad que de servidumbre, calificándola como una comunidad especial. Regulan la medianería en sede de copropiedad o comunidad de bienes muchísimos Códigos Civiles como el peruano, el argentino, el mejicano, el boliviano y el portugués.

El tratamiento de la medianería ha tomado en consideración varios fenómenos. Por un lado se dice que la medianería ha perdido importancia en la edificación actual, pero por otro se reconoce su innegable utilidad hoy día porque el elemento medianero representa un ahorro de trabajo, materiales, tiempo, espacio que supone dividir o deslindar dos fincas. Si bien los modernos sistemas de construcción han hecho perder importancia a la medianería: la construcción con hormigón armado forma una masa en la que no se pueden abrir sin comprometer la estabilidad del conjunto y las paredes de los grandes edificios no pueden ser

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 utilizadas por el propietario vecino. En Puerto Rico el asunto tiene un interés especial en lo  
2 referente a las verjas medianeras, asunto que aparece altamente regulado en reglamentos  
3 administrativos.

4 El Código Civil vigente omite la definición de medianería aunque bien puede deducirse  
5 de los preceptos que a ella dedica. La definición adoptada destaca una cuestión intrínseca de la  
6 medianería: que el elemento de división o separación sea común a ambas fincas. Además lejos de  
7 regularse como una servidumbre legal, se concibe como una comunidad especial en la utilización  
8 del elemento común, aunque distinta de la típica comunidad de bienes.

9  
10 **ARTÍCULO 170. Constitución o adquisición.**

11 La medianería se constituye o adquiere por acto jurídico, usucapión o signo aparente.

12 Para adquirir la medianería por usucapión, el propietario contiguo debe comportarse  
13 durante veinte (20) años como condueño del elemento divisorio.

14 La medianería se adquiere por signo aparente cuando existe un elemento divisorio entre  
15 dos fincas pertenecientes a un solo dueño y se enajena una de ellas.

16  
17 **Procedencia:** Este artículo se inspira en la doctrina.

18 **Concordancias:** Artículos 473, 474, 476 y 477 del Código Civil de Puerto Rico (1930).  
19

20 **Comentario**

21 El Código Civil vigente no regula las formas de constitución o adquisición de la  
22 medianería porque al tratarlas como servidumbres aplica en la medida de lo posible el régimen  
23 de los Artículos 473 a 478 vigentes. La adquisición o constitución de la medianería se puede  
24 producir por título o negocio jurídico entre vivos o por causa de muerte. Lo más corriente es que  
25 mediante contrato los propietarios de fincas colindantes pacten construir una verja o pared o  
26 colocar un vallado en el límite común de sus fincas. La medianería puede adquirirse por  
27 usucapión si el propietario contiguo se comporta durante el tiempo requerido como condueño del  
28 elemento divisorio y cumple además con los requisitos dispuestos en la ley.  
29

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Se reconoce que otra forma de adquirir la medianería es por signo aparente, que ocurre cuando perteneciendo dos fincas a un solo dueño y siendo medianero el muro o verja entre ambas, la enajenación de una de ellas hace surgir la situación de medianería.

**ARTÍCULO 171. Fuentes de regulación jurídica.**

La medianería se rige por el título constitutivo, las disposiciones de este Código y las de las leyes que rigen en lo no previsto y regulado expresamente en el acto jurídico o en ausencia de éste.

**Procedencia:** Este artículo se inspira en la doctrina.

**Concordancias:** Artículo 507 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La falta de sintonía entre la verdadera naturaleza de la figura y su clasificación legal plantea problemas en cuanto a la determinación del régimen jurídico aplicable. Al prescindir de la categoría “servidumbre de medianería”, también fue necesario revisar las fuentes jurídicas de la figura dispuestas en el Artículo 507 vigente.

Como en muy pocos casos la medianería será de constitución forzosa (cuando la ley o los reglamentos así lo prevean), sino de carácter voluntario es lógico que la primera fuente sea el convenio entre las partes, quedando las normas del Código Civil, las leyes y los reglamentos especiales sobre la materia como supletorias o subsidiarias para lo expresamente previsto y regulado por los contratantes. Todo ello debe extenderse sin menoscabo de aquellos asuntos que, por ser normas imperativas, su inobservancia o modificación queda fuera del alcance de la voluntad de las partes.

**ARTÍCULO 172. Presunción.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Se presume la medianería mientras no haya un título o signo exterior en contrario en las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación y en los muros, verjas, zanjias y setos vivos situados entre dos predios.

**Procedencia:** Artículo 508 y 510 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 994 del Código Civil de Perú.

**Concordancias:** Artículo 509 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 508 vigente establece unas presunciones *iuris tantum* que dispensan de toda prueba a los favorecidos por ellas en favor del carácter medianero de ciertos elementos. Estas presunciones sólo quedarán destruidas por la existencia de título, signo exterior o prueba en contrario.

**ARTÍCULO 173. Signos contrarios.**

Se entiende que hay signo exterior contrario a la medianería cuando:

(a) en las paredes divisorias de los edificios hay ventanas o huecos abiertos;

(b) la pared divisoria está, por un lado, recta y a plomo en toda su superficie y, por el otro, presenta lo mismo en su parte superior y una inclinación hacia uno de los lados en la inferior;

(c) toda la pared o verja se construye sobre el terreno de una de las fincas y no por la mitad entre una y otra de las dos contiguas;

(d) la pared sufre las cargas de vigas, pisos y armaduras de una de las fincas y no de la contigua;

(e) la pared divisoria entre patios, jardines y fincas se construye de modo que el tejadillo inclinado vierte hacia una de las propiedades;

(f) la pared divisoria presenta piedras salientes que, de distancia en distancia, salen fuera de la superficie sólo por un lado y no por el otro;

(g) las fincas contiguas a otras defendidas por muros, paredes, verjas, vallados o setos vivos no estén cerradas.

En todos estos casos la propiedad de los muros, paredes, verjas, vallados o setos se entiende que pertenece exclusivamente al dueño de la finca que tiene en su favor la presunción fundada en cualquiera de los signos indicados.

**Procedencia:** Artículo 509 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 508 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El Artículo 509 vigente es una excelente expresión de la arquitectura y el lenguaje de la vieja Castilla, pero no del Puerto Rico actual. Fue necesario sustituir algunos de los términos originales para ajustarlos al lenguaje de la construcción en nuestro país, así como suprimir algunos de los supuestos. En particular se incorpora el concepto de verja, que es tan usado en Puerto Rico y que está tan atendido por la reglamentación especial.

**ARTÍCULO 174. Cargas.**

Los medianeros deben contribuir a prorrata para la conservación, reparación o reconstrucción del elemento medianero, hagan uso de él o no. Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir a esta carga con la renuncia a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostiene un edificio suyo.

**Procedencia:** Artículo 511 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 512 y 513 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este precepto modificó el texto del primer párrafo del Artículo 511 vigente para fijar una regla clara y sencilla sobre la obligación de los codueños en cuanto a los gastos para la conservación, reparación y reconstrucción del elemento medianero. En particular, se incorpora el supuesto de reconstrucción, que no aparece en el texto vigente, porque cabe la posibilidad de que por variadas razones el muro, la pared o la verja medianera resulte dañada. El segundo párrafo del precepto, que se mantuvo intacto, recoge la posibilidad de liberarse de la obligación de contribuir a los gastos de conservación de la medianería renunciando al derecho sobre la misma.

**ARTÍCULO 175. Derribo de edificio apoyado en pared medianera.**

Si el propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera quiere derribarlo, puede igualmente renunciar a la medianería, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar, por aquella vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículo 512 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 511 y 513 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La letra del Artículo 512 vigente se mantuvo inalterada. La obligación que impone el precepto no nace por razón de la renuncia a la medianería, sino por la posibilidad de que el derribo del edificio cause daños en los derechos de los demás medianeros.

**ARTÍCULO 176. Elevación de la pared medianera.**

Cualquier medianero puede alzar la pared medianera, y son de su cargo los gastos de la reparación y cualesquiera otros que exija la mayor altura. Además, debe indemnizar los perjuicios que ocasione con la obra, aunque sean temporales.

Son igualmente de su cuenta los gastos de conservación de la pared, en lo que ésta se haya levantado o en lo que sus cimientos se hayan profundizado respecto a lo que estaba antes; y, además, la indemnización de los mayores gastos que haya que hacer para la conservación de la pared medianera por la razón de la mayor altura o por la profundidad que se le haya dado.

Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el colindante que quiere levantarla tiene obligación de reconstruirla a su costa; y, si para ello es necesario darle mayor espesor, debe darlo de su propio suelo.

**Procedencia:** Artículo 513 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 514 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 513 vigente está en consonancia con el Artículo 514. Según este último precepto los demás propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación, profundidad o espesor a la pared pueden adquirir en ella los derechos de medianería, pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se la hubiese dado mayor espesor.

Este artículo trata la adquisición de la medianería de la parte alzada (cuando la medianería ya ha nacido). Sobre el particular señala Roca Juan que realmente todo el contenido de la medianería urbana puede resumirse esencialmente en que los propietarios tienen las



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 facultades de “usar” y de “alzar” el muro o pared medianera, con la contrapartida del deber de  
2 contribuir a la reparación y conservación.

3 Sólo se modificó algún lenguaje del primer párrafo del precepto vigente, pero sin afectar  
4 su alcance normativo.

5  
6 **ARTÍCULO 177. Adquisición de medianería sobre la parte elevada.**

7 Los demás medianeros que no hayan contribuido a dar más elevación, profundidad o  
8 espesor a la pared pueden adquirir en ella los derechos de medianería, mediante el pago  
9 proporcional del importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se le hubiese  
10 dado mayor espesor.

11  
12 **Procedencia:** Artículo 514 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

13 **Concordancia:** Artículo 513 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

14  
15 **Comentario**

16  
17 Al Artículo 514 vigente sólo se le suprimió la expresión “sin embargo” por ser  
18 innecesaria.

19  
20 **ARTÍCULO 178. Uso de la pared medianera.**

21 El medianero puede apoyar construcciones o introducir vigas en la pared medianera, pero  
22 sin impedir el uso de los demás medianeros y con su previo consentimiento. Si no obtiene el  
23 consentimiento, los peritos pueden fijar las condiciones necesarias para que la nueva obra pueda  
24 realizarse sin perjudicar los derechos de aquéllos.

25  
26 **Procedencia:** Artículo 515 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

27 **Concordancias:** Artículo 516 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

28  
29 **Comentario**

30  
31 El Artículo 516 vigente, que tiene algunas deficiencias, recoge unas facultades que se  
32 integran en el uso normal de la pared medianera. El precepto no establece límites en cuanto a la  
33 posibilidad de edificar con apoyo en la pared o muro medianero pero sí, si se trata de introducir  
34 vigas, pues sólo lo permite hasta la mitad del espesor de la pared. En el nuevo texto no existen

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

limitaciones para ninguno de los dos supuestos, pues en ambos debe mediar previo consentimiento y el interés de los restantes medianeros.

De igual manera parece contradictorio que el precepto comience advirtiéndole que el uso de la pared medianera debe hacerse en proporción al derecho en la mancomunidad, mientras después especifica que sólo podrá introducir vigas hasta la mitad del muro.

La confirmación mediante dictamen pericial de que tanto en la obra con carga en la pared como en la introducción de vigas es posible y no menoscaba los derechos de los restantes medianeros será suficiente para que la obra pueda realizarse aun cuando no medie el consentimiento de los interesados.

**ARTÍCULO 179. Ventanas y huecos en pared medianera.**

Ningún medianero puede abrir, sin consentimiento del otro, ventanas ni huecos en la pared medianera.

**Procedencia:** Artículo 516 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 517 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene la norma del Artículo 516 vigente con una nueva sintaxis. Este artículo aparece en el Código actual encabezando el articulado de las servidumbres de luces y vistas, cuando realmente, y así lo expresa unánimemente la doctrina, debe formar parte de la regulación de la medianería.

**TÍTULO V. Algunas Propiedades Especiales**

**CAPÍTULO I. Propiedad Horizontal**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 180. Régimen.**

Los bienes inmuebles cuyos títulos constitutivos de la propiedad horizontal se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad se rigen por la legislación sobre la materia.

**Procedencia:** Este artículo es nuevo y no tiene antecedentes.

**Concordancias:** Artículo 330 del Código Civil de Puerto Rico (1930); “Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico”, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, modificada por la Ley Núm. 157 de 4 de junio de 1976; P. del S. 1425 de 11 de abril de 2002, “Ley de Condominios”.

**Comentario**

En algunos países, como Bolivia, Argentina, Italia, Paraguay, Portugal y Québec, la forma especial de propiedad denominada propiedad horizontal forma parte del Código Civil, en Puerto Rico, como en Alemania, España, Holanda, Chile, Uruguay y Venezuela, tiene su propio diseño legislativo en una ley especial.

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley de 21 de julio de 1960, no adoptó disposiciones transitorias para los edificios que se regían por las normas del vigente Artículo 330, como se hizo en España. Si bien es cierto que, como repara el profesor Michel Godreau Robles, dada la superioridad del esquema provisto por nuestra Ley de Propiedad Horizontal, el Artículo 330 ya no puede utilizarse como sistema organizador de la propiedad por pisos luego de la vigencia de la ley especial, hay dos razones para mantener el precepto: existen edificios que todavía permanecen bajo el escueto diseño del Artículo 330 y la norma sigue siendo necesaria mientras el régimen especial sea voluntario.

**ARTÍCULO 181. Pisos, locales o apartamentos en edificios de distintos propietarios.**

Los diferentes pisos, locales o apartamentos de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública pueden ser objeto de propiedad separada, que lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como:

- (a) el suelo, el vuelo, las cimentaciones y las cubiertas;

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

(b) los elementos estructurales y, entre ellos, los pilares, las vigas, los forjados y los muros de carga;

(c) la fachada, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores;

(d) el portal, los ascensores, las escaleras, las porterías, los corredores, los pasos, los muros, los fosos, los patios, los pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que sean de uso privativo;

(e) las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, aire acondicionado, ventilación o extracción de humo, y de detección y prevención de incendios;

(f) las instalaciones de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como los de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; y

(g) las servidumbres y cualesquiera elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resultan indivisibles.

Las partes en copropiedad no son susceptibles de división y sólo pueden ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejos inseparables.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones de la comunidad de bienes y, en lo que ellas permitan, por la voluntad de los interesados.

**Procedencia:** Artículo 396 del Código Civil de España (Ley 8 de 6 de abril de 1999); Artículo 330 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** “Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico”, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, modificada por la Ley 157 de 4 de junio de 1976; Artículo 36 del P. del S. 1425 de 11 de abril de 2002, “Ley de Condominios”.

### Comentario

El Artículo 330 vigente sentó las bases del sistema conocido comúnmente como propiedad horizontal. Originalmente era idéntico al artículo español y constaba de cuatro breves párrafos. Con el tiempo fue necesario ampliarlos. El propósito del Artículo 330 al momento de su promulgación fue constituir en efecto una pequeña ley de propiedad horizontal ya que habla de pisos de un edificio poseídos por distintos propietarios y de los elementos comunes del edificio tales como el suelo, fundaciones, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras,

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

ascensores, etc.; y dispone sobre los gastos de conservación de los elementos comunes y sobre otros extremos característicos del régimen de la propiedad horizontal. *Lozada Ocasio v. Registrador*, 99 D.P.R. 435, 439 (1970). Nuestro Tribunal Supremo reconoció las deficiencias de la norma. Si bien la reforma de 1951 introdujo cambios deseables, no recogió adecuadamente los principios caracterizadores de la institución de la propiedad horizontal ni la hizo objeto de una reglamentación especial y detallada como ya había ocurrido en otros países, tales como Bélgica, Francia, Italia, Brasil, Bulgaria y Chile. Los problemas que existían en torno a la imperfecta regulación de esta materia, aunque paliados de momento con la reforma mencionada, continuaron agravándose. El Artículo quedó complementado por una enmienda introducida al Artículo 8 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. sec. 33, por la Ley Núm. 422 de 13 de mayo de 1951, que permitió la inscripción de los pisos como fincas independientes en el Registro de la Propiedad.

En el régimen de propiedad establecido en el vigente Artículo 330 corresponde al dueño de cada piso, apartamento o local el derecho singular y exclusivo sobre un espacio determinado y susceptible de aprovechamiento independiente y la copropiedad con los demás dueños de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. Para mejorar el texto, se ha adoptado, con algunas leves modificaciones, el lenguaje del Artículo 396 español, que además de no reconocer los derechos de tanteo y retracto en caso de enajenación de un piso o local, no contiene una presunción de igualdad de las partes en copropiedad. Contrario al precepto español, que remite a las disposiciones legales especiales de la propiedad horizontal, el artículo nuestro remite al régimen de la comunidad de bienes del propio Código Civil. Se suprimió del texto español la

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

referencia a la “calefacción”, para ajustarlo a nuestra realidad climática, y se sustituyó la expresión “partes de pisos” por “apartamentos”.

El Artículo 36 del Proyecto de la Ley de Condominios, que enmienda el Artículo 47 de la Ley de Propiedad Horizontal vigente, señala que las disposiciones del Artículo 330 aplicarán “a aquellos edificios cuyos pisos estén, a la fecha de la vigencia de la ley constituidos en virtud de los referidos preceptos legales, así como a aquellos edificios de no más de cinco apartamentos cuyos titulares quieran acogerse a estos preceptos”. Sin lugar a dudas, el precepto choca con la naturaleza voluntaria del régimen de propiedad horizontal porque todos aquellos edificios de más de cinco apartamentos que se construyan después de la entrada en vigor de la ley estarían obligados a someterse al régimen especial.

## CAPÍTULO II. Multipropiedad o Propiedad a Tiempo Compartido

### ARTÍCULO 182. Régimen.

La multipropiedad, o propiedad a tiempo compartido, se rige por la legislación sobre la materia.

**Procedencia:** Este precepto es nuevo y no tiene antecedentes.

**Concordancias:** “Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico”, Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, 31 L.P.R.A. secs. 1251-1269<sup>a</sup>.

### Comentario

La multipropiedad, “tiempo compartido”, “derecho de aprovechamiento por turnos” o “copropiedad en el tiempo” es una propiedad que recae sobre un mismo bien indiviso, no repartida en cuotas ideales, sino fraccionada temporalmente en cuanto al goce. La multipropiedad tiene caracteres muy peculiares que impiden identificarla plenamente con un instituto conocido y ha sido difícil regular algunas de sus manifestaciones. Prueba de ello es el

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

debate doctrinal que ha generado su naturaleza jurídica. Los autores tienen diversas visiones de la multipropiedad: (1) una comunidad pro indiviso de tipo romano, aunque suprimen la posibilidad de la *actio communi dividundo* y del retracto de comuneros; (2) una comunidad *pro diviso* (no responde a una situación de copropiedad sino de propiedades divididas en las que el factor tiempo real de disfrute constituye el elemento caracterizador del dominio); (3) una especie de propiedad espacio-temporal o cuadrimensional en cuya virtud el tiempo de disfrute aparece como elemento básico en la configuración del bien objeto de la multipropiedad (lo que permite que cada unidad espacio-temporal resulte susceptible de titularidad separada e independiente); y (4) la que considera que la multipropiedad no es sino un régimen jurídico al que se somete el inmueble, de modo que lo relevante es la organización de la explotación a que queda sujeto el inmueble, en el que las unidades susceptibles de utilización reciben un valor jurídico que puede servir de objeto a los derechos reales y especialmente al derecho de propiedad de acuerdo con lo que se determine en el título constitutivo del régimen.

La multipropiedad en el pasado careció de una disciplina legal específica y se permitió un amplio margen de autonomía privada. Hoy existe la “Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico”, Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, 31 L.P.R.A. secs. 1251-1269<sup>a</sup>.

### CAPÍTULO III. Las Aguas

#### ARTÍCULO 183. Derechos sobre aguas.

Los derechos sobre las aguas se rigen por la legislación sobre la materia.

**Procedencia:** Artículo 359 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Correspondencias.** Artículos 341, 342, 345, 347, 350, 354-357 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Ley Núm. 136 de 3 de junio de 1976, “Ley para la Conservación, el Desarrollo y Uso de

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

los Recursos de Agua de Puerto Rico”, 12 L.P.R.A. sec. 1501 y ss.; “Ley de Aguas, Ley de 12 de marzo de 1903”, 12 L.P.R.A. secs. 521-904.

**Comentario**

Las disposiciones vigentes del Código Civil respecto a las aguas tienen carácter subsidiario frente a la legislación especial. Las aguas son de dominio público, constituyendo una excepción la propiedad privada de las aguas. Quedaron también en la esfera de la ley las aguas subterráneas y las aguas termales. La intención legislativa ha sido clara al colocar el recurso hídrico en el ámbito público, aunque respetando los derechos adquiridos sobre las denominadas aguas privadas.

La remisión de las disposiciones a la legislación especial sustrae completamente las aguas del derecho privado y refiere el asunto a la esfera administrativa, imponiendo al Estado la obligación y deber de reglamentar de forma integrada todo lo concerniente a estos recursos, autorizando su uso y aprovechamiento razonable y adecuado, de forma cónsona con el mandato constitucional del Artículo VI, sección 19 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El enfoque o tratamiento de la legislación especial no se limita exclusivamente al aspecto propietario, sino que aborda asuntos sobre la calidad, conservación, manejo y aprovechamiento del recurso a partir de la idea del ciclo hidrológico.

Los Artículos 341 y 342 vigentes, que establecen la naturaleza de las aguas como de dominio público o privado, han sido extensamente criticados por adolecer de falta de claridad. En realidad son una enumeración de las aguas públicas o privadas, pero no establecen criterios claros que permitan determinar cuándo el agua es de naturaleza pública y cuándo de naturaleza privada. Los tratadistas utilizaban diversos criterios para hacer dicha distinción. Uno era el de diferenciar las corrientes de aguas, a saber, distinguir entre un río, un arroyo o un manantial, para



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 luego determinar que clasificación se le da. El problema con este criterio es que ni el Código, ni  
2 la Ley Núm. 136, ni sus reglamentos definen claramente lo que es un río, un arroyo o un  
3 manantial. Otro de los criterios era determinar la naturaleza de las aguas según la naturaleza de  
4 dominio público o privado del predio por el que discurrían. La falta de criterios orientadores ha  
5 provocado que existan disposiciones contradictorias en estos artículos. Por ejemplo, el inciso 2  
6 del Artículo 341 establece que son de dominio público los cauces de los manantiales o arroyos,  
7 mientras que el Artículo 342 (5) dispone que son de dominio privado si atraviesan fincas que no  
8 sean de dominio público.

9 El Artículo 345 vigente, así como el Artículo 16 de la “Ley para la Conservación, el  
10 Desarrollo y Uso de los Recursos de Agua de Puerto Rico”, trata el tema de los derechos  
11 adquiridos sobre las aguas. El Artículo 347 vigente constituye una limitación al dominio de las  
12 aguas privadas por relación de vecindad (Artículos 488 y 499 sobre servidumbres legales de  
13 aguas). Los Códigos de Québec, Italia, Luisiana y Portugal atienden este asunto en el tema de las  
14 servidumbres legales. España incorporó el texto del Artículo 413 a la “Ley de Aguas”. Un  
15 tratamiento similar se sigue en esta Propuesta.

16 El Artículo 350, cuyo texto reza: “Todo dueño de un predio tiene la facultad de construir  
17 dentro de su propiedad depósitos para conservar las aguas pluviales, con tal de que no cause  
18 perjuicio al público ni a tercero”) puede ser una excepción al Artículo 8 de la “Ley para la  
19 Conservación, el Desarrollo y Uso de los Recursos de Agua de Puerto Rico”, que está  
20 relacionado con el Artículo 9 (c): “El Secretario preparará planos modelos de obras menores para  
21 el recogido de agua de lluvia que caiga dentro de los límites de una propiedad, tales como

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 charcas, embalses y cisternas, que sería aprovechada para un uso doméstico o agrícola. Los  
2 planos modelos serán distribuidos, sin pago alguno, a personas interesadas que así lo soliciten.”

3 Si bien el Artículo 4 de la “Ley para la Conservación, el Desarrollo y Uso de los  
4 Recursos de Agua de Puerto Rico” dispone que todas las aguas y cuerpos de agua de Puerto Rico  
5 se declaran propiedad y riqueza del Pueblo de Puerto Rico, la ley especial no alude  
6 específicamente a las aguas pluviales que caen en predios privados como sí lo hace el Artículo  
7 350 del Código Civil vigente.

8 Los Artículos 354, 355 y 356 se tratan como limitaciones al derecho de propiedad. El  
9 Artículo 357 (“La propiedad y uso de las aguas pertenecientes a corporaciones o particulares  
10 están sujetos a la ley de expropiación por causa de utilidad pública”) es una norma es innecesaria  
11 porque repite algunas de las disposiciones del propio Código Civil, de la “Ley de Expropiación  
12 Forzosa” y de la “Ley de Aguas”.

13 El Artículo 359 remite a la Ley de Aguas en todo lo que no esté prevenido en el Título de  
14 las Aguas del Código vigente. La razón de este artículo residía en que las disposiciones sobre  
15 aguas del Código prevalecían sobre las de la Ley de Aguas de 1879, siendo supletoria al Código.  
16 Hoy, sin embargo, prevalece la Ley especial sobre la norma general. Según las disposiciones de  
17 la propia “Ley de Aguas” y el Artículo 12 del Código Civil, la norma preferente es la “Ley para  
18 la Conservación, el Desarrollo y Uso de los Recursos de Agua de Puerto Rico”, Ley Núm. 136  
19 de 3 de junio de 1976; el Código sólo es de aplicación supletoria.

20  
21 **CAPÍTULO IV. Minerales e Hidrocarburos**

22  
23 **ARTÍCULO 184. Derechos sobre minerales e hidrocarburos.**

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

La designación de las materias que deben considerarse recursos minerales e hidrocarburos y las determinaciones de los derechos que corresponden al dueño del suelo y a los exploradores o explotadores de los minerales e hidrocarburos en el caso de concesión, se rigen por la legislación especial.

**Procedencia:** Se inspira en el Artículo 427 del Código Civil de España.

**Correspondencias.** Artículos 263, 405, 406, 407 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Ley de Minas, Ley Núm. 9 de 18 de agosto de 1933, enmendada por la Ley Núm. 115 de 17 de julio de 1979; Ley de Desarrollo de Recursos Mineros de Puerto Rico, Ley Núm. 145 de 2 de julio de 1975.

**Comentario**

Los recursos mineros adquirieron la condición de bienes de dominio público en la legislación especial, aunque pueden ser objetos de concesión administrativa a favor de la iniciativa de los particulares. El Código Civil vigente, sin embargo, sigue tratándolos como bienes privados en los Artículos 263, 405, 406 y 407.

Es la Ley de Minas, no las disposiciones del Código Civil, el cuerpo legal que determina los minerales y los derechos de propiedad y explotación sobre los mismos, incluyendo las servidumbres legales que los hacen viables. El Código Civil constituye un derecho supletorio en esta materia. *Pagán v. Secretario de Recursos Naturales*, 106 D.P.R. 15 (1977).

La propiedad de los minerales económicos que se encuentren en el suelo y el subsuelo de Puerto Rico, de sus islas adyacentes y en las aguas circundantes y los terrenos sumergidos contiguos a sus costas hasta donde la profundidad de las aguas permita su explotación y aprovechamiento en una extensión no menor de tres leguas marinas corresponde al Estado Libre Asociado de Puerto Rico y éste puede explotarlos directamente o autorizar su explotación a otras personas, naturales o jurídicas, mediante arrendamientos otorgados por el Secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y aprobados por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

De acuerdo con la legislación especial son minerales económicos las sustancias metalíferas, las combustibles, el petróleo y todas las mezclas naturales de hidrocarburos que lo componen, lo acompañan o se derivan de él, el gas natural, las piedras preciosas y aquellas otras sustancias que de tiempo en tiempo se declaren minerales económicos por el Secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, debido a nuevos usos o mayor valor de las mismas bajo determinadas circunstancias de manipulación o elaboración u otros factores de naturaleza industrial o comercial.

**CAPÍTULO V. Derechos Morales del Autor y Derecho de Participación**

El concepto “derecho del autor” se plasmó jurídicamente en el siglo XVIII cuando el Parlamento inglés aprobó el llamado Estatuto de Ana en el 1710. Desde entonces tiene dos vertientes: el derecho patrimonial y el derecho moral como manifestación de la personalidad del autor. En Puerto Rico los derechos del autor estuvieron protegidos por la legislación española de 1879, pero con el cambio de soberanía la dimensión patrimonial pasó al amparo federal. Si bien la Ley de “Copyright” de Estados Unidos no era “inaplicable localmente”, según la frase de la Carta Orgánica de 1900, tampoco era incompatible con la Ley de Propiedad Intelectual española, estatuto que nunca fue revocado expresamente. La Ley española reconocía de forma fragmentada e incompleta algunos elementos del llamado “derecho moral”, mientras que la Ley federal no los contemplaba.

La aprobación de la Ley Núm. 96 del 15 de julio de 1988 y su Reglamento constituyó el primer intento autóctono de atender las lagunas existentes en nuestro Derecho con respecto al derecho moral de los creadores de obras de valor artístico y cultural. Significó, también, la

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 creación del Registro de la Propiedad Intelectual. En su versión original, antes de las enmiendas  
2 efectuadas por la Ley Núm. 56 del 24 de junio de 1996, el estatuto era defectuoso ya que ni  
3 siquiera definía adecuadamente los derechos que pretendía amparar. Sólo el antiguo *Reglamento*  
4 *para la Presentación, Depósito e Inscripción de Obras en el Registro de la Propiedad*  
5 *Intelectual* (Núm. 4750, efectivo el 11 de agosto de 1992), en su Artículo 359 (n)-2(e), intentó  
6 definir el derecho moral a partir de la definición del Artículo 14 del Capítulo Tercero de la nueva  
7 Ley de Propiedad Intelectual española.

8 La Ley Núm. 96 requirió la inscripción de las obras que sustentan el derecho moral en el  
9 Registro de la Propiedad Intelectual como condición para gozar de los beneficios y protección del  
10 estatuto. También incorporó a nuestro ordenamiento el “derecho de participación” de los artistas  
11 plásticos. Sin embargo, aunque las disposiciones legales de la vertiente moral de la propiedad  
12 intelectual en Puerto Rico son relativamente recientes, en el proceso legislativo quedaron  
13 desdibujados, en muchos aspectos, los perfiles propios de los derechos que se proponía defender.  
14 Estos defectos se han ido remediando mediante por la jurisprudencia, el Reglamento y las  
15 enmiendas al por estatuto, pero aún subsisten algunas deficiencias.

16  
17 Cambios destacables:

18 1. El encabezamiento “Propiedad Intelectual” fue sustituido por el de “Derechos Morales  
19 del Autor y Derecho de Participación” para identificar de manera más certera el contenido del  
20 Capítulo y para establecer un claro deslinde entre la legislación federal y la puertorriqueña.

21 2. Se distinguen los derechos morales del autor del derecho de participación de los  
22 creadores de obras de arte plástico y se tratan separadamente.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1           3. Se reconoce la legitimación del Estado, de las instituciones públicas de carácter  
2 cultural y de las personas con interés legítimo para tutelar el derecho de acceso a la cultura  
3 cuando los derechohabientes ejercen el derecho a la “no divulgación” de la obra del autor  
4 fallecido.

5           4. Se enmendó la norma del Artículo 359(h) vigente para incorporar los parámetros y las  
6 precisiones que caracterizan el derecho de regalías por reventa o derecho de participación. Este  
7 derecho, que protege exclusivamente a los artistas plásticos, escultores y fotógrafos de arte, tiene  
8 afinidades con el derecho de autor pero no es un derecho moral. Sólo reconoce un crédito al  
9 artista cuando ocurre la reventa de la obra en las circunstancias especificadas en la ley. Su  
10 compatibilidad con la Ley federal fue ratificada por el 9no. Circuito en *Morseburg v. Balyon*,  
11 621 Fed. 2d 972 (1980).

12           5. Se establece un límite mínimo en el valor de reventa de las obras de arte plástico para  
13 reconocer al creador el derecho a la obtención de una participación.

14           6. Se crea un Registro de Reventas de Obras de Arte para darle eficacia al derecho de  
15 participación de los creadores de obras de arte plástico.

16           7. Se desiste del requisito de inscripción de las obras en el Registro de Propiedad  
17 Intelectual para el ejercicio los derechos morales y de participación en los tribunales.

18           8. Los preceptos de los vigentes Artículos 359i a 359u pasan a convertirse en una ley  
19 especial que tratará todos los asuntos relacionados con el funcionamiento del Registro de la  
20 Propiedad Intelectual, las obras inscribibles, el procedimiento de inscripción, etc. Actualmente  
21 estos artículos atienden asuntos estrictamente administrativos que no encuentran la sede

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

adecuada en el Código Civil, como lo son, por ejemplo, el poder del Registrador para adquirir equipo y los requisitos que debe satisfacer la persona que se desempeña en el cargo.

**SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES COMUNES**

**ARTÍCULO 185. Ámbito de aplicación.**

Los derechos morales del creador de una obra y el derecho de participación de los artistas plásticos son independientes de los derechos patrimoniales reconocidos por la legislación federal.

Este Capítulo sólo rige los derechos morales del autor y el derecho de participación de los artistas plásticos.

**Procedencia:** Artículo 359c del Código Civil de Puerto Rico.

**Concordancias:**

**Comentario**

El primer párrafo de este artículo corresponde al precepto del Artículo 359c vigente, mientras que el segundo párrafo es nuevo. Como la “Ley Federal de Derechos de Autor”, *Copyright Law of the United States*, 17 U.S.C. 101 ss., rige con carácter de exclusividad los llamados derechos económicos o patrimoniales del autor y, desde 1991, la “Ley Federal de Derechos de los Artistas Visuales” (VARA) ocupa el campo en cuanto a los derechos morales de integridad y atribución de los “artistas visuales”, la legislación de Puerto Rico solamente puede regir los derechos morales del autor que no están protegidos por la legislación federal. Véase *Ossorio Ruiz v. Secretario de la Vivienda*, 106 D.P.R. 49 (1977); *Pancorbo v. Wometco*, 115 D.P.R. 495 (1984); *Cotto v. Ríos Morales*, D.P.R., 140 D.P.R. 604 (1996); *Harguindey v. Universidad Interamericana*, 99 JTS 54.

El artículo, además, adelanta la distinción existente entre los derechos morales del autor y el reconocido derecho de participación de los creadores de obras de arte plástico.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 186. Duración de los derechos.**

Los derechos de divulgación y de retractación duran por toda la vida del autor. Sólo podrán ejercerse después de su muerte si el propio autor lo ha manifestado expresamente o mediante conducta claramente indicativa de ello.

Los derechos de integridad, de atribución y de participación duran por toda la vida del autor y por cincuenta (50) años más después de su muerte.

**ARTÍCULO 187. Supuestos de legitimación por causa de muerte.**

El ejercicio de los derechos de integridad, atribución y participación después de la muerte del autor les corresponde a sus derechohabientes.

Si no existiesen derechohabientes o si se ignorara su paradero, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y las instituciones públicas de carácter cultural estarán legitimados para ejercer estos derechos.

**Procedencia:** Artículo 359ch del Código Civil de Puerto Rico; Artículos 15 y 16 de la Ley de Propiedad Intelectual española.

**Concordancias:**

**Comentario**

El Artículo 359ch vigente establece una duración uniforme de cincuenta (50) años para todos los derechos morales nacidos de la obra a beneficio de los derechohabientes a partir del fallecimiento del autor. Esta disposición no se ajusta adecuadamente a la naturaleza heterogénea de los derechos morales del autor, por lo que fue necesario distinguirlos para fijar, en los casos apropiados, su duración *post mortem autoris*.

Todos los derechos morales son personalísimos, pero tanto el derecho de divulgación como el derecho de retractación acusan un perfil tan individual que resulta imposible sustituir el criterio del propio autor para su ejercicio. El primero se ejerce cuando el autor entiende que su obra inédita puede ser objeto de divulgación pública. El derecho de retractación en la doctrina clásica se limita a los textos y supone que en determinado momento el autor ya no puede identificarse intelectual o moralmente con un escrito suyo creado y publicado con anterioridad. En ese caso, la ley reconoce al autor la prerrogativa de sustraer la obra de la circulación pública con la salvedad de que, si lo hace,



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 debe retribuir al tercero de buena fe que haya adquirido derechos de distribución por los daños que  
2 tal acción pueda causarle.

3 Para un “derechohabiente” resultaría imposible retrotraerse al pasado para conocer o  
4 identificarse con los móviles subjetivos que llevaron al autor, en determinado momento, a divulgar  
5 o retractar su obra. La única excepción a esta regla general la constituiría el caso en que por las  
6 propias expresiones o la conducta del autor no hubiera duda de que su intención era, en efecto,  
7 ejercer los derechos y que no lo hizo por haber sobrevenido la muerte.

8 Los derechos de integridad y atribución, no obstante, sí pueden ejercerse por los  
9 sucesores de la personalidad del autor fallecido. Éstos, en honor a la memoria del autor, pueden  
10 estar interesados en proteger la obra de daños o alteraciones a su integridad y asegurar que éste  
11 reciba el debido reconocimiento por la autoría.

12 También se le reconoce una duración similar al derecho de participación del creador de  
13 una obra de arte plástico.

14 Se acoge el principio seguido en la norma del Artículo 16 de la Ley de Propiedad  
15 Intelectual española que reconoce un caso de sustitución en la legitimación *mortis causa* siempre  
16 que no existan las personas mencionadas en el Artículo 15 (la persona natural o jurídica a la que  
17 el autor se lo haya confiado expresamente por disposición de última voluntad y, en su defecto,  
18 los herederos”), o se ignore su paradero. En España, están legitimados para ejercer los derechos  
19 previstos en el estatuto el Estado, las Comunidades Autónomas, las Corporaciones locales y las  
20 instituciones públicas de carácter cultural. En Puerto Rico, un papel similar le corresponderá al  
21 Estado Libre Asociado y las instituciones públicas de carácter cultural.

22  
23 **ARTÍCULO 188. Creación del empleado.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

La obra creada por el empleado en el curso regular de sus deberes no genera derechos morales ni de participación, salvo pacto o disposición legal en contrario.

**Procedencia:** Este artículo es nuevo y modifica la norma del vigente Artículo 359d del Código Civil de Puerto Rico.

**Concordancias:** Artículo 359d del Código Civil de Puerto Rico; Ley de *Copyright* de Estados Unidos de América, 17 U.S.C. Sec. 101 (1).

**Comentario**

La Ley federal de *Copyright* dispone que la titularidad de una obra creada por un empleado como parte de los deberes regulares de su empleo es un “trabajo por encargo” (*work made for hire*) pertenece al patrono, 17 USC 101(1). Dado el carácter intransferible de los derechos morales, no podría concebirse que éstos pasen automáticamente al patrimonio del patrono junto con los derechos económicos sobre la obra creada por el empleado. Así pues, se ha considerado más lógico disponer que las obras creadas en estas circunstancias no generan derechos morales, lo que hace innecesario hablar de su transferencia.

No obstante, nuestra ley permite que los derechos morales sean objeto de renuncia para fines de la transferencia de la titularidad. El Artículo 359l vigente reconoce como “autor” a la persona jurídica y la única forma en que ésta podría llegar a serlo sería si se convirtiera en beneficiaria de una renuncia de derechos del autor real. Esta eventualidad es incompatible con la naturaleza del derecho moral si lo que se contempla es una transferencia de título a favor de la persona jurídica. No obstante, el autor real sí podría renunciar a sus beneficios.

Tampoco se generaría un derecho de participación en beneficio del patrono en el caso de que la obra realizada por el empleado fuese de arte plástico. El permitir lo contrario daría al traste con el propio fin del derecho, que persigue el beneficio del artista y de sus descendientes por un tiempo limitado después de su fallecimiento.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Esta regla sólo estaría sujeta a las circunstancias especiales usuales de un pacto en contrario entre el empleado y su patrono o a la posibilidad de que la ley así lo disponga. El derecho de participación es mixto y, aunque también es intransferible en circunstancias normales, comparte características del derecho patrimonial ya que su propósito principal es el beneficio económico del artista cuando la obra se revende. Así las cosas, es concebible que el creador pueda renunciar a favor de un tercero los créditos generados por la obra de arte plástico que normalmente le corresponderían.

**SECCIÓN SEGUNDA. Derechos Morales del Autor**

**ARTÍCULO 189. Concepto.**

Son derechos morales del autor aquellas prerrogativas exclusivas que lo facultan para:

- (a) defender la integridad de su obra;
- (b) determinar las condiciones y circunstancias en las que la obra se divulgará o se publicará por primera vez;
- (c) atribuirse la autoría de la obra;
- (d) retractarse de la autoría cuando la obra se mutile o se altere sin su consentimiento; y
- (e) retirar la obra de la difusión pública cuando ya no coincida con sus convicciones intelectuales, artísticas o éticas, siempre que respete los derechos adquiridos legítimamente por terceros.

**Procedencia:** Artículo 359 (n)-2(e) del Reglamento para la Presentación, Depósito e Inscripción de Obras en el Registro de la Propiedad Intelectual, Núm. 4750, efectivo el 11 de agosto de 1992), basado en parte en el Artículo 14 de la Ley de Propiedad Intelectual española.

**Concordancias:** Artículos 359a y 359b del Código Civil de Puerto Rico.

**Comentario**

Se consolidan los Artículos 359a y 359b vigentes para superar las deficiencias de la actual “definición” de los derechos morales del autor. La frase “disponer de su obra” del precepto vigente es imprecisa.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El concepto “integridad” según Pedro G. Salazar, se refiere no sólo a la entereza de la obra según fue concebida por su autor, sino a la reputación y prestigio de éste conforme a la percepción pública del valor de sus creaciones. *La protección legal del autor puertorriqueño*, San Juan, Editorial de la Universidad de Puerto Rico, 2000, pág. 237.

El derecho de divulgación sólo se refiere a la primera publicación de una obra inédita. Se reconoce el derecho del autor a no divulgar la obra inédita o de determinar su forma final antes de la divulgación. Según Salazar: “La violación del derecho moral de atribución de autoría tiene básicamente dos modalidades. La primera ocurre en casos de plagio cuando se hace una atribución falsa en beneficio de otro autor. La segunda, cuando sin autorización, se suprime el nombre del autor o se modifica, sustituyéndose por sus iniciales o por un seudónimo, por ejemplo.” *Ibid.*, pág. 238.

Se aclaran las condiciones en que el autor puede retractarse de su autoría ya que la el derecho de arrepentimiento o retractación se concibió para la industria del libro, para aquellos casos en que el motivo para su ejercicio sea la enajenación espiritual o intelectual del autor de la obra según fue publicada originalmente. En estos casos deben protegerse los derechos adquiridos legítimamente por terceros mediante la compensación por el autor que se retracta. En cualquier otro caso la retractación se ejerce cuando la integridad de la obra ha sido tan gravemente comprometida que el autor ya no puede identificarse con ella.

**ARTÍCULO 190. Derechos personalísimos.**

Los derechos morales del autor son irrenunciables e inalienables.

**Procedencia:** Artículo 14 de la Ley de Propiedad Intelectual española.

**Concordancias:** Artículo 359ll del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Los derechos morales del autor son personalísimos, contrario al derecho patrimonial. Como derecho de la personalidad es absoluto, no evaluable en dinero, inalienable, intransmisible e imprescriptible. Subsiste después de la muerte del autor, por respeto a su memoria y por razón de cultura. La protección será perpetua, aún en contra de los herederos o propietarios, si es necesaria. Esta visión se observa en el Artículo 6 bis de la Convención de Berna, el Artículo 14 de la nueva Ley española de Propiedad Intelectual (1987) y el Artículo 6 de la ley francesa del 11 de marzo de 1957.

Este precepto corrige la norma del vigente Artículo 359II de la Ley, que sugiere en su texto que los derechos morales son renunciables o enajenables cuando admite la reclamación de la autoría por personas jurídicas.

**ARTÍCULO 191. Tutela del derecho de acceso a la cultura.**

Si a la muerte del autor los derechohabientes ejercen el derecho a la no divulgación de la obra en condiciones que vulneren un interés cultural general o científico, el tribunal puede ordenar, a petición del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de las instituciones públicas de carácter cultural o de cualquier otra persona que tenga un interés legítimo, las medidas adecuadas.

**Procedencia:** Artículo 40 de la Ley de Propiedad Intelectual española.

**Concordancias:**

**Comentario**

Esta norma española se apoya en el Artículo 44 de la Constitución española. Es posible que un autor encomiende a una persona natural o jurídica de su confianza la facultad de divulgación de su obra después de la muerte y que ésta decida no hacerlo. Este precepto prevé que en el caso de que esta actuación pueda afectar el interés cultural general, el Estado, las instituciones públicas de carácter cultural y cualquier persona que tenga un interés legítimo,

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

estén legitimados para acudir al tribunal y solicitar las medidas adecuadas para lograr la divulgación.

No hay duda de que en determinadas circunstancias el interés general debe prevalecer ante el derecho a la divulgación conferido por el autor al causahabiente. La obra puede tener un valor científico o cultural de tal naturaleza que amerite el acceso del público a su contenido. Este asunto debe dirimirlo por el tribunal en los casos concretos en que los legitimados acudan a dicho órgano a solicitar medidas conducentes a la divulgación de la obra.

**ARTÍCULO 192. Derechos morales que no gozan de protección.**

Salvo pacto en contrario, el autor no puede invocar derechos morales cuando:

- (a) la obra se crea con el fin de anunciar entidades o de promover bienes o servicios; o
- (b) la obra se fragmenta para fines didácticos o informativos, siempre que se exprese el nombre del autor.

**Procedencia:** Artículo 359e del Código Civil de Puerto Rico; Artículo 32 de la Ley de Propiedad Intelectual española.

**Concordancias:**

**Comentario**

Se mantiene la inteligencia del Artículo 359e vigente pero se mejora la redacción. Se reconoce que los derechos morales del autor de una obra ceden en dos circunstancias especificadas en el estatuto. Las obras creadas con el fin de anunciar entidades o de promover bienes o servicios salen de la esfera de la protección de la ley por el propio fin económico que persiguen. Algunos intereses de mayor jerarquía que buscan promover el desarrollo educativo, científico y cultural de la población permiten que la fragmentación de una obra para fines didácticos o informativos, no se consideren actos lícitos.

En España el Artículo 32 de la Ley considera lícita la inclusión en una obra propia de fragmentos de otras ajenas de naturaleza escrita, sonora o audiovisual, así como la de obras

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

aisladas de carácter plástico, fotográfico figurativo o análogo, siempre que se trate de obras ya divulgadas y su inclusión se realice a título de cita o para su análisis, comentario o juicio crítico. Tal utilización sólo podrá realizarse con fines docentes o de investigación, en la medida justificada por el fin de esa incorporación e indicando la fuente y el nombre del autor de la obra utilizada.

**ARTÍCULO 193. Acciones por la violación de los derechos morales.**

La violación de los derechos morales faculta a los legitimados para solicitar interdictos temporales o permanentes para vindicar sus derechos, resarcir los daños sufridos y obtener indemnización económica.

**Procedencia:** Artículo 359f del Código Civil de Puerto Rico.

**Concordancias:**

**Comentario**

Este precepto corresponde a las primeras dos oraciones del Artículo 359f vigente, pero fue mejorada la redacción. Se ha optado por no especificar los remedios (“restitución, confiscación o destrucción de obras”), de manera que los tribunales queden facultados para adoptar las medidas que estimen adecuadas en cada caso. Véase *Cotto v. Ríos Morales*, 140 D.P.R. 604 (1996).

Se sustituye la voz “temporeros” por “temporales” porque la primera se aplica al obrero que se contrata por cierta temporada o al empleado que no lo es fijo o de plantilla. Se dice que algo es “temporal” si dura solamente cierto tiempo.

**ARTÍCULO 194. Plazo de las acciones.**

Las acciones reconocidas en el artículo 193 (**Acciones por la violación de los derechos morales**) prescriben a los tres (3) años a partir del conocimiento de la violación.

**Procedencia:** Artículo 359g del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Comentario**

Se mantiene el plazo de prescripción de las acciones del Artículo 359g vigente.

**ARTÍCULO 195. Adjudicación de controversias.**

En la adjudicación de las controversias sobre supuestas violaciones de los derechos morales debe establecerse un adecuado equilibrio entre el derecho de propiedad del titular de la obra y los derechos morales del autor.

**Procedencia:** Última oración del Artículo 359f del Código Civil de Puerto Rico.

**Concordancias:**

**Comentario**

La última oración del vigente Artículo 359f fue convertida en un artículo autónomo. El balance exigido entre el derecho de propiedad de una obra y los derechos morales es un reflejo del llamado principio de “no discrecionalidad”. Se trata de derechos que no son absolutos y que no pueden ejercerse a la libre y absoluta discreción del autor porque sin duda generaría situaciones de abuso de estos derechos. El tribunal está llamado a adjudicar las controversias sin prescindir de la idea de lo “razonable”. Se sustituye el vocablo “balance” por “equilibrio”.

**SECCIÓN TERCERA. Derecho de Participación**

**ARTÍCULO 196. Concepto.**

El derecho de participación es la facultad del creador de una obra de arte plástico para percibir del vendedor un porcentaje del aumento del precio en ocasión de su reventa en una subasta pública, en un establecimiento mercantil o con la intervención de un comerciante o agente mercantil. Se exceptúa de la norma la obra de arte aplicado o comercial.

**Procedencia:** Artículo 359h del Código Civil de Puerto Rico; Artículo 24 (1) de la Ley de Propiedad Intelectual española.

**Concordancias:**

**Comentario**



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico  
BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El derecho de participación es de carácter mixto, derivado, por una parte, del derecho moral de paternidad o atribución y, por otra, del derecho patrimonial de distribución por venta. Este nuevo artículo corrige la excesiva amplitud de la expresión “obra de arte” del Artículo 359h vigente al limitar la norma a la reventa de obras de arte *plástico*. Históricamente el *droit de suite*, como se conoce en el derecho francés, se ha reconocido en el contexto de las artes plásticas para nivelar la disparidad de las oportunidades de explotación entre escritores y artistas. No es, entonces, objeto de este derecho toda obra de arte, sino sólo aquellas que comúnmente son coleccionadas y revendidas, es decir, las obras de arte *plásticas*. De acuerdo con la redacción actual de la ley, la norma podría cobijar a artistas no contemplados por el legislador, como los arquitectos, por ejemplo. Parece permitir el pago de la regalía al arquitecto que haya diseñado una casa objeto de reventa, como ocurría en California antes de que se enmendara el “Resale Royalties Act” para limitar su aplicación a los trabajos de arte plástico (*works of fine art*) y excluir los planos arquitectónicos de la definición. *Robert Jacobs Inc. v. Westoaks Realtors*, 205 Cal. Reporter 620, 624 (1984). El término “plástico” debe interpretarse con amplitud para incluir todo tipo de obra gráfica o figurativa que está disponible generalmente en las galerías de arte, desde pinturas y esculturas hasta artesanías.

El nuevo precepto también limita la aplicación de la norma a aquellas transacciones de carácter comercial, eximiendo las de carácter privado, como pueden ser, por ejemplo, las reventas entre coleccionistas de arte. Casi todas las jurisdicciones conocidas que cuentan con legislación de este tipo, como la española, limitan el derecho a aquellas reventas realizadas mediante subastas o en galerías de arte.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El derecho de participación tradicionalmente no se refiere a obras de arte aplicado o comercial sino a obras de arte con un fin estético. Las obras de arte de aplicado o comercial tienen un fin eminentemente mercantilista.

**ARTÍCULO 197. Monto de la participación.**

El creador de la obra tiene derecho a recibir el cinco (5) por ciento del aumento en el valor cuando el precio de reventa es igual o superior a mil (1,000) dólares por obra vendida o por el conjunto que tiene carácter unitario.

**Procedencia:** Artículo 359h del Código Civil de Puerto Rico; Artículo 24 de la Ley de Propiedad Intelectual española.

**Concordancias:**

**Comentario**

Se fija en mil (1000)dólares el valor mínimo de la obra objeto de la reventa como condición para que los creadores de las obras revendidas sean acreedores de la participación establecida en la ley. Aunque la mayoría de las jurisdicciones fijan el porcentaje a partir del precio bruto de la reventa y no meramente de la plusvalía o valor añadido, se mantiene el criterio vigente, que es el seguido en otras ocho jurisdicciones.

**ARTÍCULO 198. Deber de notificar la reventa.**

Los subastadores, los titulares de establecimientos mercantiles o los agentes mercantiles interventores deben notificar la reventa al Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico y, en su caso, al creador de la obra o sus derechohabientes, en el plazo de dos (2) meses, y facilitar la documentación necesaria para la práctica de la correspondiente liquidación. Además, si actúan por cuenta o por encargo del vendedor, responderán solidariamente con este pago del derecho, a cuyo efecto deben retener del precio la participación que proceda. En todo caso, se considerarán depositarios del importe de la participación.

**Procedencia:** Artículo 359h del Código Civil de Puerto Rico; Artículo 24 (4) de la Ley de Propiedad Intelectual española.

**Concordancias:**

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El derecho de participación del creador de obras de arte plástico en el precio de reventa conlleva el deber de notificación por parte de las personas que han efectuado la actividad reventa tanto al Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico como al creador de la obra o sus derechohabientes, cuando se conozca su paradero.

**ARTÍCULO 199. Plazo de la acción.**

La acción para hacer efectivo el derecho de participación ante los subastadores, titulares de establecimientos mercantiles, comerciantes y agentes prescribe a los tres (3) años contados a partir de la notificación de la reventa o de la inscripción en el Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico.

**Procedencia:** Artículo 359h del Código Civil de Puerto Rico; Artículo 24 de la Ley de Propiedad Intelectual española.

**Concordancias:**

**ARTÍCULO 200. Cuenta especial.**

Si el vendedor desconoce el paradero del creador de la obra objeto de la reventa deberá depositar el importe correspondiente al derecho de participación en el Registro de la Propiedad Intelectual. Con la suma depositada, el Registrador abrirá una cuenta especial a nombre del artista.

Transcurridos tres (3) años a partir del depósito del importe del derecho de seguimiento sin que el artista lo hubiera reclamado, el Registrador lo ingresará en el Fondo de Ayuda a las Bellas Artes adscrito al Instituto de Cultura Puertorriqueña que, reglamentariamente se establezca y regule.

Si se ha notificado la reventa al creador de la obra o a sus derechohabientes y no se hace la reclamación dentro del plazo dispuesto, el vendedor de la obra también deberá depositar el importe del derecho de participación en el Registro de la Propiedad Intelectual para que el Registrador lo ingrese en el Fondo de Ayuda a las Bellas Artes.

**Procedencia:** Este artículo es nuevo. Se inspira en el Artículo 24(5) de la Ley de Propiedad Intelectual española.

**Concordancias:**

**Comentario**

Además de Puerto Rico, California es la única otra jurisdicción norteamericana que contiene disposiciones relativas al derecho de participación en su Código Civil, California Civil Code, Sec. 986 (a-f). Como en España, la ley californiana contempla la posibilidad de conservar por un tiempo

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

(7 años) la suma adeudada a los artistas cuyos paraderos se desconocen. La entidad gubernamental encargada hacerlo es el “*California Arts Council*”. Una vez transcurrido el plazo dispuesto en la ley, la suma no reclamada es depositada en una cuenta especial llamada “*Art Program for State Public Buildings*”.

El plazo concedido por la legislación española (tres años) es suficiente para los fines mencionados. Se considera apropiado que en el supuesto de que no ocurra la reclamación de la cuantía en el plazo previsto, como dispone la ley española, ingrese a un fondo de ayuda a las Bellas Artes, que en nuestro caso estará adscrito al Instituto de Cultura Puertorriqueña. Estos fondos se destinarán a la ayuda la promoción de los artistas puertorriqueños en las circunstancias que se definirán por Reglamento.

**SECCIÓN CUARTA. Publicidad de los Derechos**

**ARTÍCULO 201. Publicidad.**

El autor puertorriqueño o residente legal en Puerto Rico puede inscribir su obra en el Registro de la Propiedad Intelectual, para darle publicidad a las circunstancias de la creación y a sus derechos morales.

**ARTÍCULO 202. Inscripción simplemente declarativa.**

No es necesario que la obra conste inscrita en el Registro de Propiedad Intelectual para que el titular de los derechos morales pueda interponer las acciones que le reconoce la ley.

**Procedencia:** *Harguindey v. Universidad Interamericana*, 99 JTS 54.

**Concordancias:**

**Comentario**

La naturaleza personalísima de los derechos morales es incompatible con la exigencia de inscripción en un Registro para su ejercicio. Los derechos morales de autor no son bienes muebles intangibles y susceptibles de conversión en objetos de comercio, como los derechos patrimoniales

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 protegidos por la ley federal. Ya en el caso de *Harguindey v. Universidad Interamericana*, 99 JTS  
2 54 (1999), el Tribunal Supremo se pronunció en contra de la necesidad de la inscripción previa  
3 cuando se reivindica el derecho moral de atribución. Ese mismo principio es extensivo a los de  
4 integridad, retractación y divulgación.

5 Aunque inapropiada como condición previa al ejercicio de los derechos morales, la  
6 inscripción puede ser de gran utilidad como un mecanismo de publicidad. La existencia de un  
7 Registro al que todo interesado pueda acudir a constatar la autoría y las circunstancias de una  
8 obra puede servir de barrera efectiva para la conducta violatoria de los derechos morales del  
9 autor por terceros desprevenidos.

10 Cuando se efectuaron las enmiendas a la Ley en 1996 ya se dudaba, como ocurría en su  
11 contraparte federal respecto a los derechos patrimoniales, sobre la sabiduría de la exigencia de  
12 inscripción en el Registro para poder instarse una reclamación de daños en los tribunales por  
13 violación del derecho moral. El texto original de la Ley Núm. 96 guardaba silencio en este sentido,  
14 lo que sin duda llevó al Tribunal de instancia en el caso de *Cotto v. Ríos*, 140 D.P.R. 106 (1996), a  
15 dictaminar que la inscripción no era necesaria como condición jurisdiccional previa. Las enmiendas  
16 del 1996 intentaron disipar todas las dudas con respecto a la necesidad absoluta de la inscripción.

17 En *Harguindey v. Universidad Interamericana*, 99JTS 54, se distinguió la obligación de  
18 inscripción estatuida en la “Ley de *Copyright*” para la protección de los derechos patrimoniales y la  
19 requerida en nuestra Ley para la protección de los derechos morales. Dada la naturaleza  
20 personalísima de los derechos morales, el Tribunal Supremo entendió que la inscripción no es  
21 necesaria si lo que se impugna es una falsa atribución de autoría. Este tratamiento coincide con el de  
22 la “Ley Federal de Derechos de los Artistas Visuales” (VARA) en aquellas partes aplicables a los

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 artistas visuales elegibles a ser protegidos por dicho estatuto el cual no requiere ni inscripción ni  
2 depósito para la eventual reivindicación de la integridad y la atribución. No obstante, respecto a los  
3 artistas visuales no cubiertos por VARA, el Artículo 37 de la antigua Ley española fue desplazado  
4 por la Ley Núm. 96 que no detalla excepciones a la obligación del registro de los derechos. La única  
5 salvedad la constituiría la circunstancia apropiada que llevó a adoptar la doctrina de *Harguindey*.

6 El proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad Intelectual y el proceso de  
7 inscripción en el Registro de la Propiedad inmueble tienen varios puntos en común. Se prevé  
8 una presentación de la obra en el Registro para fines de su calificación por el Registrador, quien  
9 puede aprobar la presentación la obra, notificar defectos subsanables o denegar su inscripción  
10 debido a algún impedimento que la descalifique, como puede ser, por ejemplo, la falta de  
11 originalidad mínima para impartirle el carácter de "obra de autor". En caso de que se notifique un  
12 defecto subsanable, el presentante cuenta con un plazo de sesenta (60) días para corregirlo, tras el  
13 cual subsanado caducará la presentación si no se subsanarse.

14 Conforme al antiguo Reglamento, la última etapa del proceso era la publicación de un edicto  
15 en un periódico de circulación general en el que autor o titular reivindicaba sus derechos sobre la  
16 obra *inédita*. El Reglamento vigente suprimió el requisito de la publicación de edictos. Aún en esta  
17 última etapa y, también posteriormente, pueden surgir objeciones de alguien que entienda que la  
18 obra no debe o no debió inscribirse. Como la inscripción no crea el derecho, sino que solamente da  
19 publicidad a la reclamación de autoría con una presunción rebatible de validez, la presentación de  
20 objeciones no detiene el proceso de inscripción pero obliga al Registrador a extender en el asiento  
21 del Registro un aviso de que se ha presentado una oposición y a notificar del hecho al presentante,  
22 así como los fundamentos de la objeción.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

En *Harguindey v. Universidad Interamericana*, citado, el Tribunal Supremo reivindicó el carácter *personalísimo* del derecho moral del autor, el cual, por su propia naturaleza, no debe estar sujeto a las formalidades de un registro como condición previa a su ejercicio. Con la posible excepción del Paraguay, ninguna jurisdicción civilista que reconoce los derechos morales los condiciona a tal registro.

**ARTÍCULO 203. Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico.**

El Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico estará adscrito al Registro de Propiedad Intelectual.

**Procedencia:** Este artículo es nuevo.

**Concordancias:**

**Comentario**

Se crea un Registro de Reventas de Obras de Arte para darle sentido y eficacia al derecho de seguimiento de los creadores de obras de arte plástico, que en la actualidad es letra muerta. No hay duda de que para un artista es casi imposible seguir la pista a las reventas de sus obras. Es necesario crear un mecanismo que como el Registro de la propiedad inmobiliaria permita establecer el “tracto sucesivo” de las reventas de las obras de arte. De este modo el artista estará en mejores condiciones de reclamar la regalía que le corresponde según la ley derecho.

**ARTÍCULO 204. Régimen.**

El Registro de Propiedad Intelectual y el Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico se rigen por la Ley del Registro de Propiedad Intelectual de Puerto Rico.

**Procedencia:** Este artículo es nuevo.

**Concordancias:** Artículos 359II y 548 del Código Civil de Puerto Rico.

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Este artículo remite a una ley especial que para fines del funcionamiento detallado de ambos Registros se aprobará. El Código Civil no es el cuerpo normativo apropiado para atender asuntos eminentemente administrativos, como el procedimiento de inscripción, los requisitos del puesto de Registrador, la forma de llevar los registros, etc.

**TÍTULO VI. Derechos Reales de Goce**

**CAPÍTULO I. Usufructo**

El usufructo ha sido una institución jurídica muy regulada en el Código Civil que se ha visto desplazada por otras que, como el arrendamiento, la enfiteusis y el aprovechamiento por turnos, llenan la misma finalidad de separar la propiedad y el goce o aprovechamiento de las cosas. Beluche Rincón, Iris, *La relación obligatoria de usufructo*, Madrid: Civitas, 1996; Cano Martínez de Velasco, José Ignacio, *La posesión, el usufructo y la prenda de derechos*, Barcelona: José María Bosch, 1992; Domínguez García Villalobos, Alejandro, *El usufructo*, 3.<sup>a</sup> ed., México: Editorial Porrúa, 1997; Latour Brotóns, José, *La codificación civil. Estudio del usufructo*, Madrid: Graf. F. Domenech, 1956; Martínez Zurita, A., *Usufructo, uso y habitación*, Barcelona, 1962; Maura, Antonio, *Dictámenes*, T. II (Propiedad, posesión, usufructo y propiedades especiales), 2.<sup>a</sup> ed., Barcelona: Bosch, 1955, págs. 73-147; Pérez de Vargas Muñoz, José, “La enajenación del usufructo y el Código Civil” en *Centenario del Código civil (1889-1989)*. Tomo II, Madrid: CEURA, 1989, págs. 1593-1616; Piñar López, Blas. “Usufructo en cosa propia” en *Homenaje a Juan Berchmans Vallet de Goytisolo*. vol. IV, Madrid, Junta de Decanos del Colegio Notarial Español, 1989, págs. 809-817; Venezian, Giacomo, “Usufructo, uso y habitación”, (traducción castellana por la Revista de Derecho Privado (Anotada por José Castán Tobeñas), Tomos I y II, Madrid: Librería General Victoriano Suárez, 1928; Beltrán de Heredia y Castaño,



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

José, “Usufructo sobre usufructo en la legislación española”, *R.D.P.*, Año XXV, Núm. 292, 1941, págs. 225-238; Cossío y Corral, Alfonso de, “La nuda propiedad”, *A.D.C.*, Tomo IX, 1956, págs. 739-770; De Buen, Demófilo, Voz “Usufructo”, *Enciclopedia Jurídica Española*, Tomo XXX, Barcelona, Seix, págs. 585-638; Gimeno Linares, Amalio, “Del usufructo”. *R.G.L.J.*, Año LXXVIII, Tomo 155, 1929, págs. 40-45; Latour Brotóns, José. “Estudio del usufructo”, *R.C.D.I.*, Año XXXII, núms. 340-341, 1956, n°s. 340-341, págs. 585-636 y núms. 342-343., págs. 729-792; Marín García de Leonardo, Teresa, “Notas sobre el derecho de disfrute del usufructuario”, *A.D.C.*, Tomo XLII, 1989, págs. 813-868; Moreno Quesada, Bernardo, “El usufructo de la nuda propiedad”, *A.D.C.*, Tomo XII, 1959, págs. 535-568; Piñar López, Blas, “Usufructo en cosa propia”, en *Estudios en Homenaje a Juan Berchmans Vallet de Goytisolo*, IV, 1988, págs. 809 y ss.; Sánchez Jiménez, Roberto. “El concepto de derecho real y el usufructo”, *R.C.D.I.*, Año VI, Núm. 61, 1930, págs. 336-357.

El usufructo, en algunas de sus modalidades, ya no tiene la importancia de los tiempos en que la propiedad estaba concentrada en pocas manos y permitía el disfrute y explotación económica de los bienes por personas que no fueran sus propietarios, o como dice Antonio Reverte Navarro, “su incidencia económica no es muy amplia”. *Comentarios al Código Civil III* (coordinados por Joaquín Rams Albesa), Barcelona, Bosch, 2001, pág. 631. Nuestra experiencia más concreta y abundante se ha observado en los programas gubernamentales de concesión de parcelas de terreno a familias de escasos recursos económicos para la construcción de viviendas, respuesta de corte social a la situación de agregados en que vivía gran parte del campesinado puertorriqueño hasta las primeras décadas del siglo veinte. La figura, aunque con características más parecidas al derecho de superficie, también se ha utilizado para conceder a particulares la

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

1 facultad de disfrutar (edificar y explotar) solares pertenecientes a los gobiernos municipales en  
2 los centros urbanos tradicionales. Ambos tipos de usufructo se han regido por legislación  
3 especial. Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, Artículos 76 y 76F de la Ley de Tierras de Puerto  
4 Rico, 28 L.P.R.A. sec. 553 (cesión gratuita de terrenos en usufructo) y sec. 586 (Exención de  
5 contribuciones a fincas cedidas en usufructo); Artículo 1 de la Ley Núm. 2 de 27 de septiembre  
6 de 1951, 21 L.P.R.A. sec. 785 (pago de canon por usufructuarios de solares municipales en lugar  
7 de contribución sobre la propiedad); Ley Núm. 142 de 14 de junio de 1980, 21 L.P.R.A. secs.  
8 1093 a 1093k (usufructo sobre solares del Estado a favor del municipio para recreación pasiva);  
9 Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, 28 L.P.R.A. sec. 593 (preservación de la indivisión y  
10 zonificación para uso agrícola) y sec. 596 (inscripción en el registro de la propiedad de los  
11 terrenos concedidos en usufructo bajo el Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico; Ley de  
12 Contribuciones sobre Ingresos Núm. 91 de 29 de junio de 1954, 13 L.P.R.A. sec. 3022(a),(b)(3)  
13 (ingresos sujetos a contribuciones); Ley Núm. 37 de 10 de marzo de 1910 (5 L.P.R.A. sec. 166.  
14 Refacción agrícola; derecho de usufructuarios a contratar; Ley 166 de 13 de mayo de 1941, 21  
15 L.P.R.A. sec. 777 (concesión en usufructo de solares municipales a familias necesitadas);  
16 Artículos 98 a 100 de la Ley Núm. 142 de 21 de julio de 1960, 21 L.P.R.A. secs. 1651 a 1653  
17 (venta a usufructuarios de solares municipales sin pública subasta). Véase *Rivera v. Registrador*,  
18 78 D.P.R. 536 (1955); *Fernández v. Registrador*, 82 D.P.R. 539 (1961).

19 Si bien es cierto que fuera de las situaciones antes mencionadas el usufructo ya no juega  
20 papel preponderante en la sociedad puertorriqueña, sí hay que destacar el papel que podría jugar  
21 el usufructo oneroso en el futuro. Las economías avanzadas y eminentemente urbanas, como la  
22 nuestra, se caracterizan por tener una población con una esperanza de vida cada día mayor. Esto

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

unido a la tendencia a la baja de la tasa de natalidad ha traído como resultado una población con una mayor esperanza de vida que ha llevado a algunos gobiernos a aprobar legislación dirigida a atender los problemas que confrontan determinados propietarios que son “ricos en inmuebles pero pobres en efectivo”. El usufructo permitiría reducir los efectos de los problemas económicos causados por el creciente costo de satisfacer las necesidades de cuidado de salud, la vivienda y gastos de subsistencia en una época en que merman los ingresos, al permitir la transformación en activos líquidos de una porción del patrimonio acumulado en vivienda.

La flexibilidad dada al instituto en esta Propuesta, con la supresión de los requisitos de inventario y de fianza y la ampliación del margen de la voluntad de las partes para suplir su contenido, busca revitalizar el usufructo oneroso para que, entre otras cosas, constituya un mecanismo idóneo para la explotación económica de los bienes y sirva para atender necesidades de grupos o personas, como el caso de los propietarios de edad avanzada, que pueden enajenar sus propiedades, reteniendo el usufructo. De esta manera pueden obtener unas partidas económicas en las postrimerías de sus vidas que sin duda redundarían en una mejoría en la calidad de vida, una disminución en la dependencia de familiares y un alivio en las cargas al Estado.

Cambios destacables:

1. Se prescinde de los requisitos de inventario y fianza (Artículos 419 a 424 vigentes). Estas medidas buscaban cumplir dos funciones fundamentales: asegurar la obligación principal de conservar el valor y destino de la cosa y la de restituir la misma cosa o su equivalente al finalizar el usufructo. Sin embargo, en estos tiempos las fianzas se quedan obsoletas en cuanto al

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 montante, además son muy corrientes los casos en que se absuelve este deber, no porque se  
2 exima de responsabilidad, sino porque no hay suficiente economía en el usufructuario y el  
3 concedente lo sabe. Lo importante, para hoy es asegurar los potenciales daños y en todo caso la  
4 responsabilidad, pues el nudo propietario puede ser llamado a un caso del que no tiene ni noticia.  
5 Aunque la fianza ya no ha de ser un requisito esencial del instituto, no hay impedimento legal  
6 para que se pacte o sea impuesta por el testador en los casos de los usufructos constituidos por  
7 actos de última voluntad.

8 La exigencia de inventario persigue dejar constancia de las cosas recibidas por el  
9 usufructuario y poder determinarse qué deberá restituir y el estado en que deberá hacerlo. Si bien  
10 es cierto que de esta manera podrá delimitarse la responsabilidad del usufructuario, no hay razón  
11 para mantener el inventario como un requisito del instituto debido a que en la inmensa mayoría  
12 de los casos los bienes objeto del usufructo son tierras o edificios.

13 2. Se suprimen las normas los vigentes Artículos 405, 406 y 407 debido a que quedaron  
14 derogados tácitamente por la Ley de Minas. La ley especial atribuye al Estado la propiedad de  
15 los minerales económicos y el petróleo que se encuentran en el subsuelo puertorriqueño.

16 3. Se suprimen algunos usufructos especiales que ya no se observan en Puerto Rico  
17 (sobre ganados –Artículo 427- cañaverales, cafetales u otros árboles -Artículos 412, 413 y 414-).  
18 En el remoto caso de que se constituyan se regirían por el título constitutivo y las disposiciones  
19 generales del usufructo.

20 4. Se suprime el precepto del Artículo 418 (usufructo de parte de una cosa poseída en  
21 común) porque la dogmática estima que es una norma innecesaria y una simple aplicación al  
22 usufructo de la doctrina más general sobre la comunidad de bienes.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1           5. No se da recepción al llamado usufructo con facultad de disposición, que aun cuando  
2 no se encuentra contemplado expresamente en el Código Civil vigente, es acogido por algún  
3 sector de la doctrina. En España se ha utilizado con alguna frecuencia, sobre todo, en actos  
4 *mortis causa* (facultad de disponer en casos de necesidad). Se acoge la idea de otro importante  
5 sector doctrinal que niega la existencia de este usufructo. En realidad el usufructo con facultad de  
6 enajenar sale de la esfera de la figura que se intenta regular aquí, pues si el usufructuario dispone  
7 de los bienes en su nombre propio es porque se trata de un verdadero propietario.

8           6. Se prescinde de la noción del “usufructo de una acción” del Artículo 415 porque es  
9 equívoca y no contiene toda la realidad que expresa. No se trata en realidad de un usufructo, sino  
10 de una obligación del propietario de no obstaculizar el disfrute. No hay propiamente un  
11 verdadero derecho real de usufructo sobre una acción reivindicatoria o sobre cualquier otra  
12 acción dirigida a la reclamación de un predio o de un derecho real. Sólo cuando la acción ha sido  
13 ejercitada con éxito hay un usufructo que recae sobre el predio o derecho reclamado. Lo que el  
14 vigente Artículo 415 otorga al usufructuario es simplemente el poder de exigir del nudo  
15 propietario la cesión de su representación y la facilitación de los medios de prueba. Esta regla  
16 demuestra que el usufructuario no ejercita la acción en su nombre y derecho, sino en  
17 representación del nudo propietario, que es el legitimado para llevarla a cabo.

18           7. Se remiten a la legislación especial los usufructos de dinero, de participaciones en  
19 fondos de inversión y otros instrumentos de inversión colectiva. Véase la Ley 13 de 20 de  
20 noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña de Regulación de los Derechos de Usufructo,  
21 Uso y Habitación.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

8. Se admiten como causas de extinción del usufructo la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o las establecidas libremente; la expropiación de la cosa usufructuada y el mal uso o abuso de la cosa usufructuada en las circunstancias previstas en el propio Código.

**SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 205. Definición.**

Usufructo es el derecho real de uso, goce y disfrute temporal de una cosa ajena conforme con su naturaleza y su destino. Puede constituirse también sobre un derecho que no sea personalísimo o intransmisible.

**Procedencia:** Artículo 396 y segunda oración del Artículo 398 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 281, 397, 416, 417 y 467 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 396 vigente ha sido duramente objetado porque la definición de usufructo que presenta no es del todo exacta y puede aplicarse a otros derechos cuyo contenido también consiste en el derecho de disfrutar de una cosa ajena con la obligación de conservarla, como el arrendamiento y la enfiteusis. Excluye, sin embargo, de las características del instituto su temporalidad -aunque resulta complementada por otros preceptos que imponen un límite máximo vitalicio respecto a la persona individual y de treinta años respecto a la persona jurídica (Artículos 398 y 441 vigentes)- y la necesidad de no alterarse la sustancia de la cosa, al autorizar el pacto en contrario.

Contrario al artículo español, la norma puertorriqueña vigente dispone que el derecho de disfrutar contiene el de “percibir todos los productos, utilidades y ventajas” de la cosa usufructuada, “desviación” similar a la que contiene el Artículo 539 de Luisiana. Otros Códigos Civiles, como el alemán (Artículo 1030) y el peruano (Artículo 999), aclaran que el usufructo

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 puede estar limitado por la exclusión de determinados “emolumentos” o “provechos y  
2 utilidades”, idea que se observa en el Artículo 398 nuestro.

3 En cuanto a la nota *salva rerum substantia* en la definición actual del usufructo hay que  
4 señalar que desde que fue formulado por los romanos constituye un límite esencial en el goce y  
5 disfrute del usufructuario sobre la cosa objeto del derecho real limitado de referencia, pero cuya  
6 traducción al español (conservar la forma y sustancia) presupone una clara y más que discutible  
7 rebaja del rigor lógico con que este límite se concibió. Es posible que en un usufructo previsto  
8 para una corta duración careciese de importancia la corrección a la baja de la exigencia que esta  
9 nota suponía en el Derecho romano con vistas a la extinción del usufructo por mal uso de la cosa  
10 y reduciéndola a una privación del goce directo y sustituyéndolo por un disfrute por equivalente.  
11 Al destacado jurista español Joaquín Rams Albesa, esto le parece un terrible dislate por cuanto  
12 desnaturaliza de raíz la institución.

13 El artículo se ha modificado en dos líneas distintas, en la definición y en los efectos. Para  
14 la definición se tiene en cuenta que “forma y sustancia” tenían razón de ser plena en Roma y  
15 también, aunque menos, en las economías del siglo diecinueve, pero hoy, en muchos casos, han  
16 dejado de tenerla, por lo que el límite externo del disfrute se debe fijar en la explotación  
17 conforme a su naturaleza y destinación en el patrimonio del concedente. Véase: Maluquer de  
18 Motes I Bernet, Carles J., *Los conceptos de ‘sustancia’, ‘forma’ y ‘destino’ de las cosas en el*  
19 *Código Civil*, Madrid: Cuadernos Civitas, 1992; Saura Martínez, Luis Fernando, “En torno a la  
20 conservación de la sustancia en el usufructo” en *Estudios en Homenaje a Juan Berchmans Vallet*  
21 *de Goytisolo*, V, Madrid: Junta de Decanos del Colegio Notarial Español, 1988, págs. 753 y ss.;  
22 García Valdecasas, Alfonso, “La idea de sustancia en el Código Civil”, *R.D.P.*, Año XXXV,

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Núm. 416, 1951, pág. 881-892; Fernández de Villavicencio, Francisco, “*Salva rerum substantia*” en el usufructo propio”, *R.D.P.*, Año XXXV, Núm. 408, 1951, págs.189-207; Fernández de Villavicencio, Francisco, “Sobre usufructo (sustancia, materia, forma y destino económico de la cosa usufructuada)”, *R.C.D.I.*, 1953, págs. 114 y ss.; Borrell Maciá, Antonio, “Algunas consideraciones sobre la conservación de la sustancia en el usufructo”, *R.D.P.*, Año XXXIII, Núm. 393, 1949, págs. 1064-1090; Saura Martínez, Luis Fernando, “En torno a la conservación de la sustancia en el usufructo” en *Homenaje a Juan Berchmans Vallet de Goytisolo*, vol. V, Madrid: Junta de Decanos Colegio Notarial Español, 1989, págs. 753-770; Marín García de Leonardo, Teresa, *El principio salva rerum substantia como límite típico. Estudios en recuerdo de la profesora Romeu Alfaro*, Valencia, 1989.

La nueva definición supera las deficiencias apuntadas: 1) la naturaleza de derecho real del usufructo, y 2) el carácter necesariamente temporal del derecho. Se ha omitido también lo relativo a la obligación de conservar la forma y sustancia porque esta obligación que no es nota esencial del usufructo. Incorpora, además, la segunda oración del vigente Artículo 398 para expresar en un solo precepto el usufructo de cosas y el de derechos. Hoy más que nunca tiene importancia el usufructo de derechos (de autor, inventor, de créditos, valores, etc.) aunque el Código actual atienda fundamentalmente el usufructo de cosas.

**ARTÍCULO 206. Constitución del usufructo.**

El usufructo puede constituirse por:

- (a) consecuencia de hechos o circunstancias previstos en la ley;
- (b) acto jurídico unilateral o bilateral; o
- (c) por usucapión.

**Procedencia:** Artículo 397 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 155, 761-766 del Código Civil de Puerto Rico (1930).



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Comentario**

El Artículo 397 vigente tiene una redacción desafortunada. Es ambigua la expresión “el usufructo se constituye por la ley” porque el llamado “usufructo legal” no nace directamente de la ley, sino incidentalmente, a consecuencia de hechos o circunstancias previstas en la ley que han de concurrir previamente para darle origen.

También es deficiente la expresión “voluntad de las partes” porque no se desprende claramente si comprende la constitución por acto unilateral. El usufructo constituido por acto jurídico *inter vivos* puede hacerse de dos modos: enajenación o retención. En el primer caso, el usufructo es el objeto directo del contrato, y se constituye en favor de una persona que no tenía con anterioridad el goce de la cosa. En el segundo caso, el propietario enajena la nuda propiedad de una cosa, reservándose el usufructo, y, por consiguiente, no hay desplazamiento en el disfrute.

El nuevo artículo supera las deficiencias del llamado “usufructo legal” y sustituye la expresión “por voluntad de las partes manifestada en actos *inter vivos* o en última voluntad” por “acto jurídico unilateral o bilateral” para ajustarlo a la noción acuñada en el Libro Primero de esta Propuesta. Así, por ejemplo, por testamento puede constituirse el usufructo mediante el legado de usufructo y la institución de herederos en usufructo. Véase Martínez-Calcerrada, Luis, “El usufructo ‘*ex testamentis*’ en su regulación positiva, *R.D.N.*, 1968, Año XV, núm. 60, págs. 273-399, y Directrices históricas del usufructo ‘*mortis causa*’, especialmente en la modalidad ‘*ex lege*’, en Estudios Prof. Castán, IV, 1969; Fernández Costales, Javier, *El usufructo voluntario de herencia*, Madrid: Tecnos, 1991; Gutiérrez Jerez, Luis Javier, *El legado de usufructo en el derecho civil común*, Valencia: Tirant lo Blanch, 1999; Fernández Costales, Javier. “Las modalidades del usufructo sucesorio, etc.”, en *Estudio Vallet*, IV, 1988, págs. 279 y ss.;

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Cuadrado Iglesias, Manuel. “Configuración jurídica del llamado pseudo-usufructo testamentario”, *R.D.P.*, 1971, págs. 1063-1085; Gutiérrez Jerez, Luis Javier, “Testamento y usufructo: algunas consecuencias de la naturaleza jurídica del usufructo”, *Boletín de Información del Colegio Notarial de Granada* (204), mayo 1998, págs. 813-828; Hernández Gil, Felix., “Notas sobre el prelegado de usufructo con heredero único”, *La Ley*, 1984, págs. 1052-1057; González Palomino, José. “Diagnóstico y tratamiento del «pseudo usufructo testamentario»”, en *Estudios Jurídicos de Arte Menor*, II, Pamplona, 1964, págs. 145-173.

No existe actualmente en el Código Civil ninguna regla especial sobre la usucapión o prescripción adquisitiva del usufructo, siendo de aplicación las reglas generales de la usucapión del dominio y los demás derechos reales (Artículos 1840, 1855, 1857 y 1859). En esta Propuesta se sigue admitiendo la adquisición del usufructo por usucapión o prescripción. Como ha expresado la jurisprudencia -*Vieta v. Álvarez*, 54 D.P.R. 470 (1939)- este supuesto se refiere a aquellas situaciones en que se ha adquirido el usufructo de persona no facultada para transmitirlo (título imperfecto) y transcurre el plazo para que opere la prescripción adquisitiva. El profesor Eduardo Vázquez Bote estima que aunque la doctrina suele quitar importancia a esta modalidad de adquisición, ya que el usucapiente podrá invocar la adquisición del dominio, “demás está indicar que tal argumento parte de un concepto napoleónico de la propiedad, cada vez más superado; aparte de que nada impide, desde luego, un interés limitado exclusivamente a este derecho real de goce”. *Tratado teórico, práctico y crítico de Derecho privado puertorriqueño*, VIII (Derechos Reales II), *Op. cit.*, págs. 288-289. **Véase el Artículo 82 de esta Propuesta sobre reglas generales de la usucapión del dominio y otros derechos reales.**

**ARTÍCULO 207. Reserva de la facultad de reversión.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

En el caso de que el título constitutivo del usufructo sea una donación, el donante puede reservarse la facultad de reversión del derecho, con la especificación de las causas de reversión previstas.

**Procedencia:** Artículo 2 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña de Regulación de los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación.

**Concordancias:** Artículos 583 y 710 a 716 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este nuevo artículo, tomado del Artículo 2 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña, se ajusta perfectamente al régimen jurídico de la donación. Dispone el Artículo 583 del Código Civil vigente que podrá establecerse válidamente la reversión a favor de sólo el donador para cualesquiera casos y circunstancias, pero no a favor de otras personas sino en los mismos casos y con iguales limitaciones que determina este Código para las sustituciones testamentarias.

La reversión, en este caso, significa que el usufructo donado pasa de nuevo al patrimonio del donante o al de una tercera persona. El evento que causa la reversión suele ser el fallecimiento del favorecido.

Esta norma queda complementada por aquélla que limita el número de personas a las que puede extenderse la reversión, asunto que hoy es tratado en los Artículos 710 y 716, por la remisión que hace el Artículo 583.

**ARTÍCULO 208. Modalidades.**

El usufructo puede constituirse:

- (a) a título oneroso o a título gratuito;
- (b) a título universal, que incluye todos los bienes de un patrimonio, o a título singular, que recae sobre un bien o sobre más de uno;
- (c) en todos los frutos o en parte de ellos;
- (d) en favor de una persona o de varias; y en este último caso, simultánea o sucesivamente; [Ver que suerte sigue el Art. 710 del Cc vigente y Arts. 210 y 246 de esta Propuesta.]

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

- (e) a plazo inicial o a plazo final; [Ver Art. 212 y 239 de esta Propuesta.]  
(f) puramente o bajo condición. [Ver Art 212 y 239 de esta Propuesta.]

**Procedencia:** Artículo 398 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 2 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña de Regulación de los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación.

**Concordancias:** Artículos 436, 438, 444, 449, 582, 583, 710 y 716 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Si bien el Artículo 398 vigente especifica algunas formas o modalidades en que puede constituirse el usufructo, pero en la norma hay omisiones e imperfecciones como la alusión al cousufructo sin referencia al régimen jurídico y al desenvolvimiento de esa comunidad de disfrute. También se critica que aun cuando admite la posibilidad de usufructo “en todo” o “en parte” de los frutos, no establece el criterio a seguir en defecto o insuficiencia de título. Este asunto es atendido en el art. 216 de esta Propuesta.

Para Doral García la figura de la comunidad de usufructo presentada en el Artículo 398 es “vacilante e incompleta” y es necesario atender varios aspectos: qué régimen debe aplicar en cuanto a las responsabilidades de los usufructuarios. No hay duda de que el asunto dependerá de las situaciones de responsabilidad y si existe pacto sobre el particular. Otro asunto no atendido es el de la posibilidad de acrecimiento cuando uno o más de los usufructuarios no pueden o no quieren continuar en comunidad y hay una cuota vacante. Hay que determinar si efectivamente en esta situación se puede hablar de cuota vacante, si se consolida respecto a ella la nuda propiedad o si se da un fenómeno de conversión de cousufructo en usufructo normal, como estiman algunos autores. García-Bernardo Landeta, Alfredo, “Usufructo sucesivo de cónyuges y cousufructo”, *R.D.N.*, Año XV, núm. 55, 1967, págs. 104 y ss.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

En *Rovira Tomás v. Srio. de Hacienda*, 88 D.P.R. 173 (1963), se señaló que en el usufructo simultáneo -cousufructo-, a falta de contrato o disposiciones especiales, aplican las reglas para las relaciones entre los copartícipes (las aplicables en una comunidad de bienes).

No debe pasarse por alto que el usufructo sucesivo guarda alguna relación con la sustitución fideicomisaria, aunque faltan las obligaciones de conservar y restituir (actuales Artículos 710 y 716). Este último dispone: “La disposición en que el testador deje a una persona el todo o parte de la herencia, y a otra el usufructo, será válida. Si llamare al usufructo a varias personas, no simultánea, sino sucesivamente, se estará a lo dispuesto en el artículo 710.”

El nuevo artículo es la primera oración de la norma vigente (Artículo 398) con algunos cambios para corregir las deficiencias apuntadas por la doctrina. Incorpora también parte del Artículo 2 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña para incluir otras modalidades y mejorar el lenguaje del texto. Se especifica la causa (gratuita u onerosa) para dejar establecidas ambas posibilidades con miras a darles tratamientos diferenciados, se incluye el usufructo universal y el singular, además de sustituir la expresión “desde o hasta cierto día” por la denominación apropiada “a plazo inicial o a plazo final.

**ARTÍCULO 209. Límite temporal.**

Cuando en la constitución del usufructo no se fija el tiempo de duración se entiende constituido por toda la vida del usufructuario.

El usufructo establecido en favor de personas jurídicas no puede exceder de treinta (30) años, salvo que otra cosa disponga la legislación especial. [Ver Art. 240 (extinción del usufructo) de esta Propuesta.]

**Procedencia:** Artículo 443 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 441 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Este artículo acuña la idea de que el usufructo se presume vitalicio, idea que puede derivarse de la norma del vigente Artículo 441 (1), dispositiva de que se extingue con la muerte del usufructuario. Se ha establecido de esta manera ya que el usufructo es un derecho temporal y la duración de las personas jurídicas es, o puede ser, indefinida.

El Artículo 443 vigente limita el término del usufructo concedido a una persona jurídica por un plazo máximo de treinta años. Se mantiene este plazo máximo como lo hacen los Códigos de Québec (Artículo 1123), Italia (Artículo 379), Luisiana (Artículo 608) Costa Rica (Artículo 360) y Venezuela (Artículo 584). Sin embargo, en este nuevo precepto se advierte la posibilidad de que, por excepción, la ley puede disponer un término mayor para los usufructos a favor de personas jurídicas, ya que podría ser éste el régimen apropiado para que entidades sin fines de lucro puedan usufructuar bienes ajenos sin otro límite temporal que el establecido por el título constitutivo del derecho o en la ley especial.

Del texto del artículo vigente se ha prescindido también de la norma que establece que el usufructo se extingue si “el pueblo quedara yermo”, pues se refiere a un pueblo que queda deshabitado, circunstancia poco probable, por no decir imposible, en Puerto Rico.

**Artículo 210. Usufructos sucesivos.**

A los usufructos sucesivos les aplica el límite de llamamientos establecido para las sustituciones fideicomisarias.

**Procedencia:** Primer párrafo del Artículo 11 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña de Regulación de los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación.

**Concordancias:** Artículos 398, 449, 710 y 716 del Código Civil de Puerto Rico (1930). [Ver suerte de los Arts. 710 y 716]

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Este artículo busca que no se eluda el principio en el que se apoya la limitación impuesta a las sustituciones fideicomisarias. El límite impuesto (dos generaciones) impide la larga separación entre nuda propiedad y usufructo, asunto que desde los tiempos de García Goyena se ha considerado contra natural y contra las reglas de la buena economía.

Al usufructo sucesivo sólo podrá darse entre personas vivas al tiempo de su constitución. Cuando el usufructo en favor de varias personas sucesivamente no se haga en favor de personas que vivan al momento de constituirse, el usufructo provocará que los llamamientos más allá de las dos generaciones (personas inciertas de segundo grado) serán nulos parcialmente.

**ARTÍCULO 211. Régimen aplicable.**

El derecho de usufructo se rige por lo que establece el título constitutivo y, en lo que no resulte de él, por las disposiciones de este Código y la legislación sobre la materia.

**Procedencia:** Artículo 399 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 396, 400, 1078 y 1083 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 399 vigente (los derechos y las obligaciones del usufructuario serán los que determinen el título constitutivo del usufructo y que en su defecto o por insuficiencia de éste, se observarán las disposiciones contenidas en las dos secciones siguientes) se ha considerado redundante por lo dispuesto en los Artículos 396 y 400. La doctrina critica su existencia porque entiende que el legislador regula minuciosamente los derechos y obligaciones del usufructuario, en menoscabo de la validez o la eficacia que el artículo concede al título. También se ha dicho que la norma deja fuera la última de las secciones, que trata «de los modos de extinguirse el usufructo», lo que sin dudas es un descuido, pues la exclusión carece de justificación en un precepto en que precisamente se pretende establecer una normativa completa para el usufructo.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

Díez Picazo entiende que tanto si esta sección se interpretase que tiene un contenido imperativo, y por ello no hace falta mencionarla junto a las otras dos secciones que lo poseen meramente dispositivo, como que lo tiene de este último carácter, su aplicación se impone necesariamente para alcanzar aquella finalidad.” *Sistema de Derecho Civil*, pág. 395.

Doral García también objeta la fórmula legislativa. Plantea que resulta extraño que el precepto considere a primera vista como fuente prioritaria la voluntad privada sólo en lo que respecta al núcleo principal de los intereses de una parte, los derechos y obligaciones «del usufructuario». Se trata de una norma defectuosa, al contemplar el contenido del usufructo desde un solo ángulo, la esfera de intereses en el contexto de la política legislativa en el momento en que se redacta; pero, de ser así, ¿qué sentido puede tener en nuestros días? “Comentario al Artículo 470 del Código Civil”, *R.D.P.*, Tomo LXIII, 1979, págs. 62-124.

La nueva fórmula modifica sustancialmente la norma vigente y atiende las preocupaciones de un importante sector de la doctrina. Tienen normas parecidas: Bolivia (Art. 220: “Los efectos del usufructo se rigen por el título constitutivo y, no estando previstos en éste, por las disposiciones del capítulo presente.”); Perú (Art. 1005: “Los efectos del usufructo se rigen por el acto constitutivo y, no estando previstos en éste, por las disposiciones del presente título.”) y Portugal (Art. 1445: “Las derechos y obligaciones del usufructuario son regulados por el título constitutivo del usufructo; a falta o insuficiencia de éste, se observarán las disposiciones siguientes.”)

**SECCIÓN SEGUNDA. Derechos del Usufructuario**

**ARTÍCULO 212. Frutos y tesoros.**



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

El usufructuario, en defecto o insuficiencia de título, tiene derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufrutuados.

El derecho del usufructuario no se extiende al tesoro descubierto en el bien sujeto a usufructo, salvo la participación que pueda corresponderle por encontrarlo, conforme con las reglas previstas en este Código.

**Procedencia:** Artículo 400 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 285, 286 y 556 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 400 vigente hace referencia al contenido del usufructo: el poder sobre los frutos. No excluye, sin embargo, el usufructo de cosa infructífera. El propietario está obligado a permitir el goce. En cuanto al concepto de frutos, se advierte que lo importante, más que su definición, es conciliar los intereses del propietario y del usufructuario, que no depende tanto de las cosas mismas, como de la relación jurídica en que la cosa está inserta como objeto de usufructo. El tesoro no es un fruto, y no será del usufructuario a no ser que él sea el descubridor, en cuyo caso le corresponde la mitad.

El nuevo precepto adopta una norma con tratamientos separados para los frutos y los tesoros, inspirada en el Artículo 988 italiano, el Artículo 228 del Proyecto boliviano y el Artículo 2868 argentino. Supera la deficiencia del artículo vigente que no toma en consideración la posibilidad del usufructo parcial al decir “todos los frutos” y admite la posibilidad de que el usufructuario sólo tenga derecho a percibir los frutos acordados o especificados en el título.

**ARTÍCULO 213. Frutos pendientes.**

Los frutos naturales o industriales pendientes al comienzo del usufructo pertenecen al usufructuario, pero no los frutos pendientes al momento de la extinción.

El propietario o el usufructuario, según el caso, debe compensar a la persona que hizo el trabajo o incurrió en los gastos para la producción de los frutos.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículo 1129 del Código Civil de Québec; Artículo 401 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 288 a 291 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 401 vigente trata el derecho a los frutos pendientes (limitado a los naturales e industriales) al comenzar y terminar el usufructo y, utilizando una expresión legal equívoca, dice que pertenecen respectivamente al propietario y al usufructuario. Esta norma de carácter especial relativa a la liquidación, basada en la desigualdad de trato, resulta actualmente de dudosa consistencia.

Se ha criticado, por injusta, la regla que niega un derecho proporcional al usufructuario cuando se trata de frutos naturales o industriales, pues ningún beneficio obtiene por la parte del tiempo correspondiente a la generación de los frutos que el propietario recibe; sólo tiene derecho a que se le reembolsen los gastos con el producto de la venta de los frutos.

Algunos autores recurren al principio de enriquecimiento injusto para resaltar la importancia de la norma. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (dirigidos por Manuel Albaladejo), Tomo 7, vol. 1, pág. 82. Se ha criticado que en la fórmula no está justificada la exoneración del abono de gastos al usufructuario en el momento de constitución del usufructo. Contradice la regla del Artículo 290 vigente que señala que quien percibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero.

La nueva fórmula establece una regla de proporcionalidad en cuanto al derecho a los frutos pendientes al extinguirse el usufructo. Se inspira en el Artículo 1129 de Québec.

**ARTÍCULO 214. Frutos civiles.**

Los frutos civiles se adquieren día por día, y pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aunque no los haya percibido.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículos 402 y 403 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 2865 del Código Civil argentino.

**Concordancias:** Artículo 289, 400, 401, 405, 409, 1461 y 1467 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se consolidan los Artículos 402 y 403 vigentes. El Artículo 402 vigente ha sido muy criticado por la doctrina. Puig Brutau, igual que Albaladejo, propone que sea absorbida por el 403. Vélez Torres, siguiendo la jurisprudencia, considera que el arrendamiento queda extinto al terminar el usufructo. *Op. cit.*, pág. 323.

La doctrina española considera que los frutos civiles se entienden percibidos día por día, no empece el día o intervalo que los perciba el usufructuario. Albaladejo, Manuel, *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*. Tomo 7, Vol. 1, Madrid, EDERSA, 1978, pág. 104. Esta noción también es recogida en los Artículos 587 de Venezuela, 556 de Luisiana y 1130 de Québec. Estos códigos, igual que el argentino, aclaran que esta es la norma aunque el usufructuario no hubiese percibido los frutos civiles.

La regla existe para atender aquellas situaciones en que se necesita establecer un criterio que delimite los respectivos derechos del usufructuario y del propietario sobre los frutos civiles. Es una regla de proporcionalidad fijada a partir de la duración de ambos derechos. Señala De Bustos Gómez Rico, Modesto que según Albaladejo: “Si el cobro de los frutos ha tenido lugar anticipadamente y la relación jurídica de la que nace el derecho a percibirlos permanece, pese a extinguirse el usufructo, el usufructuario deberá restituir al propietario la parte proporcional correspondiente de todo lo que ha percibido. Si por el contrario es el usufructo el que termina antes y el que recibe los frutos al vencimiento, según la relación jurídica de la que nace la

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

obligación de prestarlos, es el propietario, entonces será el que deberá entregar al usufructuario su parte proporcional con arreglo a la duración del usufructo.” *Comentario al Código Civil* (coordinado por Ignacio Sierra Gil de la Cuesta), Tomo 3, Barcelona: Bosch, 2000, pág. 512.

Reconocida al usufructuario la facultad de arrendar el bien objeto del usufructo, la regla general es que todos los contratos de arrendamiento celebrados quedan resueltos al extinguirse el usufructo. Sin embargo, algunos contratos de arrendamiento en los que su periodo natural de duración no coincide con el ciclo productivo (año agrícola), y que no coincide la extensión del usufructo con la extensión del contrato, por hacerse necesaria la recolección de los frutos del arrendatario. También juegan en este caso los Artículos 1461 y 1467. En esencia lo que establece este precepto es el reconocimiento al usufructuario de la parte proporcional sobre el precio en función del tiempo que llevaba el arrendatario.

Se acoge el texto del precepto argentino para atender unas deficiencias de la norma del Artículo 403. La nueva fórmula contiene un lenguaje aplicable a cualquier bien dado en usufructo, rústico o urbano (distinto al lenguaje del vigente Artículo 402).

**ARTÍCULO 215. Usufructo sobre derechos de crédito.**

Si el usufructo se constituye sobre el derecho a percibir una renta o una pensión periódica, bien consista en metálico, bien en frutos, o los intereses de obligaciones o títulos a la orden o al portador, se considerará cada vencimiento como producto o fruto de aquel derecho.

Si consiste en el goce de los beneficios que dé una participación en una explotación industrial o mercantil cuyo reparto no tenga vencimiento fijo, tienen aquéllos la misma consideración.

En uno y otro caso, se repartirán como frutos civiles y se aplicarán en la forma que previene el **Artículo 214 (Frutos civiles)**.

**Procedencia:** Artículo 404 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

El Artículo 404 vigente constituye la regla especial de la contenida en el artículo anterior y parte de la facultad concedida al propietario de crear usufructo sobre derechos. Recoge tres supuestos en que el usufructo tiene alguna peculiaridad: (créditos, títulos valores, derechos de socio, acciones de sociedades). Gil Rodríguez, Jacinto, *El usufructo de acciones: aspectos civiles*, Madrid: EDERSA, 1981; Dalmases y Jordano, Joaquín de, *El usufructo de derechos (inclusive títulos-valores)*. Madrid: Editorial Revista Derecho Privado, 1932; Monserrat Valero, Antonio. “El usufructo de dinero y de algunas inversiones financieras”, *Actualidad Civil* (28), 13-19 julio 1992, págs. 421-441; García Cantero, Gabriel, “Notas sobre el usufructo de acciones en la nueva Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas”, *A.D.C.*, Tomo V, 1952, págs. 972-1015; Cossío y Corral, Alfonso de, “El usufructo de acciones del art. 486 de nuestro Código Civil”, *R.C.D.I.*, Tomo IX, núm. 108, 1933, págs. 896-905; Sánchez Torres, Eloy, *Usufructo de acciones de sociedades mercantiles* (Problemas entre usufructuarios y nudo propietarios), Madrid: EDERSA, 1946; Agustín Torres, Antonio Carmelo; “Transmisiones mortis causa del derecho de usufructo sobre acciones y participaciones sociales y fondos de inversión mobiliaria de caracter acumulativo: su alcance sustantivo y fiscal”, *Revista Jurídica de Cataluña* (2), 2000, págs. 357-377; Larraz, José, “El usufructo y la sustitución fideicomisaria sobre títulos-valores”, *R.D.M.*, Vol. III, núm. 7, 1947, págs. 7-50; Fernández Costales, Javier, “Usufructo de acciones de Sociedad Anónima”, *A.D.C.*, Tomo V, 1952, págs.1187-1204; Bofarull y Romaná, Manuel de, *El usufructo y la nuda propiedad en la suscripción de valores mobiliarios* (Discurso de recepción en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación), Madrid: Imprenta Vda. Galo Sáez, 1947.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

La doctrina estima que aun cuando la norma vigente menciona únicamente títulos al portador, también puede darse sobre los nominativos o a la orden. Este es un caso de legitimación; el usufructuario goza de legitimación para reclamarle el crédito al deudor. Para su regulación, hay que atender también a las relaciones internas y externas que se creen.

Dice Vélez Torres, “el Código no nos habla sobre la constitución del usufructo sobre derechos de crédito, títulos al portador y acciones de sociedades, pero sí reglamenta el mismo en lo relativo a su aprovechamiento”. *Op. cit.*, pág. 330. Doral García considera que “este artículo, tan heterogéneo, por supuestos abarcados, como insuficiente en su regulación, ha servido no obstante, a la doctrina y a la jurisprudencia para adecuar los esquemas clásicos del usufructo a una economía industrial -usufructo de una empresa- y al incremento del tráfico mobiliario.” *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales* (dirigidos por Manuel Albaladejo), Tomo VII, pág. 110. Para Manresa “el artículo 475 parece haber buscado de intento varios casos dudosos. Sin embargo, la regla es la misma como expresa claramente el párrafo final. ¿A qué obedece entonces este artículo? Era ciertamente innecesario; pero podía haber duda en el caso de tratarse de una renta o pensión periódica, de intereses de obligaciones o títulos al portador, o de beneficios que diese una participación en una explotación industrial o mercantil cuyo reparto no tuviese vencimiento fijo. Luego si hubiese vencimiento fijo, si los títulos fuesen nominales, representativos de créditos hipotecarios, etc., ¿qué regla aplicaremos? la cuestión no ofrece duda alguna; estos casos son más naturales y sencillos: siguen la misma regla que los demás.” *Comentarios al Código Civil*, Volumen IV, 6.<sup>a</sup> edición, Madrid 1972, pág. 475.

La nueva fórmula añade “a la orden” entre las palabras “títulos” y “al portador” y contiene otros cambios menores.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 216. Usufructos de dinero y de participación en fondos de inversión.**

Los rendimientos en el usufructo de dinero, de participaciones en fondos de inversión y de otros instrumentos de inversión colectiva son también frutos civiles y se rigen en primer término, por el título constitutivo, y en segundo término, por la ley sobre la materia y por las disposiciones de este Capítulo.

**Procedencia:** Este artículo es nuevo y se inspira en la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:**

**Comentario**

Estos usufructos son objeto de regulación específica en las leyes especiales. Se deberá estar al título constitutivo, de forma que los derechos del nudo propietario y el usufructuario se ejercerán según dispongan los estatutos de la sociedad o institución, y en su defecto los que determine la ley. Para su regulación habrá que combinar normas civiles y mercantiles.

Mientras en el usufructo de dinero el usufructuario tiene derecho a los rendimientos que produce un capital en dinero, en el usufructo de participaciones en fondos de inversión, el usufructuario tiene derecho a los rendimientos positivos que produzcan estas participaciones desde que se constituye el usufructo hasta su extinción. Los rendimientos en el usufructo de dinero y en el de participaciones en fondos de inversión también son frutos civiles y se tienen por percibidos día a día.

**ARTÍCULO 217. Cobro de capital.**

El capital gravado con usufructo sólo puede cobrarse con la concurrencia del titular del crédito y con la del usufructuario. El capital cobrado debe invertirse de modo fructífero y a él se transfiere el usufructo.

A falta de acuerdo entre el propietario y el usufructuario sobre el cobro o sobre la forma de inversión, el tribunal decidirá.

**Procedencia:** Artículo 232 del Código Civil de Bolivia; Artículo 434 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo \_\_ del Código Civil de Puerto Rico (1930).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Comentario**

El Artículo 434 vigente recoge las facultades que tiene el usufructuario de un derecho de crédito. Se ha estimado que la ubicación del precepto no es la más adecuada y que debe incluirse entre los derechos del usufructuario, como así se hecho en esta Propuesta. El pago del crédito le interesa tanto al nudo propietario como al propietario, pero ante la ausencia de fianza (a menos que se pacte) el usufructuario sólo podrá cobrarlo con la autorización del propietario.

La nueva combina elementos del vigente y del Artículo 232 de Bolivia, cuya fórmula se ajusta al hecho de que esta Propuesta ha prescindido del requisito de la prestación de la fianza.

**ARTÍCULO 218. Extensión del usufructo.**

El usufructuario tiene derecho a disfrutar de las acciones y de las servidumbres existentes en favor de la cosa usufructuada, así como de los demás beneficios inherentes a ella.

**Procedencia:** Artículo 408 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 396 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La norma del vigente Artículo 408 está en armonía con la definición del usufructo del Artículo 396, pues la definición de usufructo recoge la idea. Según el citado artículo, el usufructo es el derecho de disfrutar de una cosa cuya propiedad es ajena, *percibiendo todos los productos, utilidades y ventajas que aquélla produzca, ...* a no ser que el título de su constitución o *la ley autoricen otra cosa*. (Énfasis suplido). De modo que si la puede disfrutar el dueño, entonces la puede disfrutar el usufructuario.

Los Códigos estudiados, excepto el de Perú, contienen el principio general de que el usufructo se extiende el disfrute del usufructo a toda la cosa dada en usufructo. Hacen referencia



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

específica a la extensión por accesión y, en general, a todos los beneficios inherentes de la misma.

Los Códigos de Costa Rica, Argentina y Luisiana incluyen el concepto específico de aluvión bajo el mismo principio general del disfrute de la cosa. Sin embargo, el Código de Perú no cuenta con un artículo específico correspondiente a éstos, pero sí existen guías generales como la misma definición del usufructo.

La nueva fórmula sólo altera la sintaxis y los tiempos verbales de la norma vigente.

**ARTÍCULO 219. Usufructo sobre cosas deteriorables.**

Si el usufructo comprende cosas que, sin consumirse por el primer uso, se deterioran gradualmente con él, el usufructuario tiene derecho de servirse de ellas y darles el uso al que están destinadas. Además, queda obligado únicamente a restituirlas al término del usufructo, en el estado en que se encuentren, pero con la obligación de indemnizar al propietario del deterioro proveniente de dolo o culpa del usufructuario.

Se presume que el grado de deterioro en el que se halla la cosa al tiempo de restituirla corresponde al desgaste natural experimentado en el tiempo transcurrido desde la constitución del usufructo.

**Procedencia:** Artículo 410 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 996 del Código Civil de Italia; Artículo 590 del Código Civil de Venezuela.

**Concordancias:**

**Comentario**

Para Doral García, el supuesto contemplado en el Artículo 410 vigente -cosas deteriorables- presenta la dificultad de su clasificación, como tal *susceptible a interpretaciones diversas*. *Op. cit.*, pág. 192. La doctrina se pregunta si se trata de usufructo o, más bien, de una hipótesis excepcional del disfrute. ¿Es un cuasi-usufructo o un usufructo especial? ¿A qué bienes se refiere? Estando obligado el usufructuario a hacer reparaciones que eviten el deterioro de la cosa, cuándo será de aplicación el Artículo 428 al problema presentado en este artículo. Doral García considera que se trata de una norma que alberga fundamentalmente una presunción.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 Propone el siguiente texto: “Salvo de probarse otra cosa, se presume que el grado de deterioro en  
2 que se halla la cosa al tiempo de restituirla corresponde al desgaste natural experimentado en el  
3 tiempo transcurrido desde la constitución del usufructo.” *Op. cit.*, pág. 282.

4 Para Manresa el artículo prevé el caso de sobrevenir mayor deterioro que el natural,  
5 interviniendo dolo o negligencia por parte del usufructuario, y habrá desde luego negligencia o  
6 dolo si las cosas se destinan a un uso distinto del que sea en ellas natural. De cualquier modo,  
7 hay lugar a indemnización, pudiendo considerarse esta parte del Artículo 481 como una  
8 aplicación del principio general del Artículo 497: “El usufructuario debe cuidar las cosas dadas  
9 en usufructo, como un buen padre de familia”. *Op. cit.*, pág. 522.

10 A este artículo se le ha añadido dos conceptos: el derecho del usufructuario a disfrutar de  
11 cosas que sin consumirse se deterioran, su obligación ante el propietario y la posible penalidad  
12 de no cumplir. Estando este artículo en la sección del Código de “Derechos del Usufructuario”  
13 no había necesidad de añadir las obligaciones o penalidades. Las obligaciones están discutidas en  
14 otra sección.

15 El Código de Perú trata el tema con un lenguaje sencillo en un sólo artículo (Artículo  
16 1012). No lo visualiza como si el usufructuario tuviese derecho a disfrutar de un bien  
17 deteriorable, sino que no tiene obligación ante los bienes que se desgastan por el disfrute  
18 ordinario.

19 En cuanto a la posible penalidad, disponen todos los Códigos que debe indemnizarse.  
20 Dice Doral García: “Esta obligación de indemnizar es consecuencia de un hecho susceptible de  
21 prueba, cuyos términos son que el uso no se acomodó a su destino, o que el usufructuario se  
22 extralimitó en el ejercicio del derecho.” *Op. cit.*, pág. 199. Opina Vélez Torres que, “cuando el

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

deterioro no es consecuencia del uso normal, sino que resulta del dolo o la negligencia, lo razonable es que el propietario pueda exigir indemnización del usufructuario culpable o negligente.” *Op. cit.*, pág. 326.

La fórmula adoptada se inspira en la norma de los Códigos de Italia y Venezuela. El segundo párrafo acoge una idea formulada por Doral García.

**ARTÍCULO 220. Usufructo sobre cosas consumibles.**

Si el usufructo recae sobre cosas que el usufructuario o sus herederos pueden consumir, al finalizar el usufructo, éstos deben restituirlas por cosas de la misma cantidad y calidad. Si ello no fuera posible, el usufructuario o los herederos deben pagar el precio de los cosas objeto de usufructo en el momento en que se extinga.

**Procedencia:** Artículo 3 (2) de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña de Regulación de los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación; Artículo 411 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 450 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 411 vigente se refiere al caso del llamado usufructo imperfecto o cuasi-usufructo. Este tipo de usufructo se aprecia en cosas, que constituyen el objeto de derecho, que no pueden usarse sin consumirse. Tal es el caso del dinero o los granos.

Este artículo, igual que el anterior, exige conocer la diferencia entre las cosas que pueden desgastarse y las que se consumen. Apunta Doral García: “La diferencia entre los bienes que comprende el artículo 481 y los del 482 consiste en que, los primeros, sufren desgaste, disminución de utilidad, pero llegan a desaparecer, y los segundos, se aniquilan por completo con el uso, o sean verdaderos bienes fungibles”.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Este artículo adopta la norma catalana, que supera algunos defectos de redacción de la norma vigente. Además extiende expresamente a los herederos la obligación de pagar la cosa objeto del usufructo en el momento en que éste se extingue.

**ARTÍCULO 221. Mejoras realizadas por el usufructuario.**

El usufructuario puede hacer, en los bienes objeto del usufructo, las mejoras útiles o de recreo que tenga por conveniente, con tal de que no altere su forma o su sustancia. Aplican a dichas mejoras las reglas establecidas para la posesión de buena fe.

**Procedencia:** Artículo 416 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 417 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**ARTÍCULO 222. Compensación de mejoras.**

El usufructuario puede compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que hubiera hecho en ellos.

**Procedencia:** Artículo 1015 del Código Civil de Perú, Artículo 1450 del Código Civil de Portugal), Artículos 985 y 986 del Código Civil de Italia y Artículo 223 del Código Civil de Bolivia; Artículo 417 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 416 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Debido a la estrecha relación entre los dos artículos anteriores, se discuten conjuntamente. El Artículo 416 vigente da solución jurídica al caso en que el usufructuario realice mejoras no necesarias al bien usufructuado. La norma presume, siguiendo el comentario de Vélez Torres, que el usufructuario efectuó dichas mejoras con pleno conocimiento de que las realizaba en cosa ajena, y con el solo motivo de satisfacer los intereses sus intereses y le da al supuesto un tratamiento similar al del poseedor de mala fe, negándole restitución por dichas obras realizadas en lo ajeno. El único remedio ofrecido es poder retirar las mejoras siempre que esto no resulte en detrimento de la cosa usufructuada. Sobre el particular expresa Manresa: “El usufructuario no tiene necesidad de hacer mejora alguna en la cosa usufructuada; por lo tanto si

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 para su utilidad, comodidad o recreo quiere hacerlas, la ley no se lo prohíbe: pero no tiene  
2 derecho a exigir por ello indemnización alguna.”

3 En cuanto a la compensación por mejoras hechas por el usufructuario, comenta Scaevola:  
4 Manifiestas son las ventajas del propietario sobre el usufructuario, y, para dulcificar tal vez este  
5 rigor, el Artículo 417 faculta al segundo para compensar los desperfectos de los bienes con las  
6 mejoras que en ellos hubieran hecho. Por virtud de esta compensación, el usufructuario puede  
7 desgravarse, hasta la concurrencia de los créditos, de los gastos por las reparaciones ordinarias  
8 que exijan los deterioros por el uso natural de las cosas, y sean indispensables para su  
9 conservación.

10 Para Bustos, las justificaciones doctrinales de esta diferencia de trato del usufructuario  
11 con el poseedor de buena fe, que tiene derecho a que le sean abonados los gastos útiles, con la  
12 garantía hasta su abono que le proporciona el derecho de retención de la cosa, se halla en que el  
13 usufructuario es considerado como un detentador, no poseedor (argumento no muy convincente  
14 –según él-, pues el derecho real concedido le convierte en poseedor inmediato más que en mero  
15 detentador, confiriéndole la legitimación precisa para entablar acciones en defensa de su  
16 posesión. Cosa distinta es que la posesión no lo sea en concepto de dueño. Segundo, el  
17 usufructuario conoce de antemano su obligación de restituir en el tiempo y modo expresado en el  
18 título constitutivo. Y tercero, no se encuentra, como el deudor de buena fe, en error excusable  
19 acerca de su título y sabe de su obligación de restituir la cosa, no estimándose conveniente que se  
20 obligue al propietario al pago de una indemnización por unas mejoras que él, probablemente, no  
21 hubiera realizado. *Op. cit.*, pág. 538.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

En realidad, podría darse el caso de que el propietario se enriquezca por aquellas mejoras sustanciales realizadas por el usufructuario, sin que tenga que mediar compensación alguna, como en el anteriormente mencionado concepto de poseedor de mala fe. El Artículo 417 provee una opción, aunque imperfecta, para balancear los intereses del usufructuario y del propietario: le es lícito abonar a los desperfectos de los bienes, el valor de las mejoras que en ellas hubiese hecho.

Doral García considera que cuando no es posible separar la mejora, surge en el propietario la obligación de indemnizar, porque el principio «nadie puede enriquecerse a costa de otro» respecto de la posesión de buena fe, es aplicable por su carácter de principio informador. Se trata de un derecho subsidiario que opera en caso de no resultar posible la separación. Rivera García objeta este tipo de interpretación. Opina que el tratamiento que se le dé: como poseedor de buena o mala fe debe tomar en consideración dos elementos: 1) si las mejoras alteran la forma o la sustancia de la cosa, y 2) si hubo previa autorización del propietario. Cuando haya mejoras que alteran la forma y sustancia de la cosa sin previa autorización del propietario, debe considerársele como edificante de mala fe. No tendrá derecho a indemnización por incumplir su deber de no alterar la forma o sustancia de la cosa objeto del usufructo. Justifica la fórmula legislativa vigente en la noción originaria del usufructo. Rivera García, José A, “Las mejoras hechas por el usufructuario o el arrendatario en la cosa objeto de usufructo o arrendamiento, 37 *Rev. D. Puertorriqueño* 309-369, núms. 2-3, mayo-dic. 1998.

La posibilidad de la compensación de desperfectos con mejoras era regulada en el Artículo 495 Código italiano de 1865 y en el Artículo 2.220 del Código Civil portugués de 1867. De ahí pasó al Derecho español en el Anteproyecto de 1882-1888 (Artículo 491). Se ha señalado

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 que existe una aparente contradicción entre este artículo y el anterior, que establece: “El  
2 usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que  
3 tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o sustancia, *pero no tendrá por ello*  
4 *derecho a indemnización.*”

5 Beluche Rincón se pregunta, cómo puede el usufructuario oponer en compensación el  
6 crédito del nudo propietario por desperfectos las mejoras (Artículo 416), cuando se le niega todo  
7 derecho a indemnización por las mismas. La doctrina ha intentado explicar esta situación. “No  
8 cabe duda de que desde un punto de vista estrictamente jurídico la carencia del usufructuario de  
9 un crédito por razón de dichas mejoras hace imposible, como afirman Díez Picazo y Gullón  
10 Ballesteros, una compensación en sentido técnico (Artículos 1.195 y ss.). No hay compensación  
11 sino de conceptos, esto es, mejoras contra desperfectos, cualesquiera que fuesen sus valores.  
12 Compensación, insiste Albaladejo, en el sentido vulgar de contrapesarse o neutralizarse  
13 recíprocamente las cantidades en que se valoren los desperfectos y las mejoras. El espíritu de la  
14 ley, nos dice, es comparar tres valores: el de la cosa tal cual debía devolverse; el que tenga en  
15 menos, por desperfectos de los que es responsable el usufructuario; y el que tenga en más, por la  
16 mejora. Los dos últimos se compensan entre sí.”

17 Dispone el Código italiano que el usufructuario podrá recibir compensación por las  
18 mejoras realizadas, la cual equivaldrá a la cantidad menor entre el valor añadido a la propiedad y  
19 el gasto incurrido. El Código Civil de Perú (Artículo 1009), expresa que el usufructuario no debe  
20 hacer ninguna modificación sustancial del bien o del uso. Y en el Artículo 1015, establece que en  
21 este caso se aplicarán para el usufructo las reglas sobre mejoras necesarias, útiles y de recreo  
22 establecidas para la posesión. El Código de Alemania (Artículo 1049) da derecho al

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

usufructuario a ser indemnizado por las mejoras en la proporción en que enriquezcan al propietario, y le da derecho a retirarlas si las ventajas que éstas podrían proporcionarles superan al valor que tendría que satisfacer el propietario.

La nueva norma supera la aparente contradicción antes reseñada al adoptar una regla que reconoce un crédito por las mejoras, en determinados supuestos, y que viabiliza la compensación a la que alude la norma vigente y que se mantiene en esta Propuesta. El precepto se inspira en los Códigos de Perú (Artículo 1015), Portugal (Artículo 1450), Italia (Artículos 985 y 986), Suiza (Artículo 753) y Bolivia (Artículo 223, para mejoras útiles) y está en armonía con las nuevas fórmulas de liquidación de los estados posesorios adoptadas en esta Propuesta.

**ARTÍCULO 223. Respeto del uso y el goce del usufructuario.**

El propietario conserva la facultad de disposición jurídica y material que corresponde a su derecho, pero no debe perjudicar el uso y el goce del usufructuario. Si lo hace, el usufructuario puede exigir el cese de la actividad; y, si el usufructo es oneroso, puede optar por una disminución del precio proporcional a la gravedad del perjuicio.

**Procedencia:** Artículo 2054 del Proyecto de Código Civil para la República de Argentina (1988); Segundo párrafo del Artículo 417 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 416 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El segundo párrafo del vigente Artículo 417 es la contrapartida negativa para el nudo propietario de bienes en que otro tiene el usufructo, quien puede enajenarlos, pero no alterar su forma ni sustancia, ni realizar actos que mermen el valor del usufructo o impidan el derecho de disfrute o dificulten su ejercicio. Sobre la norma vigente, De Buen considera que no es necesaria la expresión “no alterar la forma y sustancia”. Bastará decir, “el propietario no puede hacer nada que perjudique los derechos del usufructuario”.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Se adopta un nuevo texto inspirado en el Artículo 2054 del Proyecto de Código Civil para la República de Argentina que, además de mantener la regla actual, contiene medidas para que el usufructuario haga valer su derecho ante acciones del propietario que merman el valor del usufructo o impiden su disfrute o ejercicio.

**ARTÍCULO 224. Facultades del usufructuario.**

El usufructuario puede, además de aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo a título oneroso o gratuito, pero los contratos que celebre terminarán al finalizar el usufructo. Sólo el arrendamiento de las fincas rústicas se considerará subsistente durante el año agrícola.

El usufructuario puede hipotecar el usufructo, salvo que la ley disponga lo contrario.

**Procedencia:** Artículo 409 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 156 y 1438 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según ha sido enmendada (28 L.P.R.A. secs. 553a y 554d); Artículo 158 (1ro) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

Este artículo, correspondiente al Artículo 409 vigente, autoriza el arrendamiento de la cosa que es objeto de usufructo. Véase Ginot Llobateras, Francisco, “El arrendamiento otorgado por el usufructuario”, *A.D.C.*, Tomo IX julio-sept. 1956, págs. 1209-1233. Como dice Puig Brutau, el usufructuario cambia su derecho a percibir frutos naturales por frutos civiles. Pero el arrendamiento, aún cuando sea inscribible, no puede durar más que lo que duraría el usufructo, a menos que se trate de una finca agrícola. *Pérez v. Rodríguez*, 71 D.P.R. 783, 785 (1950). También permite al usufructuario enajenar su derecho, aunque sea a título gratuito. En este caso, a diferencia de lo que ocurre en el arrendamiento, el usufructuario renuncia a su derecho; se sale, por decirlo así de la relación jurídica preexistente y deja, en su lugar, a otro sujeto que es el adquiriente como es lógico que así lo disponga el precepto, el derecho del adquiriente se entenderá por el tiempo que le quedará al cedente en el disfrute del derecho que renuncia. Vélez

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Torres, José, *Op. cit.*, pág. 323-324. La legislación especial puertorriqueña impide la plena aplicación de esta norma en ciertos usufructos, ya que establece las circunstancias en que el derecho puede enajenarse, cederse o darse en arrendamiento. En otros casos impide cualquier forma de traspaso del derecho.

Actualmente, para los mal llamados usufructos legales (usufructos constituidos por consecuencia de hechos o circunstancias previstas en la ley) rige la regla general de la no hipotecabilidad; la excepción es el usufructo viudal y el de las parcelas concedidas en usufructo en virtud de los Títulos V y VI de la Ley de Tierras, que se rigen por la Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según ha sido enmendada (28 L.P.R.A. secs. 553a y 554d). Se especifica que el usufructuario podrá hipotecar el usufructo siempre que la ley no disponga lo contrario.

Se especificó la facultad del usufructuario para hipotecar la cosa usufructuada a tenor con el Artículo 158 (1ro) de la Ley Hipotecaria. Los restantes cambios en la redacción no alteraron la inteligencia de la norma.

**ARTÍCULO 225. Derechos de terceros en caso de renuncia o enajenación.**

La renuncia al usufructo o su enajenación no perjudica a terceros, quienes conservan sus derechos durante el tiempo que dure el usufructo como si la renuncia o la enajenación no hubiesen tenido lugar.

**Procedencia:** Artículo 13 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña de Regulación de los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación.

**Concordancias:** Artículo 158 (1) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

Esta norma está en armonía con el artículo anterior (los contratos que celebre el usufructuario se resolverán al finalizar el usufructo) y el diseño del esquema legislativo, el Artículo 158 (1ro.) de la Ley Hipotecaria, dispositiva de que el derecho de usufructo es

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

hipotecable, pero la hipoteca quedará extinguida cuando concluya el mismo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Añade la norma que si el usufructo concluyera por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría concluido naturalmente de no mediar el hecho que le puso fin. “Un ejemplo de un *acto voluntario* sería la renuncia del derecho, mientras que *hechos ajenos* serían la muerte del usufructuario, la caducidad del término o cumplimiento de la condición resolutoria y otros especificados en los artículos. 441 y siguientes del Código Civil”. Rivera, Luis Rafael, *Derecho registral inmobiliario puertorriqueño*, 2da. ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, págs. 512-513.

Como puede deducirse de la norma, la existencia de la hipoteca depende de la existencia del usufructo; si se extingue por razones no imputables al usufructuario, se extinguirá la hipoteca, pero si se debe a razones imputables al usufructuario, ésta subsistirá. No es aplicable la regla *resoluto iure dantis resolvitur ius concessum*, porque equivaldría a dejar al arbitrio del usufructuario la suerte del derecho del acreedor. Lacruz Berdejo, José Luis, *Elementos de Derecho civil III, (Derechos Reales)*, vol. 2.º, pág. 341. Por ficción, dentro del dominio, sin tener personalidad propia, está latente el usufructo y el incumplimiento puede provocar el resurgimiento del usufructo y la venta en pública subasta. «Se arbitra en este caso la ficción de que subsiste una hipoteca sobre un derecho que se ha extinguido, conforme a lo que dispone el artículo 513 del C.c. En este supuesto, dice SCIALOJA, el usufructo existe y a la vez no existe, ya que sólo vive para el acreedor hipotecario al ser objeto de su derecho de garantía.” Chico y Ortiz, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo II, pág. 1358.

**SECCIÓN TERCERA. Obligaciones del Usufructuario**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 226. Obligación de cuidar la cosa.**

El usufructuario debe cuidar la cosa dada en usufructo como un administrador prudente.

**Procedencia:** Artículo 425 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 571 del Código Civil de Luisiana.

**Concordancias:**

**Comentario**

El deber de diligencia hoy es contemplado de forma autónoma en este artículo, no está vinculado a la obligación de fianza como modelo de comportamiento que ésta garantiza. Marín García, “Notas sobre el derecho de disfrute del usufructuario”, *A.D.C.*, 1989, pág. 830. Esto no significa que, como dice Beluche, siguiendo a Pugliese, sea una “*obligación con carácter integrador*” en cuanto regula la conducta del usufructuario no sólo en el campo de las obligaciones específicamente impuestas, sino también en los campos a los que éstas no se refiere, colmando así las lagunas”. *Op. cit.*, pág. 119.

La expresión “buen padre de familia” del Artículo 425 vigente, aparte de la carga ideológica y sexista que tiene, exigía que se determinara su significado en el contexto de la relación usufructuario-nudo propietario. Algunos autores, como Planiol, han afirmado que significa “buen propietario” (el usufructuario está llamado a gozar como un propietario diligente y cuidadoso). Esta teoría ha sido rechazada por algunos autores italianos a partir de la idea de que los intereses del usufructuario no coinciden necesariamente con los intereses del propietario; en realidad se trata de intereses no conciliables. Mientras el propietario intenta obtener los mayores rendimientos de la cosa a la vez que trata de conservarla, el usufructuario busca los mayores rendimientos posibles sin necesariamente abstenerse de agotar las posibilidades de explotación de la cosa.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

La teoría de que la diligencia de un buen padre de familia sea la del buen usufructuario, choca con la idea de que su interés primordial lo conduciría a obtener el mayor incremento posible de los frutos sin atender adecuadamente a la conservación de la cosa. Otros autores han tratado, sin éxito, de conjurar el conflicto expresando que el usufructuario debe desplegar la diligencia requerida a “un buen padre de familia que usufructúa bienes de otro”.

La vaga y machista expresión “un buen padre de familia” fue sustituida por otra, que aunque con signos de vaguedad, obliga a conducirse al caso específico, a la naturaleza de la cosa objeto de usufructo y las posibilidades concretas de utilización. El lenguaje procede del Artículo 571 de Luisiana: “prudent administrator”.

**ARTÍCULO 227. Menoscabo de la cosa.**

El usufructuario que enajena de cualquier forma su derecho de usufructo o que lo da en arrendamiento sin el consentimiento del propietario es responsable del menoscabo que sufra la cosa usufructuada por culpa o por negligencia de la persona que lo sustituya.

**Procedencia:** Artículo 426 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 348 del Código Civil de Costa Rica.

**Concordancias:**

**Comentario**

El Artículo 426 vigente precepto emplea la expresión “enajenar” o “dar en arrendamiento” un derecho de usufructo, lo que hace pensar que es transmisible mediante venta, dación en pago u otra forma. Pero el término “persona que le sustituya” parece desmentir la idea, ya que el adquirente viene a ser un sustituto del titular que no desaparece de la pantalla, al menos por lo que respecta a la responsabilidad en los casos en que las cosas sufran menoscabo por culpa o negligencia de la persona que le sustituya. Entonces, por qué el usufructuario, al ceder su derecho a otro, no se libera de sus obligaciones respecto al nudo propietario.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

La justificación de la norma está en los potenciales perjuicios de los intereses del nudo propietario que la enajenación puede significar. No hay que olvidar que el usufructuario es poseedor de una cosa ajena y debe cuidarla y devolverla en buenas condiciones a la finalización del usufructo. De esta obligación no se puede liberar sin el consentimiento del propietario. Tratándose de un derecho real, el usufructuario es un titular que puede enajenar su derecho sin el consentimiento del nudo propietario, lo que significa que éste no puede intervenir en la elección de la persona que será el nuevo usufructuario. Navarro Castro, Miguel, *Comentarios al Código Civil III* (coordinados por Joaquín Rams Albesa), Barcelona, Bosch, 2001, págs. 796-797.

La nueva norma de ninguna manera limita la facultad de enajenación del usufructuario, pues el no es necesario el consentimiento del propietario para la eficacia de la enajenación. Sin embargo, sólo cuando el propietario ha aceptado al nuevo usufructuario se entiende liberado el anterior usufructuario. Esta modificación del precepto se inspira en el Artículo 348 del Código Civil de Costa Rica.

**ARTÍCULO 228. Reparaciones ordinarias.**

El usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo. Sin embargo, al que, por razón de una limitación en el disfrute del usufructuario, corresponda una parte de los frutos, está obligado a contribuir proporcionalmente.

Si el usufructuario no hace las reparaciones ordinarias después de que el propietario las requiera, éste podrá hacerlas por sí mismo a costa de aquél.

Se consideran reparaciones ordinarias las que exigen los deterioros o los desperfectos procedentes del uso que suele dárseles a las cosas, según su clase y su naturaleza y que, además, son necesarias para su conservación.

**Procedencia:** Artículo 428 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 220 del Código Civil de Holanda.

**Concordancias:** Artículo 425 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

El Artículo 428 vigente es un corolario de la obligación de cuidar las cosas del Artículo 425. Contrario a los métodos francés e italiano, se definen las reparaciones ordinarias (sigue al legislador portugués). La técnica española ha recibido elogios frente a las otras, por lo que se mantiene.

La nueva fórmula añade una segunda oración al primer párrafo tomada del Artículo 220 de Holanda para atender aquellos casos de usufructos en que el usufructuario no está facultado para obtener todos los frutos. Quien además del usufructuario lo esté, sea el propietario o un tercero, deberá aportar proporcionalmente para sufragar las reparaciones ordinarias.

La última oración de la norma vigente se ha convertido en un segundo párrafo, pues expresa una idea que conecta directamente con el precepto del primer párrafo, qué puede hacer el propietario si el usufructuario no hace las reparaciones ordinarias.

El problema que se observa en la definición de las reparaciones ordinarias es el significado de las expresiones: “uso natural” e “indispensable”. En ánimo de evitar estas expresiones genéricas, se sustituyen las expresiones “uso natural” e “indispensable” por “uso que se suele dar a las cosas según su clase y su naturaleza” y “necesarias”. Para aclarar que deben darse ambos requisitos, se añade la expresión “que además” después de “y”.

**ARTÍCULO 229. Reparaciones extraordinarias.**

El propietario está obligado a costear las reparaciones extraordinarias. El usufructuario debe avisar cuando sea urgente la necesidad de hacerlas.

**Procedencia:** Artículo 429 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 428, 430 y 1448 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

El vigente Artículo 429 trata el asunto de las reparaciones extraordinarias de las cosas dadas en usufructo pero no las define ni ofrece un criterio para calificarlas. En la doctrina española se ha debatido si la norma impone al propietario la obligación de hacerlas. Algunos autores (Cossío, *La nuda propiedad*, A.D.C., Tomo IX, 1956, pág. 762, Doral García, *Op. cit.*, pág. 453 y Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, Valencia, 1994, pág. 134) creen que sí. Se apoyan en la idea de que sólo así la norma tiene sentido, sólo así se asegura que no se obstaculiza el goce al usufructuario y en fin las reparaciones reportarán un beneficio para el propietario cuando se extinga el usufructo. Otros autores, como Albaladejo, Díez Picazo, Gullón Ballesteros y Beluche Rincón, opinan que tal y como está redactada la norma es indudable que no constituye una obligación para el propietario. Se apoyan en los antecedentes históricos (Artículo 605 del Código Napoleón y el Artículo 459 del Proyecto de 1851 que rezaba “los reparos mayores serán de cuenta del propietario”). Sin embargo, la interpretación dada por García Goyena no es persuasiva hoy porque la norma estaba inspirada en la idea del usufructo como una servidumbre.

También se apoyan en el lenguaje de la norma para decir que cuando el legislador quiere expresar una obligación lo manifiesta claramente, mientras que el Artículo 430 sugiere que es potestativo del dueño porque utiliza expresiones como: “si el propietario hiciera las reparaciones extraordinarias” y “si no las hiciera”. Por último, manifiestan que tampoco se le concede al usufructuario que realiza las reparaciones extraordinarias una acción de reembolso contra el nudo propietario. Según Beluche Rincón, la norma no le concede al usufructuario una acción de reembolso sino una acción de enriquecimiento. *Op. cit.*, pág. 194.



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Estos argumentos resultan insensatos, sobre todo en los usufructos onerosos. La propia Beluche Rincón alude a una idea de Pantaleón Prieto, muy atinente para cualquier ordenamiento moderno: la regla se ajusta a otras normas administrativas y a la política pública de mantener las cosas: tarea que corresponde al propietario. *Comentario del Código Civil*, I, Madrid, 1991, pág. 1991. No es sabia hoy la fórmula que deja a discreción del nudo propietario la facultad para determinar si hace o no las reparaciones para impedir que se deteriore o menoscabe el bien usufructuado. Sobre todo si se desea remodelar el usufructo como un instituto de gran solidez para determinados sujetos que quieren entrar en una relación jurídica atractiva.

La nueva redacción atiende las deficiencias apuntadas. Sustituye la expresión “serán de cuenta del propietario” por “está obligado el propietario a hacer a su costo”.

**ARTÍCULO 230. Derechos de quien hace las reparaciones extraordinarias.**

Si el propietario hace las reparaciones extraordinarias, tiene derecho a exigir al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo.

Si el propietario no las hace cuando las reparaciones sean indispensables para la subsistencia de la cosa, el usufructuario puede hacerlas, pero tiene derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el aumento del valor que tenga la cosa por efecto de las mismas obras o la satisfacción de los gastos.

Si el propietario se niega a satisfacer su importe, el usufructuario tiene el derecho de retener la cosa e imputar frutos a la satisfacción del crédito.

**Procedencia:** Artículos 382 (2) y 430 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 428, 429 y 450 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

La fórmula del primer párrafo es considerada “poco estimulante” por Doral García, mientras que la del tercer párrafo es una forma de garantía que algunos autores asocian con la “anticresis”. El segundo párrafo dispone una acción (reclamar la plusvalía). La norma se inspiró en el Artículo 502 del Código Civil italiano de 1865 y el Artículo 2.229.1 del Código Civil

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

1 portugués de 1867. En el italiano se impone como límite los gastos soportados por el usufructo.

2 El legislador no acogió la fórmula italiana sobre el límite.

3 Rams Albesa considera que el criterio rector debe ser cuál de las formas incentiva las  
4 reparaciones. Se trata de obligaciones que exceden de los límites del interés privado, el  
5 cumplimiento se da en interés público. Ver párrafo 1049 del BGB: “si el usufructuario hace en  
6 la cosa gastos a los que no está obligado, la obligación de indemnización del propietario se  
7 determina según las disposiciones sobre la gestión de negocios sin mandato”. Ver además  
8 párrafos 679 y último párrafo del párrafo 683.

9 El tercer párrafo dispone que si el propietario se niega a satisfacer dicho importe  
10 [indemnización], tendrá el usufructuario derecho a retener la cosa hasta reintegrarse con sus  
11 productos. La norma le concede dos facultades al usufructuario: conservar la posesión de los  
12 bienes objeto del usufructo hasta el pago e imputar frutos a la satisfacción del crédito.

13 La fórmula actual se fundamenta en la idea de que la inversión, con el paso del tiempo,  
14 va perdiendo valor y el enriquecimiento normalmente no supera el gasto. Mientras que la nueva  
15 fórmula, la que se adopta en esta Propuesta, es la aplicación analógica del vigente Artículo  
16 382.2, que permite optar entre la satisfacción de los gastos o el aumento de valor que por ellos  
17 haya adquirido la cosa. Esto sin duda incentiva más al usufructuario a realizar las reparaciones  
18 extraordinarias urgentes que no le corresponden. Se rechaza la fórmula del Artículo 1006.2  
19 italiano de 1942, que abandonó su línea y concede una acción de reembolso de los gastos sin  
20 intereses, criterio que sigue el Artículo 579 de Luisiana. También se rechaza la fórmula seguida  
21 por el Artículo 236 (III) de Bolivia que dispone que si el propietario no realiza las reparaciones

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

extraordinarias, puede hacerlas el usufructuario con cargo a que se le reembolsen los gastos cuando termine el usufructo, estimados a la fecha del reembolso.

**ARTÍCULO 231. Cargas y contribuciones.**

El pago de las cargas, las contribuciones y los gravámenes de los frutos son de cuenta del usufructuario todo el tiempo que dure el usufructo.

Las contribuciones impuestas directamente sobre el capital durante el usufructo le corresponden al propietario. Si éste las satisface, el usufructuario debe abonarle los intereses correspondientes a las sumas que en dicho concepto haya pagado, y, si el usufructuario las anticipa, debe recibir su importe al finalizar el usufructo.

**Procedencia:** Artículo 432 y 433 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:**

**Comentario**

Se consolidan los Artículos 432 y 433 vigentes. Ambos artículos regulan la distribución de las cargas (privadas) y contribuciones (públicas) entre el nudo propietario y el usufructuario en el ámbito interno de la relación jurídica. Las cargas del disfrute recaen sobre el usufructuario mientras que las cargas del capital recaen sobre el propietario. Debe considerarse añadir alguna disposición para el caso de que el nudo propietario de cumplimiento a la obligación que incumbe al usufructuario, aunque abona en contra el hecho de que en este caso son de aplicación las reglas generales de las obligaciones y en particular las que tratan el pago por un tercero. Véase *Buitrago v. Gilot*, 27 D.P.R. 354 (1919).

Se eliminó la frase “Salvo lo dispuesto en el artículo siguiente”, para que lea como leía originalmente, y se omitió la palabra “anuales” después de contribuciones, para que las incluya todas, independientemente de que no tengan carácter anual (por ejemplo, semestrales, trimestrales, etc.).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 232. Pago de deudas contraídas por el propietario.**

Si el usufructo se constituye sobre el conjunto de bienes de una persona que tuviera deudas, el usufructuario no está obligado a pagarlas, salvo que medie pacto en contrario o que se hubiera constituido en fraude de acreedores.

Esta misma disposición aplica al caso en el que el propietario está obligado, al constituirse el usufructo, al pago de prestaciones periódicas, aunque no tuvieran capital conocido.

**Procedencia:** Artículo 506 del Código Civil de España; Artículo 434 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 584 y 585 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El vigente Artículo 434 fue modificado para hacer algunas aclaraciones y corregir una imprecisión introducida en 1902. Como ha advertido Vélez Torres, nuestro precepto no distingue claramente las deudas, por lo que se debe considerar responsable al usufructuario de todas las deudas “contraídas antes”, sean éstas conocidas o no. *Op. cit.*, pág. 339-340. Al dejar de remitirse a los artículos de la donación, como lo hacía la norma anterior, y como todavía lo hace el Artículo 506 español, omitió un supuesto importantísimo: que el usufructuario respondería por las deudas contraídas por el propietario antes de la constitución del usufructo sólo si media pacto sobre el particular. El usufructuario está obligado a pagar las deudas que tuviere contraídas el transmitente del usufructo, o se hubiese hecho la enajenación en fraude de acreedores.

Estima Miguel Navarro Castro, apoyándose en Albaladejo, que desde el punto de vista teórico habría que hablar de constitución *inter vivos* de un usufructo sobre el conjunto de bienes de una persona más que sobre su patrimonio. Estima también que el artículo también es aplicable a un usufructo de bienes concretos, ya que rige, no por tratarse de un patrimonio, sino basándose en la voluntad de las partes o en que hay fraude de acreedores. *Comentarios al Código Civil III*, Barcelona, Bosch, 2001, pág. 812.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 233. Responsabilidad por deudas hereditarias.**

El usufructuario es responsable del pago de los legados y las deudas hereditarias que sean a cargo de los frutos de la herencia.

**Procedencia:** La norma surge de la doctrina y el texto corresponde a una idea de Manuel Albaladejo; Artículo 436 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 438 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 436 vigente regula las deudas testamentarias que tienen su origen en el legado de renta vitalicia o en la pensión de alimentos, en beneficio de persona distinta del usufructuario, que tiene que satisfacerlas con cargo a los frutos. Es una excepción a la regla del Artículo 438 (Artículo 510 español) que exime al usufructuario de la obligación de pagar las deudas. Los párrafos 1.º y 2.º se refieren al caso en que el patrimonio sea una herencia. Sobre el artículo vigente Doral García ha señalado que “la oscura redacción del texto se debe al trasvase de expresiones procedentes del Artículo 610 del código civil francés, lo que explica la dificultad de comprender en todo su alcance unos términos susceptibles de significado plural en un contexto diferente al originario, tales como “usufructuario universal”, usufructuario de “parte alícuota”, “usufructuario de una cosa particular”. En el contexto de nuestro Código, la expresión legal “usufructuario de cosa particular” no se entiende, o parece, más bien, un contrasentido, porque dichos términos legales corresponden a una clasificación del usufructo que no figura en nuestro código civil y que produce confusión con lo dispuesto en el artículo 660 del código civil [español], referente a la forma de llamamiento, a título universal o de herencia (*in jus universum*) y a título particular o legado (*in jus*).” *Op. cit.*, pág. 485.

De acuerdo con Bustos Gómez Rico, el párrafo tercero, en referencia al usufructo universal y al de una parte alícuota, exime al propietario del reembolso, recayendo el pago de

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

legados exclusivamente sobre el usufructuario, lo que no es sino una consecuencia de la desvinculación del patrimonio de la carga, que únicamente ha de satisfacerse con los frutos. Apunta también que García Cantero no admite razón alguna para que no rija una regla idéntica cuando el usufructuario de una o más cosas particulares tiene a su cargo el pago de tales legados por expresa determinación. Considera que se trata de un descuido del legislador que debe suplirse mediante la aplicación analógica de la regla excluyente de la obligación de reembolso por el propietario. *Op. cit.*, pág. 578. Albaladejo sugiere la siguiente regla: “El usufructuario ha de pagar los legados y deudas hereditarias que sean a cargo de los frutos de la herencia.” Se acoge este lenguaje en el nuevo precepto. *Derechos civil, III (Derecho de bienes)*, vol. 2, pág. 91.

**ARTÍCULO 234. Usufructo de finca hipotecada.**

El usufructuario de una finca que estaba hipotecada al constituirse el usufructo no está obligado a pagar las deudas garantizadas con la hipoteca.

Si la finca se vende judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario por el equivalente al valor del usufructo durante el tiempo que podía durar.

**Procedencia:** Artículo 437 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 1112 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 437 vigente es una confirmación de la regla general de que el usufructo a título particular no responde de las deudas que grava la propiedad. La norma parte del supuesto de que la hipoteca fue constituida antes de nacer el usufructo. El propietario obligado es el propietario inicial, no el que adquiere por la ejecución hipotecaria.

El nuevo texto sustituye la expresión “por cuya seguridad se estableció” por “garantizadas con la hipoteca” y “de lo que pierda por este motivo” por “el equivalente al valor del usufructo durante el tiempo que podía durar”.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

En el segundo párrafo se suprimió la referencia al embargo porque en la ejecución hipotecaria no procede hablar de embargo.

**ARTÍCULO 235. Responsabilidad por deudas del causante.**

Si el usufructo es de la totalidad o de una parte alícuota de una herencia, el usufructuario puede anticipar, para el pago de las deudas hereditarias, las sumas que correspondan a los bienes usufructuados, y tiene derecho a exigir del propietario su restitución, sin interés, al extinguirse el usufructo.

Si el usufructuario se niega a hacer esta anticipación, el propietario puede pedir que se venda la parte de los bienes usufructuados que sea necesaria para pagar dichas sumas, o satisfacerlas de su dinero, con derecho, en este último caso, a exigir del usufructuario los intereses correspondientes.

**[Coordinación con Libro de Sucesiones.]**

**Procedencia:** Artículo 438 del Código Civil de Puerto Rico (1930)

**Concordancias:** Artículo 434 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este Artículo (438 vigente) está relacionado con el Artículo 434, pero las soluciones diferentes se deben a que hay supuestos distintos. En este Artículo, contrario al 434, el usufructo fue constituido por título *mortis causa*.

Doral García apunta que la solución legal se inspira en una distinción que no tiene correspondencia exacta en nuestro Derecho: la distinción entre usufructo “universal”, que comprende el patrimonio como objeto único, como *universitas*, y el usufructo “a título universal”, sobre una cuota del patrimonio o sobre alguna clase de bienes, muebles o inmuebles. Considera que el usufructo, sea universal o a título universal, siempre es legado, y naturalmente, al legatario no le alcanzan las deudas del causante. De hecho, la solución coincide si se parte de la base de que el principio “antes pagar que heredar” es uno de los principios informadores de nuestro Derecho hereditario. Además, la restitución sin interés de la suma anticipada al término del usufructo hace poco estimulante el ejercicio de esta facultad, por más que sea susceptible de

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

pacto en contrario con los herederos, convirtiendo el préstamo sin interés en préstamo de intereses que podrá compensar con el crédito de restitución. *Op. cit.*, págs. 505-506.

**Otra doctrina reciente considera que es posible considerar heredero a un usufructuario testamentario. La noción que se acoja en esta Propuesta, o la calificación que se haga de este usufructuario, tendrá una repercusión directa respecto al régimen de responsabilidad por deudas hereditarias. Véase a Miguel Navarro Castro, *Op. cit.*, págs. 808-812.**

**ARTÍCULO 236. Obligación de comunicar actos de terceros.**

El usufructuario debe comunicar sin dilación al propietario cualquier acto de un tercero de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad. Si no lo hace, responde de todos los daños sufridos por el propietario.

**Procedencia:** Artículo 2052 del Proyecto de Código Civil para la República de Argentina; Artículo 439 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 1449 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Esta norma aparece en todos los códigos estudiados (Bolivia, Artículo 242; Italia, Artículo 1012; Luisiana, Artículo 598; Québec, Artículo 1159; Venezuela, Artículo 615). El Artículo 1042 del Código alemán dispone que “el usufructuario informará inmediatamente al propietario”. El Artículo 2052 del Proyecto argentino contiene una redacción sencilla, aunque no atiende el asunto del tiempo: “El usufructuario debe comunicar al nudo propietario las perturbaciones de hecho o de derecho sufridas en razón de la cosa. Si no lo hace responde de todos los daños sufridos por el dueño.”

No debe olvidarse que el deber de notificación no es exclusivo del derecho de usufructo. En materia de arrendamiento, el primer párrafo del vigente Artículo 1449 dispone: “El



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada.”

La norma vigente no atiende la forma en que debe darse la notificación ni el término en que debe llevarse a efecto. Es conveniente mantener la idea de no regular la forma, de manera que se permita cualquier comunicación idónea. En lo relativo al plazo en que el usufructuario debe dar aviso al nudo propietario, puede servir de modelo la citada norma alemana. No hay duda de que la notificación debe hacerse sin dilación, o como dice la doctrina francesa e italiana en «tiempo útil» o «tiempo oportuno». Sólo así el propietario podría actuar a tiempo para salvaguardar la propiedad.

Sobre la expresión final “como si hubieren sido ocasionados por su culpa”, se ha dicho que responde a la dificultad histórica del legislador español y francés de hacer responder por omisión. De ahí que le atribuya una responsabilidad por acción positiva. La fórmula se ha denominado como un artificio.

La nueva fórmula es el Artículo 2052 del Proyecto argentino con la inclusión de la frase “sin dilación (en el más breve plazo posible)” después del verbo “comunicar”.

**ARTÍCULO 237. Gastos, costas y condenas por pleitos.**

Los gastos, las costas y las condenas de los pleitos sobre el usufructo suscitados entre el usufructuario y los terceros son de cuenta del usufructuario, pero, si los pleitos conciernen tanto a la propiedad como al usufructo, entonces, recaerán sobre el propietario y el usufructuario en proporción a sus respectivos intereses.

**Procedencia:** Artículo 440 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 596 del Código Civil de Luisiana, Artículo 1013 del Código Civil de Italia, Artículo 1158 del Código Civil de Québec y Artículo 614 del Código Civil de Venezuela.

**Concordancias:**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Comentario**

Este artículo supera las deficiencias del Artículo 440 vigente. Aclara que el precepto se refiere a los pleitos suscitados entre el usufructuario y los terceros, de manera que no se entiendan comprendidos los que se planteen entre el usufructuario y el nudo propietario sobre el alcance del derecho de cada uno. Se añade una segunda regla para atender la situación en que ambas partes tengan interés en el pleito, en cuyo caso se dividen los costos proporcionalmente.

**SECCIÓN CUARTA. Extinción del Usufructo**

**ARTÍCULO 238. Causas de extinción.**

El usufructo se extingue:

- (a) por la muerte del usufructuario;
- (b) por el cumplimiento del plazo o de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo;
- (c) por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona;
- (d) por la renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto en el artículo 225 (Derechos de tercero en casos de renuncia o enajenación) de este Título;
- (e) por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo;
- (f) por la resolución del derecho del constituyente;
- (g) por la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o pactadas libremente;
- (h) por las causas específicas de los usufructos ordenados por la ley;
- (i) por la expropiación de la cosa usufrutuada;
- (j) por el mal uso o abuso de la cosa usufrutuada en las circunstancias previstas en esta sección; o
- (k) por prescripción.

**Procedencia:** Artículo 441 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 447, 1862 y 1863 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 158, 1º de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. Artículo 245 de esta Propuesta.

**Comentario**

Repara Joaquín Ataz López que en la sección sobre la extinción del usufructo en el Código Civil vigente se observa cierto desorden y falta de sistemática en la regulación de la

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

materia. Aparecen fuera de lugar los preceptos de los Artículos 443 y 444, que se insertan entre otros que tienen en común el referirse a la pérdida de la cosa usufructuada. El Artículo 448 contiene una causa de no extinción, mientras que el Artículo 450, que aparentemente enuncia los efectos de la extinción, lo hace de forma incompleta, pues el asunto también es tratado en otros artículos, como los Artículos 401.2 y 402, relativos a los frutos pendientes al terminar el usufructo, o los Artículos 416 y 417 sobre el régimen de las mejoras. *Comentarios al Código Civil III* (coordinados por Rams Albesa), pág. 828.

La norma del Artículo 441 vigente ha sido modificada en varios órdenes. Primero, reconoce que la ley puede especificar otros modos de extinción distintos a los especificados en el Código Civil, como se observa actualmente en los llamados usufructos legales. Segundo, se supedita la causa de la extinción del usufructo por renuncia del usufructuario a lo dispuesto en el la Ley Hipotecaria (Artículo 158, 1.º), cuando el usufructo se haya hipotecado. Cuarto, se incorporan otras causas de extinción que no figuran en el artículo vigente: la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o las establecidas libremente; la expropiación de la cosa usufructuada y el mal uso o abuso de la cosa usufructuada en las circunstancias previstas en el **Artículo 245 de esta Propuesta.**

**ARTÍCULO 239. Destrucción o pérdida de parte de la cosa.**

Si la cosa dada en usufructo se destruye o se pierde sólo en parte, este derecho continuará en la parte restante.

**Procedencia:** Artículo 442 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 441 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Albaladejo entiende que el concepto “pérdida parcial” del Artículo 442 vigente (artículo 514 español) tiene dos significados: uno equivale al de cambio parcial de la “forma” y el otro se encuentra en la contraposición, dentro del usufructo sobre un patrimonio, entre la totalidad de los bienes y las cosas que entren a formar parte de ese conjunto, por ejemplo, un edificio comprendido en el legado de usufructo universal.

La pérdida puede ser total desde el punto de vista de la naturaleza y función originaria, y a la vez parcial desde el punto de vista físico, como si una porción de materia sigue siendo idónea al disfrute económico, aunque experimente un cambio. La pérdida por culpa del propietario y del usufructuario se rige por las reglas comunes a la extinción de los derechos.

Dan igual tratamiento al asunto otros Códigos Civiles como los de Argentina (Artículo 2937), Bolivia (Artículo 247), Costa Rica (Artículo 361), Italia (Artículo 1016), Perú (Artículo 1024), Portugal (Artículo 1478) y Venezuela (Artículo 622).

La nueva fórmula añade al artículo vigente la palabra “destruye”, para aclarar el alcance de la norma, como lo hacen los Códigos de Bolivia, Italia y Perú.

**ARTÍCULO 240. Extinción del usufructo a favor de persona jurídica.**

El usufructo a favor de una persona jurídica termina cuando ésta deja de existir o por el transcurso de treinta (30) años desde la fecha del comienzo del usufructo, salvo los casos en los que la ley permite un plazo mayor.

**Procedencia:** Artículo 443 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 209 (Límite temporal)** de esta Propuesta.

**Comentario**

La regla de extinción de los usufructos en favor de una persona jurídica se ajusta a lo dispuesto en el Artículo 209 de esta Propuesta.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 241. Usufructo hasta que un tercero llegue a cierta edad.**

El usufructo concedido a alguien hasta que un tercero llegue a cierta edad durará por los años prefijados, aunque el tercero fallezca antes de la edad referida, excepto si el usufructo se concedió en atención de la existencia de tal persona.

**Procedencia:** Artículo 1477 del Código Civil de Portugal; Artículo 444 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:**

**Comentario**

Se mantiene la regla del Artículo 444 vigente, que contiene una regla y una excepción como solución de un caso concreto: que se haya concedido un usufructo por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad. Sin embargo, se sustituye por el lenguaje de la norma portuguesa (art. 1477). Es un supuesto señalamiento de plazo en que la muerte del tercero no influye por no ser causa, aunque el usufructo tenga por motivo la consideración o interés de éste: favorecer a un menor, prever las resultas de una enfermedad cuya evolución no es previsible con carácter fiduciario. El usufructo cumple entonces una función equivalente a la sustitución hereditaria.

Tienen normas similares: Argentina (Artículo 2923; Venezuela (Artículo 621); Québec (Artículo 1165); Luisiana (Artículo 612).

**ARTÍCULO 242. Destrucción del edificio objeto de usufructo.**

Si el usufructo se constituye sobre una finca de la que forme parte un edificio y éste llega a perecer, de cualquier modo que sea, el usufructuario tiene derecho a disfrutar del suelo y de los materiales.

Igual regla aplica cuando el usufructo se constituye solamente sobre un edificio y éste perezca. Pero en tal caso, si el propietario quiere construir otro edificio, tiene derecho a ocupar el suelo y a servirse de los materiales, sin embargo, queda obligado a pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículo 445 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 441 y 442 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 445 vigente presenta dos (2) situaciones: 1. Que el edificio se eleva sobre una finca y ésta constituye el verdadero usufructo. 2. Que el edificio destruido sea el único objeto del usufructo. Sobre la primera situación Scaevola dice que la regla es innecesaria ya que los Artículos 513.5 y 514, (en referencia a los españoles, que equivalen a los Artículos 441.5 y a 442 de Puerto Rico) bastarían para llegar a la misma solución. En esta situación, cambian los derechos y las obligaciones y se produce una modificación del usufructo.

En la segunda situación se contempla que el edificio sea el único objeto del usufructo y esto crea un conflicto de intereses ya que el usufructuario tiene la facultad de reconstruirlo pero el propietario puede negarse si esto le afecta. Pero si el propietario no desea que se construya el edificio de nuevo se verá obligado a pagar al usufructuario los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales. Apunta Bustos Gómez Rico que se discute por la doctrina si es una aplicación o una derogación del principio consagrado en la causa 5.<sup>a</sup> del art. 513, de que la pérdida total de la cosa sobre que recae produce la extinción del usufructo, que no continúa sobre unos posibles “restos” de la cosa, que se estima no los hay usufructuables. Albaladejo y Moreno Quesada creen se trata verdaderamente de una excepción, mientras que Díez Picazo y Gullón opinan que no; lo consideran una manifestación del principio general del Código Civil que está suponiendo que el usufructo no está constituido sólo sobre el edificio, sino también sobre el suelo, aunque éste se encuentre enteramente cubierto por la edificación. *Op. cit.*, pág. 596.

Se mantiene la norma vigente con cambios mínimos en la redacción.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 243. Indemnización en virtud de contrato de seguro.**

Si el usufructuario concurre con el propietario al seguro de un predio dado en usufructo, continua aquél, en caso de siniestro, en el goce del nuevo edificio, si se construye, o percibe los intereses del precio del seguro, si la reedificación no conviene al propietario.

Si el propietario se ha negado a contribuir al seguro del predio, constituyéndolo por sí solo el usufructuario, adquiere éste el derecho de recibir por entero, en caso de siniestro, el precio del seguro, pero con la obligación de invertirlo en la reedificación de la finca después de deducir la prima satisfecha y los gastos soportados en relación con el siniestro y cobro del precio.

Si el usufructuario se ha negado a contribuir al seguro, constituyéndolo por sí solo el propietario, percibe éste íntegro el precio del seguro en caso de siniestro, salvo siempre el derecho concedido al usufructuario en el artículo anterior.

**Procedencia:** Artículo 446 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 445 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 446 vigente procede del Artículo 2.246 del Código Civil portugués de 1867. En España se le hicieron algunas variaciones importantes: 1. Cuando ambos sujetos concurren al seguro y, en caso de siniestro, no conviene al nudo propietario la reedificación, el Código portugués establece la continuación del usufructo sobre el precio del seguro (el Artículo 518.1 del Código Civil dispone que el usufructuario percibirá los intereses del precio del seguro). 2. El Código portugués no impone al usufructuario el deber de reedificar cuando el nudo propietario se ha negado a contribuir al seguro.

Estima Beluche Rincón que la norma del segundo párrafo del artículo está en absoluta contradicción con los principios generales que rigen en materia de contrato de seguro, por lo que debe considerarse derogada. Se trata, a su entender, de un error histórico: “El error proviene del Código Civil portugués de 1867, cuyo artículo 2.246.2, precedente de nuestro artículo 518.2 CC, dispone, en contradicción con el principio indemnizatorio, que si el nudo propietario se niega a contribuir al seguro de la cosa usufructuada, habiendo sido solicitado para ello por el

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

usufructuario, éste podrá asegurarla y tendrá derecho, en caso de siniestro, a la totalidad del precio del seguro. La Comisión de Codificación siendo consciente, no de la incoherencia que suponía esta disposición del Código portugués con los principios que rigen en Derecho español el contrato de seguro, sino de que la obtención de la indemnización podía constituir un incentivo para que el usufructuario provocase el siniestro, añadió al precepto importado la obligación de éste de invertir el precio del seguro en la reedificación de la finca, tratando de superar así este obstáculo. *Op. cit.*, págs. 128-129.

La doctrina española ha considerado que la solución contiene un remedio injusto. Moreno Quesada (*Comentario del Código Civil*, I, Madrid, 1991, pág. 1372), Albaladejo (*Op. cit.*, III-2.º, pág. 56), Doral (*Op. cit.*, pág. 557), Bercovitz (*“El seguro de usufructo en el Código civil”*. *Estudios jurídicos en homenaje al Profesor Federico de Castro*. I, Madrid: Tecnos, 1976, pág. 189) y Beluche Rincón (*Op. cit.*, pág. 131) estiman que la norma sitúa al propietario en una situación de privilegio. Aunque se quiso evitar el fraude que podría ocurrir por el siniestro ocasionado a propósito con ánimo de enriquecimiento injusto, en realidad se podría producir un enriquecimiento injusto del nudo propietario en tanto puede participar de los beneficios derivados de un seguro al que se negó a contribuir.

El seguro se refiere al bien y no exclusivamente a la nuda propiedad, como podría interpretarse del último párrafo de la norma. Se supera el debate doctrinal y se evita entrar a la valoración de la propiedad y del usufructo por separado, asunto que implica grandes dificultades.

La nueva fórmula añade la frase “después de deducir la prima satisfecha y los gastos soportados en relación con el siniestro y cobro del precio” al final del segundo párrafo para evitar el enriquecimiento injusto del nudo propietario.



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 244. Expropiación de la cosa usufructuada.**

Si se expropia la cosa usufructuada por causa de utilidad pública, el usufructo quedará extinguido y la indemnización se repartirá en proporción a los intereses del usufructuario y del nudo propietario.

**Procedencia:** Artículo 249 del Código Civil de Bolivia, Artículo 363 del Código Civil de Costa Rica, Artículo 1020 del Código Civil de Italia y Artículo 623 del Código Civil de Venezuela.

**Concordancias:** Artículo del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 4 de la Ley de Expropiación Forzosa (32 L.P.R.A. sec. 2905).

**Comentario**

De acuerdo con el Artículo 447 vigente, la expropiación de la cosa usufructuada crea una obligación alternativa con facultad de elección del nudo propietario: subroga la cosa con otra de igual valor y análogas condiciones o abona al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización percibida durante el tiempo que deba durar el usufructo, tras afianzar el pago de los réditos. Lo característico de esta fórmula legislativa es que el usufructuario desempeña un papel secundario y dependiente del propietario.

La nueva norma, como el Artículo 249 de Bolivia, el Artículo 363 de Costa Rica, el Artículo 1020 de Italia y el Artículo 623 de Venezuela, no admite la sobrevivencia del usufructo cuando ocurre la expropiación de la cosa usufructuada, y ordena el reparto proporcional respecto de los intereses. Toma en consideración, además, el papel del usufructuario en el trámite de expropiación, tal y como lo especifica la legislación especial sobre dicha materia. La norma, además, debe tomar en consideración el papel del usufructuario en el trámite de expropiación, tal y como lo especifica la legislación especial sobre dicha materia: “En lo que concierne a la inclusión en la demanda de expropiación, del dueño de la propiedad y demás personas con derecho o interés en la misma, dispone la Ley de Expropiación Forzosa en su Art. 4 (32 L.P.R.A. sec. 2905), que el demandante los mencionará hasta donde sea posible identificarlos, pues deben

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

ser notificados del procedimiento; y la Regla 58.3(b) de Procedimiento Civil ordena que “[a] instituirse el pleito, el demandante solamente tendrá que acumular como demandados aquellas personas que tengan o reclamen un derecho en la propiedad cuyos nombres a la sazón se conozcan, pero antes de cualquier vista para determinar la compensación que ha pagarse por cada propiedad, el demandante acumulará como demandados todas las personas que tengan o reclamen un derecho en dicha propiedad, cuyos nombres puedan ser conocidos mediante diligencia razonable en el Registro de la Propiedad, tomando en consideración la naturaleza y valor de los bienes que han de adquirirse y también aquellos cuyos nombres hayan sido conocidos de otro modo.” *E.L.A. v. Registrador*, 111 D.P.R. 117 (1981).

**ARTÍCULO 245. Mal uso y abuso de la cosa usufructuada.**

El usufructo puede cesar por el mal uso o el abuso que el usufructuario haga de la cosa usufructuada, por causarle daños o permitir que deprecie o que de alguna manera se pongan en peligro los derechos del propietario.

El tribunal, según la gravedad de las circunstancias, puede decretar la extinción absoluta del usufructo, puede declarar el cese del derecho a favor del usufructuario simultáneo o sucesivo, o puede imponer condiciones para la continuación del usufructo.

Los acreedores del usufructuario pueden intervenir en el juicio para conservar sus derechos, para ofrecer reparaciones de los daños y para dar fianza con efectos prospectivos.

**Procedencia:** Artículo 1168 del Código Civil de Québec; Artículo 620 del Código Civil de Venezuela; Artículo 244 del Código Civil de Bolivia; Artículo 1015 del Código Civil de Italia; Artículo 623 del Código Civil de Luisiana.

**Concordancias:**

**Comentario**

El Artículo 448 vigente, ubicado en la sección que trata los modos de extinguirse el usufructo, en realidad no dispone la extinción del derecho de usufructo por abuso o mal uso de la cosa usufructuada por parte del usufructuario. A diferencia del tratamiento legislativo de los derechos de uso y habitación, en que se extinguen por el abuso grave en su ejercicio, el mal uso

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

de la cosa usufructuada en este precepto no extingue el derecho de usufructo. Catalá Ros, Rosa, *El abuso del usufructuario: análisis del artículo 520 del Código civil*, Madrid: McGraw-Hill, 1995. Esta norma está en sintonía también con el párrafo 1054 del BGB alemán: “si el usufructuario lesiona los derechos del propietario en medida considerable y prosigue la conducta dañosa no obstante una intimación del propietario, éste puede exigir la ordenación de una administración según el párrafo 1052”. La drástica solución francesa (art. 618) e italiana ha sido criticada por Venezian, por considerar que brinda una ocasión de lucro al propietario. *Usufructo*, II, pág. 780.

La nueva fórmula complementa el **Artículo 238 de esta Propuesta (Causas de extinción)** que admite el mal uso y el abuso de la cosa usufructuada como una causa de extinción del usufructo. Abandona la solución actual, permitiendo que el tribunal determine, en los casos apropiados, declara la extinción o adoptar medidas dirigidas a proteger los derechos del propietario y de los terceros. Se trata de una norma flexible que supera la perplejidad que causa del precepto vigente al no considerar el abuso de la cosa como una causa de extinción. La norma se inspira en la fórmula del Artículo 1168 del Código Civil de Québec y en otra legislación extranjera que cree que la sanción severa al usufructuario que realiza actos perjudiciales, protege mejor la institución y estimula su uso.

**ARTÍCULO 246. Extinción del usufructo sucesivo.**

El usufructo vitalicio constituido en provecho de varias personas concluye al morir la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes en proporción a su participación a menos que se haya dispuesto de otra forma.

**Procedencia:** Artículo 449 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 364 del Código Civil de Costa Rica; Artículo 203 del Código Civil de Holanda; Artículo 1022 del Código Civil de Perú.

**Concordancias:** Artículo 710 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este precepto regula el llamado usufructo “múltiple” para distinguirlo del constituido a favor de una sola persona, física o jurídica, denominado, por contraste, usufructo “simple”. El usufructo, a su vez, puede ser simultáneo o sucesivo, según que los usufructuarios sean llamados al disfrute de unos mismos bienes de modo que se constituya entre ellos una comunidad de disfrute, o que sean llamados a disfrutar el uno después de la muerte del otro, es decir, una sucesión de titulares.

El Artículo 449 vigente deja pendiente la posibilidad de que el usufructo de la persona fallecida acreciente el de las restantes. La doctrina ha tratado de dar solución al asunto distinguiendo varias modalidades. Cuando hay llamamiento múltiple que puede catalogarse de “único simultáneo”, se constituye una comunidad de derecho real. La doctrina predominante estima que la muerte de un usufructuario produce un llamado acrecimiento al incrementarse el derecho de los que sobreviven, quedando al margen los herederos del fallecido y el propietario.

La nueva fórmula acoge la idea del acrecimiento de los Códigos de Costa Rica (Artículo 364), Holanda (Artículo 203) y Perú (Artículo 1022) y establece que la muerte de alguna de las personas a cuyo favor se constituyó el usufructo determinará que las demás acrezcan su derecho. Esto permite que los restantes puedan disfrutar del usufructo durante el término establecido, que en este caso es al fallecimiento de la última persona. Esta solución contrasta con la de Québec, que dispone que en esas circunstancias la cuota del usufructo es absorbida por la nuda propiedad.

**ARTÍCULO 247. Restitución de la cosa.**

Al finalizar el usufructo, el usufructuario debe restituir la cosa al propietario, sin perjuicio de lo dispuesto para las cosas consumibles, y salvo el derecho de retención en los casos en los que puede invocarse.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículo 1483 del Código Civil de Portugal; Artículo 450 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 382 (2), 401, 402, 411, 416, 417 y 430 del Código Civil de Puerto Rico (1930). [Ver art. 230 de la Propuesta (Derechos de quien hace las reparaciones extraordinarias)].

**Comentario**

La obligación de restitución de la cosa una vez cesa el derecho del usufructuario no se discute, pues la extinción del usufructo ocasiona automáticamente la incorporación del goce a la nuda propiedad sin que sea necesario un acto por parte del propietario. *Vda. de Vázquez v. Vázquez Cintrón*, 85 D.P.R. 279 (1962). Sin embargo, este deber de entrega del objeto usufructuado, tal y como aparece en la letra del Artículo 450 vigente, ha dado lugar a algunos reparos. La entrega del objeto usufructuado no tiene lugar siempre y en todo caso. Los términos de la norma resultan inexactos por su demasiada generalidad. Hay supuestos en los que la devolución no procede, o no puede llevarse a cabo porque el usufructuario no tiene en su poder la cosa.

La doctrina ha discutido si los desembolsos a los que se refiere la norma de lo que es garantía el derecho de retención son sólo los presentes en el tercer párrafo del Artículo 430 por reparaciones extraordinarias –pues aquí es que se dice expresamente- o si alcanzan cualesquiera gastos reintegrables al usufructuario, como, por ejemplo, el pago realizado por el usufructuario de contribuciones y cargas impuestas sobre el capital que son a su cargo (Artículo 433, Artículo 505 español) o el pago de deudas hereditarias (Artículo 438, Artículo 510 español). Otro asunto que se discute es el de la aplicabilidad a los demás supuestos de retención la facultad complementaria atribuida al usufructuario de reintegrarse con los productos del bien retenido en los supuestos de créditos por reparaciones extraordinarias. La doctrina mayoritaria consideran

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

que no. Díez Picazo y Gullón Ballesteros creen que el hecho de que se trate de una facultad excepcional, impide que se aplique analógicamente. *Op. cit.*, pág. 414.

El nuevo artículo se inspira en la fórmula de la norma portuguesa. Además de considerar la regla específica aplicable al usufructo sobre cosas consumibles, en los que no puede haber devolución de la cosa usufructuada (**Artículo 230 de esta Propuesta (Derechos de quien hace las reparaciones extraordinarias)**), se remite el asunto a las normas del derecho de retención que se incorporan al nuevo Código en el título dedicado a los derechos de garantía.

## CAPÍTULO II. Derechos de Uso y Habitación

En el Derecho romano antiguo el uso solamente confería la facultad de usar la cosa. El usuario no podía ceder a otro el ejercicio de su derecho, pues se concebía sólo para que él satisficiera sus propias necesidades. Esta noción cambió para admitir que en el caso de las fincas rústicas se pudiera habitar en ella y tomar los frutos necesarios para el usuario, las personas que constituían su familia y sus huéspedes. Esto significó un acercamiento a la figura del usufructo, pues el derecho de uso se empezó a ver como una especie de usufructo limitado. Rams Albesa, Joaquín. *Uso, habitación y vivienda familiar*, Madrid: Tecnos, 1987; Fernández Domingo, Jesús Ignacio. *Los derechos reales de uso y habitación*, Madrid: Dykinson, 1994; Martínez Zurita, A. *Usufructo, uso y habitación*, Barcelona, 1962; Manzano Fernández, María del Mar. El uso de los inmuebles en el Derecho Civil Moderno, Madrid: Centro de Estudios Registrales, 1999; Venezian, Giacomo. “Usufructo, uso y habitación”, (traducción castellana por la Revista de Derecho Privado (Anotada por José Castán Tobeñas), Tomos I y II, Madrid: Librería General Victoriano Suárez, 1928; Zarraluqui Sánchez-Eznarriaga, Luis. *El uso de la vivienda familiar en*

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 *las crisis familiares*. Madrid: La Ley-Actualidad, 1998; Fernández del Pozo, Luis. “Derecho real  
2 de uso y poder de disposición”, *R.C.D.I.*, Año LXIV, núm. 584, 1988, págs. 85-106; Fernández  
3 Aparicio, Juan Manuel. “El derecho de uso de bienes inmuebles en el Proyecto de Ley. Especial  
4 referencia a su ámbito objetivo.”, *R.C.D.I.*, LXXIV, nov.-dic. 1998, núm. 649, págs. 1817-1847;  
5 Carpio González, Ignacio. “Sobre la embargabilidad de los derechos de uso y habitación”.  
6 *Boletín de Información de la Academia Granadina del Notariado* (Colegio Notarial de Granada),  
7 núm. 167, nov. 1994, págs. 2549-2561.

8       En la época imperial, con la presión de los grandes capitalistas sobre las pequeñas  
9 propiedades campesinas desapareció la pequeña propiedad ante los latifundios, produciendo  
10 efectos perjudiciales a la economía y llevando a la paulatina decadencia económica de Italia. Se  
11 creó así un escenario ideal para las figuras del uso y la habitación, al constituirse en la única  
12 alternativa de los pequeños propietarios para solventar las economías más sencillas. En el  
13 Derecho justiniano el usufructo, el uso y la habitación se encontraban entre la categoría especial  
14 de derechos típicos que constituyeron las servidumbres personales.

15       En el debate doctrinal sobre la naturaleza jurídica del uso se aprecian dos corrientes  
16 principales: la que lo concibe como un derecho de usufructo abreviado (un usufructo limitado a  
17 las necesidades del usuario y de su familia); y la que lo trata como un derecho diferente al  
18 usufructo y la idea de los frutos no es consustancial al derecho (el de utilización sin necesidad de  
19 contenido fructífero). Algunos autores objetan la primera acepción, que ve la distinción entre uso  
20 y usufructo como un asunto cuantitativo y no cualitativo, y estiman que la diferencia cualitativa  
21 entre los dos derechos está en que en el uso se excluye cualquier percepción indirecta de los

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 frutos y cualquier almacenamiento para un posterior consumo; además de no limitarse sólo al  
2 disfrute de los frutos naturales.

3 La construcción doctrinal que ve el uso como un usufructo atenuado o limitado a parte de  
4 los frutos llegó a las codificaciones modernas y así prevalece en la mayoría de la doctrina de hoy.  
5 Pero para el jurista español Joaquín Rams Albesa: “La comparación de uso y usufructo centrada  
6 en la medida del aprovechamiento que cada tipo de derecho puede proporcionar a su respectivo  
7 titular con la cosa objeto del derecho, tiende a oscurecer e ignorar aquellos otros problemas que  
8 se refieren a la posición del titular respecto de la cosa en sí y a los derechos y obligaciones que  
9 existen en cada caso entre propietario y titular de cada tipo de derecho real de goce  
10 contemplados. O sea, las preocupaciones de orden cuantitativo favorecen la exclusión de las  
11 reflexiones jurídicas de carácter cualitativo. Este limitado proceso discursivo se ha mantenido  
12 desde el siglo XII hasta bien entrado el actual, con contadas excepciones. Esta dirección  
13 fragmentaria no es causal, sino enteramente lógica si se la incorpora al contexto histórico que le  
14 es propio.” *Op. cit.*, pág. 12.

15 Hay que admitir que los derechos reales de uso y habitación no han tenido gran  
16 proyección en la sociedad puertorriqueña. *Iglesia Católica v. Pueblo*, 11 D.P.R. 470 (1906);  
17 *Matson v. Goico*, 18 D.P.R. 702 (1912); *Guzmán v. Central San José, Inc.*, 60 D.P.R. 386  
18 (1942). Su presencia se ha limitado fundamentalmente a la disposición testamentaria a favor del  
19 pariente desamparado. Esta situación es similar a la de España y ha llevado a autores como Díez  
20 Picazo a afirmar que en la práctica el derecho de uso constituye un anacronismo, mientras que  
21 del derecho de habitación surgen a veces algunos casos de aplicación, cuando se desea asegurar a  
22 una persona el derecho a la vivienda con carácter vitalicio o duradero.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1           Rams Albesa considera que si el derecho real de usufructo se atemperara en cuanto a su  
2   extensión temporal para determinadas casos en la ley –por ejemplo: goce de la vivienda familiar  
3   en los casos de divorcio hasta la mayoría de edad de los hijos- y para todos los casos, sin  
4   excepción, el mal uso de la cosa se pasara a considerar como causa extintiva del usufructo, no  
5   existe ningún inconveniente para que se suprima radicalmente el uso y la habitación del cuadro  
6   de los derechos reales tipo codificados. Y si se decidiera por la conservación, por inmodificación  
7   del usufructo, cree que la habitación debe convertirse en uso de vivienda, porque en nuestro  
8   tiempo la vivienda compartida con derecho de extensión del goce por parte del titular del  
9   derecho real menor resulta, fuera de los ámbitos estrictamente técnicos, incomprensible. Una  
10   vivienda compartida por familiares de varias generaciones, todas ellas adultas, es un recuerdo de  
11   otras épocas. Opina, además, que la habitación no es una subespecie del uso aplicado a la  
12   vivienda sino un derecho real distinto. El uso de la vivienda da derecho a usar toda la vivienda,  
13   aunque sobre espacio, por parte del usuario, en tanto que el habitacionista tiene derecho a usar la  
14   parte de vivienda que necesite y sólo esa parte, aunque puede acabar por ocuparla toda si a toda  
15   ella se extiende las necesidades que se tratan de satisfacer. El uso de vivienda viene marcado por  
16   dos notas que lo diferencian del usufructo: primera, la necesidad de goce *in natura*, sin  
17   posibilidad de establecer un goce por equivalente a base de la obtención de frutos civiles  
18   (arrendamiento de la vivienda con apropiación de la renta); y segunda, extinción automática del  
19   derecho por mal uso de la cosa.

20           La habitación tiende a asegurar a una persona, generalmente de forma vitalicia, la  
21   posibilidad de ocupar la totalidad o parte de una vivienda digna que, de otro modo, o le resulta  
22   inaccesible a su economía o extremadamente gravosa. Todo ello sin contar con que soluciona, en

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

los casos de personas de edad, problemas de soledad o aislamiento, fundamentalmente en el ámbito de los grandes núcleos de población, y también problemas de índole moral, gratitud, amistad, etc.

En España, el renacimiento del uso se está revelando como una institución útil (Artículo 96 del Código Civil). En Cataluña empieza a ser cláusula de estilo en las separaciones y divorcios, al menos los de común acuerdo y algunos litigiosos, contemplar la vivienda como un elemento económico que puede adjudicarse de forma permanente, bien como patrimonio que excluye la pensión compensatoria, bien como parte de la misma valorada en términos de alquiler. El uso, contemplado en favor de los hijos, deviene en un derecho real limitado a término: el de la mayoría de edad del más joven de los hijos. **Es necesario ajustar estas figuras a la que se admitan en el Derecho de Familia al tratar el tema de la atribución a uno de los cónyuges, en la disolución y liquidación del régimen económico matrimonial de gananciales, de ciertos bienes (el local donde hubiese venido ejerciendo su profesión o, en caso de muerte del otro cónyuge, la vivienda donde tuviese la residencia habitual). Véase el Artículo 1407 del Código Civil español.**

El derecho de uso ha sufrido en la práctica un movimiento regresivo al verse atraído por la reglamentación del usufructo. Se da el caso de que ni se mencione como tal derecho en algunos de los Códigos modernos, como sucede con el Código Civil suizo. Como ha dicho García Cantero, “el derecho de uso es una de las figuras de derechos reales de goce más necesitadas de profundización científica y de actualización legislativa”. “Nota a la S.T.S. de 4 de febrero de 1983”, *Anuario de Derecho Civil*, XXXVI-3, 1983, pág. 1054.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 Cambios destacables:

2 1. Los derechos de uso y habitación son regulados de forma autónoma. A pesar de que se  
3 sujetan supletoriamente a la normativa del usufructo, se supera la criticada remisión en bloque a  
4 este usufructo.

5 2. Se corrigen los injertos y las redundancias que introdujo la revisión de 1902 cuando  
6 incorporó normas del Código Civil de Luisiana.

7 3. Se admite el derecho de uso a favor de una persona jurídica siempre que sea temporal,  
8 pero no en el derecho de habitación.

9 4. Se abandona la idea del Artículo 457 vigente que regula un tipo especial de uso y  
10 especifica los frutos que tiene derecho de aprovechar el usuario y que hoy carece de relevancia  
11 práctica. El supuesto quedó anclado en un modelo anacrónico de economía familiar agraria  
12 autosuficiente, ya desaparecido, que no resulta imaginable que el uso (cuidado y conservación  
13 del rebaño o piara) se vea exclusivamente recompensado con sus productos naturales (crías,  
14 leche y lana), eliminando su transformación industrial o artesanal con fin lucrativo, y con los  
15 desechos (estiércol), cuyo destino además es predeterminado (el abono de las tierras que cultive),  
16 sin previsión alguna de disposición para el caso de que no tuviese tierras de cultivo.

17 5. Se potencia el derecho de habitación por la crisis del mercado inmobiliario y se  
18 rehabilita con todos los pronunciamientos a su favor.

19 6. El alcance del derecho de uso se mide en función de las necesidades del titular y de las  
20 personas que convivan con él, mientras que el derecho de habitación se configura como el de  
21 utilización de una vivienda.

22  
23

**SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Comunes**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 248. Constitución.**

Los derechos de uso y de habitación pueden constituirse:  
(a) por consecuencia de hechos o circunstancias previstos en la ley;  
(b) por acto jurídico unilateral o bilateral entre vivos, a título gratuito, o por causa de muerte; y  
(c) por usucapión.

**Procedencia.** Se inspira en el primer párrafo del Artículo 33 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña de Regulación de los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación.

**Concordancias.** Artículos 397, 453 y 467 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Según el Artículo 397 vigente, el derecho de uso se establecería por la ley, por la voluntad de las partes manifestada en actos entre vivos o en última voluntad y por prescripción. Estima Vélez Torres que “esto no es del todo exacto, puesto que no pueden adquirirse por la ley, como ocurre con el usufructo”. *Op. cit.*, pág. 351. Sin embargo, por el hecho de que no exista en el presente un derecho de uso o habitación creado por la ley no significa que deba descartarse que puedan constituirse por consecuencia de hechos o circunstancias previstos en la ley. Además, esta apreciación de Vélez Torres, inspirada en cierta doctrina española, hoy no es exacta del todo. Primero, porque en España la Reforma de 13 de mayo de 1981 facultó la creación de estos derechos (Artículo 1.407) y porque en Puerto Rico, desde mucho antes, existe el derecho de hogar seguro, que se aproxima sustancialmente a estos derechos.

Este artículo, contrario a la técnica seguida en la mayoría de los Códigos Civiles, elude la remisión al usufructo y especifica todas las formas posibles de constitución de los derechos de uso y habitación.

**ARTÍCULO 249. Carácter presumiblemente vitalicio.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Se presume vitalicio el derecho de uso o de habitación constituido en favor de una persona física sin especificar su duración.

**Procedencia.** Artículo 34 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículos 459, 463 y 464 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículos 209 y 257 de esta Propuesta.**

**Comentario**

Este artículo establece una presunción de la duración vitalicia de los derechos de uso y habitación condicionada al supuesto en que el titular del derecho es una persona natural. Adelanta la idea de que es posible la constitución de estos derechos a favor de una persona jurídica, asunto que queda aclarado en el **Artículo 257 de esta Propuesta** cuando se reconoce la constitución de un derecho de uso a favor de una persona jurídica.

**ARTÍCULO 250. Diversidad de titulares.**

Los derechos de uso y de habitación pueden constituirse en favor de diversas personas, simultánea o sucesivamente, pero, en este último caso, sólo si se trata de personas vivas en el momento de la constitución.

En ambos casos, el derecho no se extingue hasta la muerte del último titular.

**Procedencia.** Artículo 35 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículos 398, 449, 464, 710 y 716 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículos 208 y 209 de esta Propuesta.**

**Comentario**

Este precepto fue tomado literalmente del Artículo 35 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña, que recoge una idea que se observa hoy en el Artículo 449 referente al usufructo y de aplicación a los derechos de uso y habitación por virtud del Artículo 463 vigente (aplicabilidad de las disposiciones establecidas para el usufructo a los derechos de uso y habitación).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 251. Indisponibilidad del derecho.**

El usuario y el habitacionista no pueden enajenar su derecho.

**Procedencia.** Primera oración del Artículo 36 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña; Artículo 456 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.** Artículo 456 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 46.1 del Reglamento Hipotecario.

**Comentario**

En este artículo se aprecia el carácter personalísimo de los derechos de uso y habitación. Se trata de una norma que está en armonía con la regla del Artículo 46.1 del Reglamento Hipotecario que impide la inscripción de títulos en que se transmitan o graven derechos de uso o habitación. Como los derechos de uso y de habitación sirven a persona determinada para atender necesidades particulares, la prohibición de enajenación es comprensible. “Confirma esta indicación el carácter personal y directo del uso y habitación, ya que recibir por contraprestación, una *pensio* o un precio ... sería trocar en disfrute -frutos civiles- el uso.” Doral García, *op. cit.*, pág. 488.

Se rechaza cierta doctrina que acepta que a pesar de la mencionada prohibición, se pueda disponer en el propio título que los derechos de uso y habitación puedan ser transmitidos debido a que la prohibición no es de orden público. Admiten la transmisibilidad de los derechos de uso y habitación: Manresa, Castán, Santamaría, Albaladejo y Doral. Consideran, entre otras razones, que la prohibición deriva de razones históricas relacionadas con el fin alimentario que cumplían estos derechos.

Otros autores, sin embargo, defienden la naturaleza personalísima de estos derechos a partir de los fines que persiguen y de la forma más corriente de crearlos (mediante legado).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Lacruz Berdejo, Scaevola y Rams Albesa consideran la intransmisibilidad un elemento esencial de estos derechos y niegan la posibilidad de transmisión aun cuando el título lo disponga.

**ARTÍCULO 252. Régimen aplicable.**

Los derechos y las obligaciones del usuario y del habitacionista se rigen por los respectivos títulos constitutivos, que sólo pueden modificar el prototipo legal hasta el límite en que no afecte a sus fines esenciales y, en su defecto, por las disposiciones del presente capítulo.

**Procedencia.** Artículo 455 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.** Artículo 399 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 211 de esta Propuesta.**

**Comentario**

Este precepto deja a discreción de las partes que mediante contrato o testamento se fijen las facultades y obligaciones del usuario y del habitacionista. Aunque podría inferirse que si hubiera alguna regla en el contrato o testamento contraria al derecho, se entenderá que las disposiciones en este Capítulo entrarán a regir, debe añadirse, como opina Doral García, que el “el título constitutivo ... puede modificar el prototipo legal, pero sólo hasta el límite en que no afecta a sus fines esenciales.” *Op. cit.*, pág. 474.

Destaca Rams Albesa que abriendo el Capítulo dedicado al uso y la habitación en el Código Civil, y por lo tanto en lugar destacadísimo de su regulación, el artículo informa sobre el protagonismo del título en el establecimiento de las facultades y obligaciones del usuario y el habitacionista. Sin embargo, la norma no puede ser entendida en forma literal, ya que es preciso reconocer las limitaciones impuestas por las características de estos derechos reales. *Op. cit.*, pág. 57.

La nueva fórmula incorpora la recomendación de Doral García en cuanto a que el título constitutivo no puede modificar el prototipo legal del derecho, es decir, sus fines esenciales. El

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

artículo estatuye claramente que las facultades y obligaciones que se constituyan deben ajustarse al tipo de derecho real de que se trate.

**ARTÍCULO 253. Resarcimiento de daños.**

El usuario y el habitacionista están obligados al resarcimiento de los daños ocasionados por el ejercicio negligente de su derecho, por los defectos en las reparaciones ordinarias debidas u omisión al deber de custodia, pero no, por la pérdida de valor económico debido al deterioro propio del uso simple y ordinario.

**Procedencia.** Artículo 462 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Idea de Pugliese acogida por Rams Albesa.

**Concordancias.** Artículo 425, 452, 453 y 455 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se trata de una norma razonable que se ajusta perfectamente al deber de diligencia presente en todo el ordenamiento jurídico. Pretende que la cosa sea devuelta igual, no mejor, que como se entregó. El nuevo texto es una idea de Pugliese acogida por Rams Albesa.

**ARTÍCULO 254. Extinción.**

Los derechos de uso y de habitación se extinguen:

- (a) por la muerte del usuario o del habitacionista;
- (b) por el cumplimiento del plazo o de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo;
- (c) por la reunión del derecho de uso o de habitación y la propiedad en una misma persona;
- (d) por la renuncia del usuario o habitacionista;
- (e) por la pérdida total de la cosa objeto del uso o habitación;
- (f) por la resolución del derecho del constituyente;
- (g) por la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o pactadas libremente;
- (h) por la expropiación de la cosa objeto del uso o habitación;
- (i) por prescripción; [Ver cómo quedan los arts. 1862 y 1863 vigentes sobre prescripción extintiva]
- (j) por resolución judicial, en caso de ejercicio gravemente contrario a la naturaleza del bien; o [Artículo 245 de esta Propuesta]
- (k) por la inhabilitación sobrevenida.

**Procedencia.** Este artículo es nuevo.



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Concordancias.** Artículos 441, 459 y 464 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 238 de esta Propuesta.**

**Comentario**

El Artículo 464 vigente remite a las causas de extinción del usufructo (Artículo 441) y añade que los derechos de uso y habitación se extinguen por abusos graves a la cosa. Tanto Doral como Rams Albesa creen que en el título constitutivo de los derechos de uso y habitación podrían establecerse otras causas convencionales de extinción distintas a las previstas normativamente y, en el caso del derecho de habitación, puede considerarse la inhabitabilidad de la casa como otra causa de extinción del derecho.

A tono con el tratamiento autónomo que se da a los derechos de uso y habitación en esta Propuesta, se consolidan las causas de extinción de los vigentes Artículos 459 y 464 sin necesidad de recurrir a la figura del usufructo. Se reconoce que la ley puede especificar otros modos de extinción distintos a los especificados en el Código Civil. Los derechos de uso y habitación se extinguen por resolución judicial, en caso de ejercicio gravemente contrario a la naturaleza del bien (Artículo 37 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña). Este lenguaje vino a sustituir la idea de “los abusos graves a la cosa” del Artículo 364 actual.

Se incorporan, además, otras causas de extinción que no figuran en la norma vigente: la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o las establecidas libremente; la expropiación de la cosa objeto del uso o de la habitación y la inhabitabilidad sobrevenida.

**ARTÍCULO 255. Remisión al régimen del usufructo.**

Las disposiciones establecidas para el usufructo se aplican a los derechos de uso y de habitación en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo y sean conformes con la naturaleza de estos derechos.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia.** Artículo 463 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 1.490 del Código Civil de Portugal.

**Concordancias.**

**Comentario**

El vigente Artículo 463 demuestra que el legislador decimonónico no calibró las implicaciones de la aplicación de los preceptos del usufructo a los derechos de uso y habitación. No fue suficiente decir que este artículo regiría siempre que no se opusiera a los ordenado en el Capítulo. Si se atiende a la regla actual podría decirse, por ejemplo, que el habitacionista tiene como obligación formar inventario y prestar fianza antes de entrar en el ejercicio de sus derechos. Como aprecia Vélez Torres: “[el] Código no dispone nada sobre este particular, pero esta obligación se infiere de lo que dispone este artículo. Sin embargo, la doctrina entiende que la reducida esfera del uso y de la habitación hacen muchas veces innecesarias, por imprácticas estas diligencias.” *Op. cit.*, pág. 352. El asunto ha llevado a Rams Albesa a plantear que podría servir de guía bastante segura, al menos como referencia inicial, el entender la remisión conforme a la selección mucho más cuidadosa de preceptos a la que hacía referencia concreta el Artículo 471 del Proyecto de 1851, respecto a la disciplina del usufructo, es decir, al régimen de frutos pendientes al inicio y final del derecho; al de inventario y caución; a la perturbación por terceros de la pacífica posesión; y a la extinción. “Para todos los restantes preceptos sería preciso que la remisión quedara justificada por las características particulares y propias del título constitutivo, si es que procede admitir una remisión más amplia, cuestión que me parece dudosa. *Op. cit.*, pág. 76.

El precepto mantiene la remisión actual, pero acoge la idea del Artículo 1.490 de Portugal, que expresa una mayor autonomía de estos derechos respecto del usufructo cuando

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

afirma que serán aplicables al uso y la habitación las disposiciones del usufructo “que sean conformes a la naturaleza de aquellos derechos”.

**SECCIÓN SEGUNDA. Derecho de Uso**

**ARTÍCULO 256. Definición.**

El derecho de uso supone la facultad de utilizar una cosa ajena para obtener directamente de ella cuantos servicios pueda rendir y, si es fructífera, percibir los frutos naturales o industriales en la medida en que establezca el título constitutivo o, en defecto, según las necesidades de su titular y de las personas que conviven con él.

**Procedencia.** Se inspira en el parecer de Joaquín Rams Albesa, el Artículo 1021 del Código Civil italiano, Primer párrafo del Artículo 41 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña y el Artículo 451 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.** Artículos 396, 452 y 467 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 451 vigente no recoge todos los elementos importantes del derecho de uso y da a entender que sólo la persona física puede ser su titular. De ahí que hable de “necesidades del usuario y su familia”. La definición parece sugerir también que el derecho de uso sólo debería recaer sobre cosas fructíferas.

El nuevo precepto admite a las personas jurídicas como posible titular del derecho porque sin duda facilitaría el funcionamiento de instituciones benéficas (orfanatos, asilos, casas para personas acogimiento de personas sin hogar, casas de rehabilitación de narcómanos, alcohólicos, etc.). Y, como señala Rams Albesa: “La concesión del uso sobre finca fructífera en favor de una comunidad, orfanato, asilo, etc., sin referencia alguna al destino de los frutos, no puede entenderse hecha para que sirva tan sólo de sede social de la misma, sino como medio físico que valga para su subsistencia y cumplimiento de sus fines, en el que razonablemente deben quedar incluidos los frutos, sin que por ello deba interpretarse que lo que se ha constituido es un derecho

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

1 de usufructo, como concluye, a mi modo de ver erróneamente, Pugliese; pues ni es  
2 estructuralmente necesario para la existencia de un derecho de uso que sobren frutos, que serán  
3 propios del dueño del fundo –parece lógico que un ente asociativo de este tipo los consuma  
4 íntegramente- ni con ello se vulneran las reglas estructurales básicas del instituto, más bien  
5 parece que, en todo caso, quiere impedirse que el titular ceda el objeto en arrendamiento o lo  
6 explote por vías indirectas, que sí son adecuadas a la naturaleza del usufructo.” *Ibid.*, págs. 30-  
7 31.

8 La expresión “y de su familia” fue sustituida por la acuñada por el primer párrafo del  
9 Artículo 41 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña: “las  
10 personas que conviven con él”. Ya la Sentencia de 23 de marzo de 1925 del Tribunal Supremo  
11 español había interpretado extensivamente la norma vigente al hablar de “las personas que  
12 normalmente deban vivir en compañía de los favorecidos”.

13 La definición del derecho de uso confirma la autonomía institucional respecto del  
14 usufructo que justifica su permanencia en el Código Civil. Las notas caracterizadoras lo  
15 distinguen claramente del derecho de usufructo, pues para este último no se requiere que el  
16 aprovechamiento sea directo, ni se establece límite alguno en la obtención y apropiación de los  
17 frutos, pues el único límite proviene de la obligación de conservar la forma, sustancia y  
18 destinación económica de la cosa, ni existe duda alguna acerca de que el usufructuario puede  
19 enajenar la totalidad de los frutos de cualquier clase que produzca la cosa.

20  
21 **ARTÍCULO 257. Titulares.**

22 El derecho de uso puede constituirse en favor de personas físicas o jurídicas. En este  
23 último caso, su duración no puede exceder de treinta (30) años.  
24

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

**Procedencia.** Artículo 39 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículos 515 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se admite el derecho de uso a favor de persona jurídica y se retiene la duración de treinta años, conforme a lo previsto en el Artículo 515 del para el usufructo. Ahora bien, se puede pensar que esta norma construida en forma imperativa y como limitación a la autonomía de la voluntad del disponente no puede entenderse como tal, sino como regla de integración a falta de explicitación de un tiempo cierto de duración en el título constitutivo, aunque parece que la limitación es más bien de *ius cogens*. Lo que me parece inadmisibles hoy, es la fórmula utilizada en la fundación de ciertos monasterios históricos importantes, en los que el derecho de uso se concedía sin límite temporal conocido y subordinado a la condición extintiva de estar constituida la comunidad por un número mínimo de miembros que, de no alcanzarse, daba lugar a la extinción del derecho real.

**ARTÍCULO 258. Uso de vivienda.**

Salvo que el título constitutivo determine lo contrario:

(a) el uso de una vivienda se extiende a su totalidad y comprende el de las dependencias y los derechos anexos, y

(b) el titular del derecho puede utilizarla para el establecimiento de su profesión, industria o comercio, si no fuera impropio de su destino.

**Procedencia.** Primer párrafo del Artículo 40 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña; Artículo 2963 del Código Civil de Argentina; Artículos 90, 1406 y 1407 del Código Civil de España.

**Concordancias.**

**Comentario**

Este artículo, que incorpora ideas de España, Cataluña y Argentina, encuentra alguna tangencia con el llamado derecho de hogar seguro reconocido en Puerto Rico. *Cruz Cruz v.*

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

*Irizarry Tirado*, 107 D.P.R. 655, 660 (1978). El derecho de uso de una vivienda, sin que se entienda como derecho de habitación, tiende a asociarse con las llamadas crisis matrimoniales, separación y divorcio, y la necesidad de tutelar ciertos intereses mediante el reconocimiento legal de un derecho de ocupación de la vivienda familiar. Sin embargo, el uso de la vivienda también puede ser el fruto de un acto jurídico (por ejemplo, un contrato de convivencia marital) y hasta podría inferirse, como cuando un conviviente garantiza al otro el derecho a seguir viviendo en la casa propiedad del primero cuando cesa la situación de familiaridad.

**El texto definitivo de este artículo está supeditado en gran medida a las determinaciones que se hagan con respecto a la vivienda destinada a residencia habitual y el local destinado al ejercicio profesional y se aborde el tema de las atribuciones preferentes de la vivienda ganancial.**

**ARTÍCULO 259. Gastos.**

Si el usuario percibe todos los frutos de la cosa ajena, queda obligado a las reparaciones y los gastos ordinarios de conservación y al pago de contribuciones, del mismo modo que el usufructuario; en caso diverso, contribuye en proporción a los frutos que percibe.

**Procedencia.** Artículo 458 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 253 del Código Civil de Bolivia; Artículo 1175 del Código Civil de Québec; Artículo 369 del Código Civil de Costa Rica.

**Concordancias.** Artículo 451 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se ha dicho que el Artículo 458 vigente podría ser más específico en cuanto a las obligaciones del usuario. Mientras el Artículo 451 señala que el usuario tiene derecho de percibir los frutos en cuanto fuere necesario para las necesidades del usuario y de su familia, el Artículo 458 dispone, que el usuario está obligado al pago de los gastos si consume todos los frutos. La contradicción surge cuando el límite que establece el Artículo 451 -los frutos necesarios para él y

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

su familia- es igual a todos los frutos de la cosa ajena. Esta obligación impuesta sobre el usuario sería injusta en su aplicación porque los frutos no darían abasto para satisfacer el pago de gastos y de ser el usuario indigente no podrá cumplir con esta parte de la disposición.

Rams Albesa considera que la norma sigue viendo un supuesto de beneficencia privada realizada a través de un legado de uso o de habitación. Estima que si no debe el usuario contribuir con nada, debe entenderse que la medida está restringida a los gastos ordinarios de conservación y al pago de contribuciones, no así a los de cultivo.

**SECCIÓN TERCERA. Derecho de Habitación**

**ARTÍCULO 260. Definición.**

El derecho de habitación supone el derecho a ocupar la parte del inmueble indicada en el título constitutivo o, si no existiese esta indicación, la parte necesaria para atender las necesidades de vivienda del titular y de las personas que conviven con él, aunque el número de éstas aumente después de la constitución.

El derecho de habitación comprende el derecho a ocupar las dependencias y a ejercer los derechos anejos de la vivienda, de acuerdo con las necesidades especificadas en el párrafo anterior.

**Procedencia.** Artículo 43 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña; Artículo 452 y 460 y 461 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.** Artículos 453, 455, 458 y 461 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo, correspondiente al Artículo 43 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña, remite al título constitutivo para determinar el bien objeto del derecho. Puede constituirse en parte del inmueble, pero el criterio será, a falta de disposición en el título constitutivo, aquella necesaria para atender a las necesidades de vivienda del titular y de las personas que con él conviven.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

La habitación, distinto del derecho de uso y del usufructo, tiene como exclusiva finalidad el alojamiento o necesidades de vivienda del titular y de las personas que con él conviven. Distinto al lenguaje del Artículo 452 vigente, en este artículo admite (como lo hacen los Artículos 460 y 461 vigentes) que podrán habitar el inmueble las personas que conviven con el habitacionista. Sin embargo, no se limita a la estricta relación de familia.

**ARTÍCULO 261. Titular.**

El derecho de habitación sólo puede constituirse en favor de personas físicas.

**Procedencia.** Artículo 44 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículo 257 de esta Propuesta.

**Comentario**

Por su diferenciación finalista, el derecho de habitación sólo admite como sujeto a la persona física. La persona jurídica no podrá ser el sujeto de este derecho.

**ARTÍCULO 262. Gastos.**

El habitacionista queda relevado de cubrir los gastos derivados de la vivienda, siempre que haga uso normal de ella.

Van a cargo del habitacionista los gastos que puedan individualizarse y los que se deriven de los servicios que él mismo haya instalado.

**Procedencia.** Artículo 46 de la Ley 13 de 20 de noviembre de 2000 de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículos 458 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este precepto se ajusta a la noción del derecho de habitación acogido en esta Propuesta, como el de utilización de una vivienda. Se opta por una fórmula distinta de la dispuesta en el Artículo 458 vigente, en la que los gastos que quedan a cargo del habitacionista son aquellos que están estrechamente vinculados a su persona o de las personas que convivan con él. La ley no



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 debe imponer una carga adicional al propietario del inmueble cuando no se hace un uso normal  
2 de la vivienda o cuando los gastos son el resultado de gestiones atribuibles exclusivamente al  
3 habitacionista, como pueden ser los servicios que él mismo haya instalado.

**CAPÍTULO III. Servidumbres**

4  
5  
6  
7 El derecho de servidumbre admitido en nuestro ordenamiento jurídico tiene una larga y  
8 sinuosa historia que se remonta a los tiempos de la antigua Roma. La sencilla estructura social de  
9 sociedad romana, apoyada en una economía agrícola en la que la tierra era el elemento esencial,  
10 exigió algunas injerencias de fincas ajenas para el paso de personas, ganados, carruajes o aguas.  
11 Este fenómeno dio pie al nacimiento de las primeras servidumbres rústicas como figuras  
12 autónomas. Posteriormente, por necesidades de otro tipo, surgieron las servidumbres urbanas,  
13 entre las que destacaron las de desagüe, de apoyo de vigas o muros, de prohibición a la elevación  
14 de paredes y de luces o de vistas.

15 Con el paso de los años se crearon múltiples servidumbres, aunque cada una conservó su  
16 tipicidad y su régimen exclusivo, pues el Derecho romano no conoció la idea abstracta de la  
17 servidumbre. Sobre la base de esta casuística, que fue sucesivamente creciendo, los compiladores  
18 justinianeos construyeron un concepto genérico de servidumbre y establecieron una serie de  
19 características de la categoría.

20 El concepto servidumbre originalmente se reservó sólo para la relación de servicio entre  
21 finca y finca (servidumbre predial), pero eventualmente se admite la servidumbre personal fuera  
22 de los casos del usufructo, uso y habitación, como lo sugiere el Artículo 466 del vigente Código  
23 Civil al referirse a las constituidas sobre una finca en provecho de una persona o de una

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 comunidad. Esto coexiste con la proliferación de limitaciones por razón de interés general, a las  
2 cuales se les denominó servidumbres legales.

3 Como prueba de la aparición de nuevas servidumbres que responden a la necesidad de  
4 velar por determinados intereses está la llamada servidumbre de conservación, la que según el  
5 régimen legal especial puede revestir las formas y los modos de las servidumbres personales o de  
6 las prediales.

7 La servidumbre de conservación pactada entre dos o más propietarios permite planificar  
8 voluntariamente el uso futuro de la propiedad gravada con el fin de conservar los recursos  
9 existentes. Aunque en la mayoría de las legislaciones, las servidumbres sólo pueden establecerse  
10 en beneficio de otra propiedad, en algunas más progresistas, como la nuestra, es posible  
11 establecerlas en beneficio de una persona natural, de una persona jurídica no gubernamental o  
12 del mismo Estado.

13 El concepto de la servidumbre de conservación fue introducido en Puerto Rico en el  
14 Artículo 11 de la Ley Núm. 292 de 21 de agosto de 1999 para conceder una exención del pago de  
15 contribuciones sobre la propiedad a aquellas propiedades de cinco (5) cuerdas o más en la zona  
16 cárstica que se destinen exclusivamente a bosques auxiliares al amparo de la "Ley de Bosques de  
17 Puerto Rico", y que se graven por un periodo no menor de cincuenta (50) años con una  
18 Servidumbre de Conservación inscrita en el Registro de la Propiedad que garantice la protección  
19 del área y que cumpla con un plan de manejo aprobado por el Programa de Patrimonio Natural  
20 del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

21 La Ley Num. 183 de 27 de diciembre de 2001 reconoció la facultad de establecer  
22 servidumbres de conservación como servidumbres personales o prediales sobre predios rústicos

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

o urbanos (Artículo 2). El Artículo 4 define la servidumbre de conservación como “un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de una persona o un predio que impone obligaciones, derechos y condiciones sobre el inmueble y su dueño para propósitos de protección o conservación de un área de valor natural o de una propiedad con valor cultural o agrícola”. La servidumbre de conservación puede constituirse, entre otros, para los siguientes propósitos: conservar el atributo natural, agrícola, de bosque o escénico de una propiedad o su condición como espacio abierto; proteger cuencas hidrográficas; mantener o mejorar la calidad del aire o de las aguas; conservar propiedades con valor cultural; conservar propiedades con valor agrícola (Artículo 7).

Se consideraran personas cualificadas para ser titular de la servidumbre las siguientes: el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y las organizaciones sin fines de lucro entre cuyas funciones o propósitos principales esta la protección o conservación de un área de valor natural o de una propiedad de valor cultural (Artículo 8). Las servidumbres personales constituidas al amparo de esta ley no limitan la constitución de servidumbres de conservación entre particulares (Artículo 15).

La institución jurídica de las servidumbres supone una alteración al régimen normal del derecho de propiedad, que tiene como principio fundamental la premisa de que se adquiere libre de cargas o gravámenes. Atribuyen a sus titulares poderes sobre una finca ajena y significan para el dueño de la finca gravada, una limitación en el ejercicio de algunas de sus facultades y, en particular, del derecho de exclusión de los demás. Esto implica que el propietario no puede ejercer sobre el bien la totalidad de las facultades que le reconoce el derecho objetivo.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Las servidumbres tratan de hacer compatibles las distintas utilidades económicas que una finca es capaz de ofrecer, haciendo partícipes de esa posibilidad a personas distintas de sus dueños, de modo que puedan, sin más que comprimir algunas de las facultades dominicales, ejercitar su propio derecho en mejores condiciones.

Pocas instituciones permiten constatar una litigiosidad comparable con la de las servidumbres. Afectando a la propiedad inmobiliaria, en la que los intereses económicos en juego son de especial relevancia, la eventual y muy frecuente aparición o ejercicio de este derecho real altera sustancialmente las relaciones entre los predios y sus titulares, con pretensiones difícilmente conciliables y cuya conclusión no suele ser otra que el conflicto judicial. Este carácter especialmente problemático de la servidumbre en el ámbito jurídico-civil puertorriqueño, debido en gran medida a la actual regulación, que además de excesiva es deficiente, ha quedado demostrado en importantes pronunciamientos del Tribunal Supremo. A consecuencia de estas carencias e imperfecciones, en esta Propuesta se ha reformado radicalmente el instituto.

Cambios destacables:

1. Se aclara la diferencia entre las servidumbres prediales y las servidumbres personales, rectificando la deficiencia introducida en 1902 por influencia del Código de Luisiana. Las servidumbres personales no son el usufructo, el uso y la habitación, como dispone el Artículo 467 vigente.

2. Se admite expresamente la servidumbre sobre cosa propia o servidumbre del propietario en otros supuestos que no son necesariamente los únicos identificados por la jurisprudencia puertorriqueña.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1           3. En materia de servidumbres se habla técnicamente de constitución más bien que de  
2   adquisición, de acuerdo con el carácter constitutivo que presenta toda adquisición de  
3   servidumbres: una servidumbre ni se adquiere ni se transfiere, sino que más bien se constituye,  
4   igual que el usufructo o la hipoteca. El concepto de adquisición resulta inadecuado porque señala  
5   sólo el lado activo. En el lado pasivo la constitución determina una situación permanente  
6   desfavorable, de la misma forma que, inversamente, en el lado activo implica una situación  
7   favorable. El concepto de adquisición resulta inadecuado porque la constitución imprime a las  
8   dos fincas entre sí una situación jurídica permanente, de la que derivan derechos y obligaciones.  
9   Entre el lado activo y el pasivo surge una correlación mucho más íntima y profunda de la que  
10   surge en materia de obligaciones, gravamen y derecho derivan del concepto de constitución, con  
11   el que se denota el fenómeno en conjunto.

12           4. Se reconoce junto a los titulares de derechos reales limitados sobre cosa ajena de  
13   contenido posesorio la posibilidad de constituir servidumbres con el alcance y la duración que  
14   resulte del derecho del constituyente, así como la facultad, igualmente, del propietario no titular  
15   de la servidumbre así como de los titulares de derechos posesorios sobre la finca dominante de  
16   beneficiarse de las servidumbres establecidas a favor de ésta, conforme resulte del título  
17   constitutivo o del régimen legal (se prevé que en tal caso el beneficiario-no titular de la  
18   servidumbre contribuya –salvo pacto en contrario– proporcionalmente a los gastos de  
19   establecimiento o conservación del gravamen.

20           5. Se altera la fórmula para la constitución de la servidumbre por signo aparente. En el  
21   régimen vigente la existencia de un signo aparente, ostensible e indubitado entre dos fincas,  
22   establecido por el propietario de ambas, se considera, sí se enajena una, como título suficiente

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 para que se constituya la servidumbre, a no ser que al tiempo de separarse la propiedad de las  
2 fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquier de ellas, o se haga  
3 desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura. Se supera la posibilidad de  
4 constituir servidumbres por voluntad tácita, denominadas por la doctrina “por destino del padre  
5 de familia”, porque es un modo de constitución que favorece la clandestinidad y choca con la  
6 idea de certeza y publicidad de los derechos reales.

7 En esta Propuesta, que parte de la idea de la facultad del titular del derecho de propiedad  
8 o de derechos reales posesorios de varias fincas para constituir entre ellas las servidumbres que  
9 tenga por conveniente, en caso de enajenación de cualquiera de las fincas, dominante o sirviente,  
10 la servidumbre sobre finca propia publicada únicamente por la existencia de un signo aparente  
11 sólo subsiste si se establece expresamente en el acto de enajenación.

12 6. Se admite la servidumbre de acceso a una red general dentro del régimen de las  
13 servidumbres forzosas.

14 7. Se prescinde del tratamiento de las servidumbres de aguas (Artículos 489-492  
15 vigentes) porque el asunto es atendido en la legislación especial.

16 8. Se prescinde de algunas servidumbres propias de una realidad histórica pasada, como  
17 las de leñas, de paso para ganados, de saca de agua y de abrevadero (Artículos 506, 536, 537,  
18 538, 539 y 540). La figura de la comunidad de pastos, así como las más primitivas servidumbres  
19 rústicas para el aprovechamiento de leñas y demás productos de los montes de propiedad  
20 particular, no se ajusta a la realidad de nuestro país. En realidad es una supervivencia de la  
21 propiedad comunal que en España tuvieron ligada su suerte a los privilegios de ganadería.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

9. Se priva de efectos extintivos automáticos de la servidumbre la reunión en una sola persona la propiedad de la finca dominante y sirviente (consolidación); en consecuencia con ello se omite la referencia a la ajenidad de las fincas en la definición de la servidumbre, remarcando su carácter de gravamen parcial y la relación de servicio entre fincas.

10. Se regula la acción confesoria como una acción de naturaleza real dirigida a mantener y restituir el ejercicio de la servidumbre contra cualquier persona que se oponga, lo perturbe o amenace con hacerlo.

**SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 263. Concepto.**

La servidumbre es el derecho real limitado que recae sobre una finca, denominada finca sirviente, en beneficio de otra finca o de una o varias personas o comunidad individualizadas. Si la relación es entre fincas, la que recibe la utilidad se llama finca dominante.

La utilidad puede consistir en el otorgamiento al titular de la finca dominante o a las personas, según sea el caso, de un determinado uso de la finca sirviente, o en una reducción de las facultades de la persona titular de la finca sirviente.

**Procedencia:** Artículos 465, 466 y 467 del Código Civil de Puerto Rico (1930). Se inspira en parte en el Artículo 6 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña y en el Artículo 1028 (1) del Código Civil de Perú.

**Concordancias:** Artículos 2 de la Ley Núm. 183 de 27 de diciembre de 2001, 12 L.P.R.A. 785-785p, “Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico”; Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, según enmendada, “Ley de Servidumbres de Servicio Público”, 27 L.P.R.A. secs. 2151 a 2154.

**Comentario**

La definición de servidumbre del primer párrafo del Artículo 465 vigente es defectuosa debido a que sólo se refiere a las servidumbres prediales. Define el derecho real de servidumbre como un gravamen impuesto sobre un inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño (predio dominante). Sin embargo, la apariencia absoluta de los términos usados no se corresponde con la realidad debido a que, además de existir servidumbres

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

1 de naturaleza real o predial, también pueden establecerse servidumbres de naturaleza personal,  
2 que gravan un inmueble en consideración a una persona o una comunidad que no pertenece la  
3 finca gravada. Este tipo de servidumbre, que se les denomina personales, está contemplada en el  
4 vigente Artículo 466 cuando dispone que “pueden establecerse servidumbres en provecho de una  
5 o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada”. *Sociedad Legal*  
6 *de Gananciales v. Municipio de Aguada*, 144 D.P.R. 114 (1997). En la relación de la  
7 servidumbre personal se vincula una persona, natural o jurídica, pública o privada, que se  
8 beneficia obteniendo facultades dominicales de una finca sirviente. En esta relación no existe una  
9 finca dominante.

10 En *Borges v. Registrador*, 91 D.P.R. 112 (1964), el Tribunal reconoció que el Artículo  
11 466 permite establecer servidumbres personales. Vélez Torres opina que aunque nuestro Código  
12 cataloga el usufructo, el uso y la habitación como servidumbres personales, existen servidumbres  
13 personales irregulares o anómalas, con base en el Artículo 466, como las de acueductos, de  
14 energía eléctrica y de teléfonos, requeridas por el Estado como parte del proceso de  
15 urbanización. Se fundamenta en el hecho de que estas servidumbres se constituyen en beneficio  
16 de personas jurídicas, y no a favor de predios dominantes. Michel Godreau y Ana Isabel García  
17 Saúl parecen coincidir con este criterio. “Servidumbres y conservación”, 67 *Rev. Jur. U.P.R.* 249  
18 (1998). Opinión distinta tiene el profesor Eduardo Vázquez Bote. *Derecho Privado*  
19 *Puertorriqueño: Derechos Reales*, 1993, págs. 348-349.

20 El reconocimiento de la servidumbre personal en nuestro ordenamiento jurídico fue  
21 ratificado por el legislador en la Ley del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico, Ley  
22 Núm. 183 de 27 de diciembre de 2001, que reconoció la facultad de establecer servidumbres de



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 conservación como servidumbres personales o prediales sobre predios rústicos o urbanos  
2 (Artículo 2).

3 De la actual definición de servidumbre se critica también la referencia a “gravamen en  
4 beneficio de otro inmueble”. La servidumbre, como derecho subjetivo, se refiere a la persona y  
5 no a las cosas; el titular del derecho será aquél que en cada momento lo sea de la finca  
6 dominante, que no se requerirá siempre porque también existen las servidumbres personales,  
7 como es el caso de las servidumbres de conservación.

8 Otra deficiencia de la norma vigente lo constituye la “pasiva manera” de describir la  
9 servidumbre. Renuncia a su contenido activo cuando insiste en la idea de la servidumbre como  
10 “gravamen”; lo esencial es la pasividad del inmueble utilizado, y deja de destacar lo esencial: el  
11 derecho a utilizar el inmueble. La nueva fórmula enfatiza tanto el lado activo (los derechos)  
12 como el lado pasivo (las obligaciones) para concordarlo con la definición. Se deja de definir la  
13 servidumbre como gravamen, no porque no lo sea, sino porque la expresión no recoge fiel y  
14 adecuadamente la esencia de este derecho real. La servidumbre, como derecho real de goce o  
15 aprovechamiento, atribuye a su titular una particular situación de poder que entraña para el  
16 predio sirviente una limitación.

17 Como señala Puig Brutau, se trata de un derecho real que concede un derecho de disfrute  
18 inmediato pero de contenido limitado sobre una finca ajena. *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra  
19 ed., 1979, pág. 383. Al otorgarle a otro titular un poder limitado sobre su propio fundo, el dueño  
20 del fundo afectado -el predio sirviente- ve restringidas sus facultades dominicales por el  
21 contenido de la servidumbre establecida. El dueño del predio sirviente se verá obligado a dejar  
22 hacer a otro algo que de ordinario no tendría que permitir, o a abstenerse él, como dueño, de

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

hacer algo que de ordinario podría hacer en su propiedad, de no existir la servidumbre. Salta a la vista la naturaleza dual de la servidumbre. Por definición encierra a su vez los conceptos de derecho y de gravamen. Véase José Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, 14ta ed., 1988, pág. 111; José María Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, Tomo 4, 7ma ed., 1972, págs. 703-04.

La doctrina también estima que no es la mejor expresión decir que la servidumbre recae sobre un inmueble. Recomendamos el uso de los vocablos fundo, heredad o finca. En esta Propuesta se ha preferido el vocablo “finca”, porque fundo y heredad tienen sabor a rústico. El requisito de finca ajena fue obviado en la nueva definición debido a que en esta Propuesta se reconoce la llamada *servidumbre sobre finca propia*.

Aunque algunos autores dicen que la palabra “utilidad” expresa principalmente una idea dirigida al aspecto económico, la servidumbre pueda encarnar otra que sea de mero recreo, belleza o amenidad. El Artículo 530 del Código vigente permite que todo propietario pueda constituir sobre su finca las servidumbres que tenga por conveniente, siempre que no contravenga las leyes y el orden público, con lo que, en principio, cualquier “capricho” que suponga beneficios para una finca o en favor de una persona y recaigan sobre una cosa ajena son susceptibles de ser calificados como servidumbres. Del Arco y Pons, *Régimen jurídico de las servidumbres*, Granada, 1989, pág. 535.

**ARTÍCULO 264. Objeto de la servidumbre.**

Las servidumbres pueden constituirse sobre finca propia o ajena. Igualmente, pueden constituirse servidumbres recíprocas entre fincas dominantes y sirvientes.

**Procedencia:** La primera oración de este artículo se inspira en la doctrina científica, la doctrina de *Borges v. Registrador*, 91 D.P.R. 112 (1964) y el Artículo 1042 del Código Civil de Perú. La

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

segunda oración fue tomada del inciso 2 del Artículo 9 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículos 465, 466 y 467 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo de esta Propuesta.**

**Comentario**

En el Código Civil actual el derecho de servidumbre predial supone necesariamente la existencia de dos fincas distintas pertenecientes a distintos propietarios. El principio “*hemini res sua servit*” postula que si las dos fincas pertenecen a la misma persona, la utilidad que la servidumbre encierra está incluida ya en el derecho de dominio, y desaparece su función. Esta exigencia de alienidad de apropiación entre las fincas respecto de las que la servidumbre condiciona tanto su válida constitución como su subsistencia. Sin embargo, en esta Propuesta, el presupuesto de la ajenidad de los predios cede en determinadas circunstancias. Por imperativos económicos, urbanísticos y de otra índole, y encontrando apoyo en la doctrina y legislación extranjera más reciente, se admite la servidumbre sobre finca propia. La doctrina identifica varios supuestos en que este tipo de servidumbre no sólo es viable, sino conveniente: cuando una finca pertenece a un propietario y la otra a una comunidad de la que el mismo es partícipe; cuando la servidumbre se constituye por el enfiteuta sobre la finca en favor de otra propiedad del censalista o por el superficiario sobre el edificio de su propiedad en beneficio de otro inmueble de titularidad del dueño del suelo. También se observa la atenuación del presupuesto de la ajenidad de las fincas en la llamada servidumbre de propietario, admitida en nuestro ordenamiento por la jurisprudencia en *Borges v. Registrador*, 91 D.P.R. 112 (1964).

Además de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña (Artículo 9), admiten la servidumbre sobre finca propia el Artículo 1042 del Código Civil de Perú dispone: “El propietario de dos predios puede

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

afectar uno con servidumbre en beneficio del otro.” Prueba de la tendencia observada a favorecer la constitución de derechos reales sobre finca propia se aprecia en el Artículo 1.4, párrafo tercero *in fine* de la Ley española de 16 de diciembre de 1998 (BOE núm. 300) sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Señala literalmente la ley: “La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella en la misma persona, no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen”.

En el ámbito urbano se ha reconocido que las servidumbres pueden ser establecidas con reciprocidad de los predios a que afectan, en el sentido de ser uno y otro, al mismo tiempo, dominante y sirviente. Lacruz Berdejo, José Luis, *Estudios de Derecho Civil* III (Derechos Reales), Madrid, Dykinson, 2001, pág. 92. En las servidumbres prediales recíprocas, a la vez cada finca es predio sirviente y dominante de los demás. Existe cierta tendencia doctrinal a considerar incompatible con el concepto de servidumbre predial la nota de reciprocidad, rechazando, en consecuencia, la figura de la servidumbre recíproca, por entender que la reciprocidad es de signo obligacional. Este criterio, sin embargo, no es el de nuestro Tribunal Supremo, que las admitió tanto en un supuesto de servidumbre por signo aparente -*Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, 132 D.P.R. 452 (1993)- como en las servidumbres en equidad que se constituyen en las urbanizaciones. Véase José R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, Madrid, t. II, Offirgraf, 1983, pág. 417.

En el caso de las servidumbres recíprocas no hay supeditación o vínculo de causalidad obligacional entre ellas, ya que tan pronto hayan quedado constituidas subsisten por sí mismas.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Lo contrario sería atribuir a la servidumbre predial un contenido obligacional de prestaciones recíprocas correlativas que no se da en ellas.

**ARTÍCULO 265. Clases.**

Las servidumbres son:

(a) Continuas o discontinuas. Es continua aquella cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención humana; es discontinua la que se usa a intervalos más o menos largos y depende de actos humanos.

(b) Aparentes o no aparentes. Es aparente la que se anuncia y está continuamente a la vista por signos exteriores que tienen una relación objetiva con el uso y el aprovechamiento; es no aparente la que no se manifiesta por signo alguno.

(c) Positivas o negativas. Es positiva la que le impone al titular sirviente la obligación de soportar su ejercicio; es negativa la que impone una abstención determinada.

**Procedencia:** Artículos 468 y 469 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 473, 474, 475 y 477 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantienen las clasificaciones de las servidumbres de los Artículos 468 y 469 vigentes aunque con un lenguaje modificado. Con arreglo a su ejercicio, las servidumbres pueden ser continuas, cuyo aprovechamiento es incesante sin la intervención humana, y discontinuas, cuyo uso es a intervalos más o menos largos y depende de los actos humanos. Por su visibilidad o exteriorización, las hay aparentes, las cuales están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan su uso, y las hay no aparentes por razón de que no presentan indicio exterior de su existencia. Y, por razón de su contenido, hay servidumbres positivas, ya que exigen una obligación de hacer o de dejar hacer algo, y hay servidumbres negativas, las cuales prohíben hacer algo que sería lícito si no existiera la servidumbre. Estas características producen diferentes consecuencias respecto a los modos de adquirir o constituir los distintos tipos de servidumbres.

La distinción entre servidumbres continuas y discontinuas, que se proyecta precisamente sobre la cuestión de la usucapión ha causado abundante debate y ha llevado a algunos autores a

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 afirmar que se ha abolido en la mayor parte de las regulaciones civilistas modernas. Vicente  
2 Guilarte Gutiérrez, *La constitución voluntaria de servidumbre en el Derecho español*, Editorial  
3 Montecorvo, Madrid, 1984, pág. 252.

4 Esta clasificación se mantiene porque además de estar muy asentada en el derecho  
5 puertorriqueño permite establecer una política sobre la imposibilidad de usucapir la servidumbre  
6 discontinua, que se ajusta perfectamente a la idea de la que las servidumbres suponen una  
7 alteración al régimen normal del derecho de propiedad, que tiene como principio fundamental la  
8 premisa de que se adquiere libre de cargas o gravámenes. Por otro lado, es principio trillado que  
9 las servidumbres de paso, precisamente por ser discontinuas, no pueden adquirirse mediante  
10 prescripción. Únicamente por vía de excepción se ha reconocido la usucapión como uno de los  
11 medios de adquirir las servidumbres de paso, cuando se pueda establecer que se ha estado  
12 utilizando el camino en controversia desde tiempo inmemorial con anterioridad al 31 de julio de  
13 1889, fecha en que se hizo extensiva por Real Decreto la vigencia del Código Civil Español a  
14 Puerto Rico. Mantienen la clasificación de continuas y discontinuas los Código Civiles de  
15 Québec (Artículo 1179), Argentina (Artículo 2975) y Venezuela (Artículo 710).

16 La otra clasificación que ha generado controversias es la de servidumbres positivas o  
17 negativas. Se ha dicho que el Artículo 469 vigente no arroja mucha luz para precisar los  
18 elementos que distinguen estas servidumbres. La misma servidumbre, dependiendo del sitio  
19 donde ubique, podría ser positiva y negativa a la vez. Puig Brutau sostiene que la calificación de  
20 las servidumbres en positivas o negativas ha de hacerse teniendo en cuenta el predio sirviente y  
21 no el dominante. Es cierto que toda servidumbre negativa significa que es lícito un  
22 comportamiento positivo del dueño del predio dominante, pero ello no basta para calificar de

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

positiva a la servidumbre, pues el Artículo 469 del Código hace depender la calificación de negativa del hecho de que el dueño del predio sirviente tenga prohibido hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre, y porque el Artículo 465 nuestro contempla preferentemente a las servidumbres en su aspecto de gravamen o carga, más que en el de un derecho. *Op. cit.*, pág. 399.

La segunda modalidad de la servidumbre positiva en el Artículo 469 vigente asigna al dueño de la finca sirviente la obligación de hacer una cosa por sí mismo. Esta acepción de las servidumbres positivas ha sido motivo de grandes discusiones en la doctrina. Reparán Godreau y García Saúl que la doctrina entiende que el problema consiste en que se está imponiendo una servidumbre in faciendo, figura rechazada desde el derecho romano con la única excepción de la *servitus oneris ferendi* en que se imponía al propietario del predio sirviente no tan sólo la obligación de soportar en pared propia el peso de la construcción vecina, sino que además tenía la obligación de repararla y mantenerla en buen estado. *Op. cit.*, pág. 258. Según Albaladejo las servidumbres positivas de hacer, no son nunca servidumbres que consisten en un hacer, que es sólo contenido secundario de una servidumbre consistente en otra cosa; el hacer a que el dueño sirviente está obligado sirve para que la cosa se mantenga en forma de que quepa desplegar en ella el poder que sobre la misma tiene el titular de la servidumbre. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, VII-2, 1978, págs. 46-47. Por las razones expuestas, el nuevo artículo elimina la expresión “o de hacerla por sí mismo”.

**ARTÍCULO 266. Origen de la servidumbre.**

Las servidumbres son voluntarias o forzosas. Son voluntarias aquellas que se constituyen por acuerdo de los interesados o por acto unilateral. Son forzosas aquellas servidumbres cuya constitución puede ser exigida en los supuestos de hecho contemplados en la ley.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículo 472 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 473, 485, 486, 487 y 530 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Ley 143 de 20 de julio de 1979, según enmendada, 27 L.P.R.A. secs. 2151-2154; **Artículo 283 de esta Propuesta.**

**Comentario**

Este artículo recoge la distinción que hace el Artículo 472 vigente atendiendo el origen de la servidumbre. En la categoría de servidumbres voluntarias están las que son fruto de la voluntad de los particulares (autonomía privada) encausada a través de un acto jurídico y las adquiridas por usucapión. En la categoría de servidumbres forzosas la ley atribuye a una persona la posibilidad o facultad de exigir la constitución. No es que la ley cree de manera inmediata la servidumbre, sino que se realiza por medio de un acto jurídico fruto de un mandato legal. Además de las servidumbres forzosas dispuestas en este Código, existen otras en la legislación especial entre las que destacan las contenidas en la Ley de Aguas y en la Ley de Servidumbres de Servicio Público.

**ARTÍCULO 267. Inseparabilidad.**

Las servidumbres son inseparables de la finca a la que pertenecen activa o pasivamente.

**Procedencia:** Artículo 470 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 1775 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 159 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

Se mantiene el principio de inseparabilidad de la servidumbre del Artículo 470 vigente. Es una cualidad característica de las servidumbres su inherencia a la finca de la que forman parte. De ahí que sea imposible enajenarlas o hipotecarlas separadamente de la finca a la que sirven (Artículo 159 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad). El principio queda



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

referido exclusivamente a la servidumbre predial, pues en las personales se concreta a la finca sirviente porque no existe finca dominante.

Las consecuencias de la inseparabilidad se expresan de las siguientes maneras: 1) la finca sirviente continúa gravada, aunque se transmita a un tercero; 2) el titular del derecho de propiedad de la finca dominante no puede transmitir sin transmitir también la titularidad de la finca; y 3) no puede el titular de la finca dominante transmitir la propiedad de la finca conservando la titularidad de la servidumbre.

**ARTÍCULO 268. Indivisibilidad.**

Las servidumbres son indivisibles. Si la finca sirviente se divide en dos o más partes, la servidumbre no se modifica, y cada persona titular del derecho de propiedad o de los derechos reales posesorios sobre las fincas resultantes tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.

Si es la finca dominante la que se divide entre dos o más, cada partícipe puede utilizar por entero la servidumbre sin alterar el lugar de su uso ni gravarla de otra manera.

No obstante, las modificaciones físicas de las fincas pueden dar lugar a la extinción de la servidumbre en los supuestos identificados en el **artículo 294**.

**Procedencia:** Artículo 471 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 533 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 294 de esta Propuesta (Modificación de la finca).**

**Comentario**

El Artículo 471 vigente recoge el principio de indivisibilidad de la servidumbre, presente también en la hipoteca (Artículo 174 de la Ley Hipotecaria). El ejercicio de la servidumbre corresponde íntegramente al titular de la finca dominante, de forma que si la finca sirviente se divide, cada una de las resultantes debe soportar la parte que le corresponda. La modificación de la finca sirviente tampoco afecta la servidumbre porque cada uno de los titulares puede ejercitar el derecho por entero con tal que no se altere el lugar de su uso ni la agrave de otra manera.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El tercer párrafo de este artículo es una novedad. Reconoce la existencia de situaciones en que cede el principio de indivisibilidad de la servidumbre y remite al Artículo 294 de esta Propuesta, el cual detalla los efectos sobre la servidumbre de las modificaciones de las fincas dominante y sirviente en los supuestos de división, segregación, agrupación y agregación.

**ARTÍCULO 269. Legitimados para constituir servidumbres.**

Pueden constituir una servidumbre las personas titulares del derecho de propiedad o de los derechos reales posesorios sobre la finca dominante o la finca sirviente. Cuando se trata de una servidumbre voluntaria constituida por las personas titulares de derechos reales posesorios, la servidumbre tiene el alcance y la duración de sus derechos.

**Procedencia:** Artículo 7 (2) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña; Artículo 1035 del Código Civil de Perú; Artículo 2071 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1988).

**Concordancias:** Artículos 531 y 533 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos de esta Propuesta.

**Comentario**

En el régimen actual la constitución de la servidumbre exige que quien la constituya sea el propietario del predio sirviente, porque parte de la idea de que sólo éste tiene la facultad de limitar y gravar el uso de su finca. El constituyente ha de gozar de la capacidad necesaria para ejercer actos de enajenación. En cuanto a la aceptación de la servidumbre, por tratarse de un acto que produce resultados favorables, basta que el titular de la servidumbre tenga la capacidad necesaria para realizar actos de administración. Puig Brutau, *op. cit.*, págs. 404-405.

Este artículo es una novedad. Abandona el régimen vigente al admitir la posibilidad de que, además de las personas titulares del derecho de propiedad de las fincas dominante o sirviente, también puedan constituir servidumbres las personas titulares de derechos reales posesorios que las afecten. Véase a Lacruz Berdejo, José Luis, *Elementos de Derecho Civil III*

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

(Derechos Reales), vol. II, Madrid, Dykinson, 2001, págs. 111-112. Cuando se trata de una servidumbre voluntaria constituida por las personas titulares de derechos reales posesorios, la servidumbre tiene el alcance y la duración de sus derechos.

Este nuevo precepto también está en armonía con la idea admitida en esta Propuesta de que el usufructuario o el superficiario constituyan servidumbre a favor del propietario de la finca.

El Artículo 1035 del Código Civil de Perú admite la constitución de la servidumbre por el usufructuario por el plazo del usufructo, con conocimiento del propietario. El Artículo 2071 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina de 1988 dispone que están legitimados para constituir una servidumbre los titulares de derechos reales que pueden recaer sobre inmueble y se ejercen por la posesión, excepto el titular de otra servidumbre.

**ARTÍCULO 270. Servidumbres que no perjudican derechos reales posesorios.**

El titular de la propiedad de una finca limitada por derechos reales de contenido posesorio puede constituir servidumbres sobre ella, sin el consentimiento de los titulares de estos derechos, siempre que no los perjudique.

**Procedencia:** Este artículo se inspira en los Artículos 531 y 532 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 531 vigente contiene una regla que está en armonía con las normas que rigen el usufructo cuando permite que el propietario imponga servidumbres a la finca sin consentimiento del usufructuario siempre que no perjudique el derecho de usufructo. El Artículo 532 también exige consentimiento cuando del dueño directo y del útil si se trata de una servidumbre perpetua.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

La fórmula parte de la premisa de que el propietario no puede, por sí solo, constituir ninguna servidumbre cuyo contenido prive a los titulares de los derechos reales de alguna de las facultades que les corresponden o permita al titular de la servidumbre una invasión o injerencia en la finca limitada por estos derechos posesorios.

**ARTÍCULO 271. Servidumbre sobre finca indivisa.**

La constitución de una servidumbre sobre una finca indivisa necesita el consentimiento de todos los comuneros.

La concesión hecha solamente por algunos, queda en suspenso hasta tanto la otorgue el último de todos los comuneros. Sin embargo, la concesión hecha por uno de los comuneros, separadamente de los demás, obliga al concedente y a sus sucesores, aunque lo sean a título particular, a no impedir la consumación del acto jurídico constitutivo de la servidumbre ni el ejercicio del derecho concedido.

**Procedencia:** Artículo 533 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 331 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo mantiene el precepto del Artículo 533 vigente, el cual conecta con el actual Artículo 331 cuando precisa la unanimidad de los comuneros cuando se altera la cosa común. Además de la sustitución de los vocablos “fundo” y “copropietarios” por “finca” y “comuneros”, respectivamente, se amplía el alcance del tercer párrafo para aclarar que la expresión “no impedir el ejercicio de la servidumbre” significa también no impedir la consumación del acto jurídico constitutivo de la servidumbre.

**SECCIÓN SEGUNDA. Constitución de la Servidumbre**

**ARTÍCULO 272. Modos de constitución.**

Las servidumbres pueden constituirse:

- (a) por acto jurídico celebrado voluntaria o forzosamente;
  - (b) por sentencia; cuando se trate de una servidumbre forzosa en los supuestos y las condiciones previstas en la ley, y el obligado a constituirla se niegue a hacerlo voluntariamente;
- y

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

(c) por usucapión.

**Procedencia:** Artículo 472 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 7 (1) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículos 473, 474, 475, 476 y 477 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Ley 143 de 20 de julio de 1979, 27 L.P.R.A. 2151-2154.

**Comentario**

Este artículo, contrario al 472 vigente, identifica todos los posibles modos de constitución de las servidumbres reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico y que en el Código Civil vigente aparecen dispersos. Establece la diferencia entre las limitaciones de la propiedad resultantes directamente de la ley, en atención a la situación de vecindad entre las fincas, que en el presente Código se le denomina servidumbres legales, y las servidumbres para cuya existencia hace falta un acto expreso de constitución aunque pueda exigirse a base de un derecho reconocido por la ley. La constitución de las servidumbres forzosa no se determina por la ley, sino que requiere de un acuerdo de los interesados, una declaración unilateral o de una sentencia judicial dictada a instancia del beneficiado por la norma o de otras personas interesadas designadas por la ley en los supuestos concretamente previstos en ella. Este es el caso por ejemplo, de las servidumbres forzosas de servicio público de paso de energía eléctrica, de paso de líneas telefónicas y de instalaciones de acueductos y alcantarillados pluviales y sanitarios, que tienen un régimen especial en la Ley 143 de 20 de julio de 1979, según enmendada, 27 L.P.R.A. secs. 2151 a 2154.

Las servidumbres se pueden constituir tanto por actos jurídicos entre vivos como por causa de muerte. Aunque el supuesto más habitual es el de la constitución de la servidumbre por contrato, puede tener lugar también por declaración unilateral de voluntad.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Aunque la constitución de la servidumbre por usucapión es mirada con recelo y algunos ordenamientos jurídicos niegan que sea un mecanismo de adquirirlas -véase el Artículo 7 (4) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña, esta Propuesta mantiene la posibilidad de que las servidumbres sean objeto de usucapión en los supuestos identificados en el artículo siguiente.

La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas es vista ahora como una expresión de la facultad del propietario para constituir servidumbres sobre fincas propias. El **Artículo 275 de esta Propuesta (Servidumbre sobre finca propia)** modifica sustancialmente la fórmula jurídica del Artículo 477 vigente.

**ARTÍCULO 273. Constitución de las servidumbres continuas y aparentes.**

Las servidumbres continuas y aparentes se constituyen por acto jurídico o por la usucapión de veinte (20) años.

Para constituir las por usucapión, el tiempo de la posesión se cuenta:

(a) en las positivas, desde el día en el que el titular dominante o el que haya aprovechado la servidumbre hubiera empezado a ejercerla sobre la finca sirviente; y

(b) en las negativas, desde el acto obstativo o el día en que el titular dominante hubiera prohibido al titular sirviente, mediante un acto formal, la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre.

**Procedencia:** Artículos 473 y 474 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 475 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Ley 143 de 20 de julio de 1979, 27 L.P.R.A. 2152.

**Comentario**

Este artículo consolida de los vigentes Artículos 473 y 474; identifica los requisitos para la adquisición de la servidumbre continua y aparente y diferencia la forma de computar el tiempo de la posesión dependiendo de la naturaleza positiva o negativa de la servidumbre.

El plazo fijado para usucapir servidumbres (continuas y aparentes) difiere de los establecidos en los Artículos 1857 y 1859 para la prescripción del dominio de los bienes

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 inmuebles y derechos reales. En otros códigos, como el de Luisiana, los plazos son similares.  
2 Entre los favorecedores de la razonabilidad del periodo de veinte (20) años se encuentra B  
3 Arean. Al discutir la norma del Código argentino, que fija también el mismo plazo, señala que:  
4 “el término no debe ser muy pequeño porque podría confundirse con actos de mera tolerancia”.  
5 Albacar repara que la pretensión de algún autor de reducir los plazos a los años con buena fe y  
6 con justo título no es afortunada porque hay buenas razones de política legislativa que aconsejan  
7 otorgar un tratamiento restrictivo a la constitución de la servidumbre.

8       Sobre el Artículo 475 vigente Vélez Torres ha expresado que la doctrina estima que la  
9 norma, en cuanto permite la usucapión en las servidumbres negativas, está en abierta  
10 contradicción con la regla de que sólo pueden adquirirse por usucapión de veinte años las  
11 servidumbres aparentes. Estima que por ser no aparentes las servidumbres negativas, debido a  
12 que no puede ser aparente la abstención de parte del dueño del predio sirviente consistente en no  
13 hacer lo que le sería lícito de no existir la servidumbre no aparente, solo se adquieren por título.  
14 Puig Brutau considera que si la servidumbre negativa prohíbe al dueño del predio sirviente hacer  
15 algo que le sería lícito sin la servidumbre, resulta que siempre será no aparente, pues la omisión  
16 de un posible hacer no da lugar a una apariencia reveladora del uso y aprovechamiento del  
17 contenido del derecho. Y al no ser aparente la servidumbre negativa, sólo podrá adquirirse en  
18 virtud de título.

19       La doctrina ha intentado reconciliar esta aparente contradicción explicando que la  
20 servidumbre negativa no es sino la consecuencia de otra positiva, que es aparente. Manresa, de  
21 Diego, Castán y Puig Peña opinan que esta regla será aplicable a las servidumbres positivas (que  
22 sean, por supuesto, continuas y aparentes) cuyo ejercicio obligue al dueño del predio sirviente a

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

1   dejar de hacer algo que le sería lícito hacer sin la servidumbre. Esta servidumbre que será  
2   positiva por parte del dueño del predio dominante, y negativa por parte del dueño sirviente,  
3   podrá adquirirse por usucapión siempre que el plazo de veinte años se cuente desde la  
4   prohibición formal, al dueño del predio sirviente, del acto que le sería lícito sin la servidumbre.  
5   Se estima que en la práctica será imposible adquirir por usucapión un derecho real infiriendo,  
6   sobre todo teniendo en cuenta que no serían servidumbres continuas.

7           Para Albácar el asunto ha intentado salvarse por la jurisprudencia entendiendo que el acto  
8   que se impida ejecutar al propietario del predio sirviente no es cualquier acto, sino el obstativo a  
9   la utilización derivada de los signos externos. Este acto es necesario para comenzar a contar el  
10   término de prescripción.

11           El artículo mantiene la posibilidad de adquirir servidumbres negativas por usucapión así  
12   como la disposición especial de los veinte años. Rechaza la posibilidad de la usucapión ordinaria  
13   con buena fe y justo título. Véase *Balzac v. Torres*, 68 D.P.R. 983 (1948); *Ramos v. Viejo*, 66  
14   D.P.R. 642 (1946); *Ríos v. Mercado*, 73 D.P.R. 840 (1952); *Delgado v. Rodríguez*, 71 D.P.R.  
15   445 (1950); *Figueroa v. Guerra*, 69 D.P.R. 607 (1949); *Polanco v. Ruiz*, 55 D.P.R. 785 (1939);  
16   *García v. García*, 25 D.P.R. 128 (1917). *Delgado Cruz v. Girau Bernal*, 115 D.P.R. 61 (1984).

17           El texto del nuevo artículo incorpora el concepto “acto obstativo” elaborado por la  
18   doctrina y acogido por la jurisprudencia puertorriqueña. En *Ríos v. Mercado*, supra, el Tribunal  
19   Supremo determinó que el plazo para la usucapión en aquellos casos de servidumbres negativas  
20   que se presentan enlazadas de tal modo a otras positivas se computa desde el momento en que el  
21   dueño del predio dominante realice un acto obstativo en el que manifieste formalmente su



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

oposición a que el propietario del predio sirviente haga algo en su predio que le sería lícito de no existir la servidumbre.

**ARTÍCULO 274. Servidumbres que sólo se constituyen por acto jurídico.**

Las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean aparentes o no, sólo pueden constituirse por acto jurídico.

**Procedencia:** Artículos 475 del Código Civil de Puerto Rico.

**Concordancias:** Artículos 472, 473, 474 y 476 del Código Civil de Puerto Rico.

**Comentario**

Este artículo corresponde al Artículo 475 vigente. Sólo se ha sustituido la expresión “sólo podrán adquirirse en virtud de título” por “sólo pueden constituirse por acto jurídico”. La jurisprudencia puertorriqueña, aplicando estrictamente la norma, ha estimado que no es posible adquirir por prescripción las servidumbres aparentes discontinuas, como es el caso de la servidumbre de paso. *Sociedad Legal de Gananciales v. Municipio de Aguada*, 144 D.P.R. 114 (1997); *Soc. Gananciales Negrón-Carlo v. Secretario de Justicia*, 137 D.P.R. 70 (1994); *Martín v. Correa*, 76 D. P.R. 12, 14 (1954); *Pabón v. Avala*, 71 D.P.R. 938 (1950); *Stella v. Blasini*, 61 D.P.R. 372 (1943); *Figueroa v. Guerra*, 69 D.P.R. 607 (1949); *Cabanillas v. Gelpí*, 65 D.P.R. 945, 947 (1937).

Uno de los autores que aboga por la usucapión de las servidumbres aparentes discontinuas ha sido Lucas Fernández, quien, citando a Laurent, plantea que la posesión es continua cuando el poseedor realiza los actos de goce que la naturaleza de la cosa poseída exige; no hace falta para que la posesión sea continua -añaden Alas, De Buen y Ramos- que de un modo constante e incesante actuemos sobre la cosa, sino que basta que nos portemos con ella como hace ordinariamente el propietario, utilizándola cuando sea oportuno y posible y no

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

dejándola perecer ni pasar contra nuestra voluntad a poder de otro. *La servidumbre predial de paso en el Derecho Civil común español*, en Publicaciones del Seminario de Derecho Privado, 1963, pág. 109.

El Artículo 476 vigente dispone, que la falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por usucapión, puede suplirse únicamente por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente o por una sentencia firme. El precepto no resulta muy esclarecedor y no consigue más que a medias su objetivo de complementar el artículo anterior al que inequívocamente se refiere. Una cosa es suplir y otra probar. La doctrina estima que en este caso se identifica indebidamente título con documento y suple la falta del originario – de constitución o adquisición de la servidumbre– con otros dos documentos que, en cualquier caso, también son títulos, al menos de fijación: el reconocimiento del dueño del predio sirviente o la sentencia firme. En esta Propuesta se prescinde de una norma de esta naturaleza.

**Artículo 275. Servidumbre sobre finca propia.**

La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de varias fincas puede constituir entre ellas las servidumbres que tenga por conveniente.

En caso de enajenación de cualquiera de las fincas, dominante o sirviente, la servidumbre sobre la finca propia publicada únicamente por la existencia de un signo aparente sólo subsiste si se establece expresamente en el acto de enajenación.

**Procedencia:** Primeros dos párrafos del Artículo 8 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículos 477 y 482 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El Artículo 477 vigente admite la llamada “constitución tácita” de la servidumbre cuando dispone que la existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

1 continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos  
2 fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga  
3 desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura. Según ha estimado la  
4 jurisprudencia, la manifestación contraria debe ser clara, terminante e inequívoca. La  
5 jurisprudencia también, tanto en España como en Puerto Rico, extendió el campo de aplicación  
6 del artículo al caso en que el signo no ha sido establecido por el propietario actual de ambas  
7 fincas, sino por sus causantes o antecesores y ello lo mismo si se trata de finca única o de fincas  
8 distintas. Se ha entendido que su apariencia exterior le atribuye una publicidad equivalente a la  
9 de la inscripción en el Registro de la Propiedad, y por lo tanto surte efecto contra el adquirente  
10 del inmueble aunque no resulte del Registro la existencia de la servidumbre. *Ibáñez v. Tribunal*  
11 *Superior*, 102 D.P.R. 615, 626 (1974). Es también por tal apariencia exterior, que el propio texto  
12 del Artículo 477, equipara el signo aparente al título de adquisición de las servidumbres una vez  
13 el mismo queda declarado por un tribunal competente. *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N.*  
14 *Garden*, 132 D.P.R. 452 (1993), citando a José Bonet Correa, “*La constitución tácita de las*  
15 *servidumbres*”, *Anuario de Derecho Civil*, enero-marzo 1951, pág. 92, *Ibáñez v. Tribunal*  
16 *Superior*, *supra*, pág. 627.

17 El artículo dispone literalmente que el signo aparente de servidumbre ha de existir “*entre*  
18 *dos fincas [y ser] establecido por el propietario de ambas*”. No obstante, ello ha sido  
19 interpretado reiteradamente en el sentido de que no sólo se refiere a aquellas situaciones en que  
20 el propietario original de dos fincas establece un signo aparente de servidumbre entre las  
21 mismas, sino también en aquellos casos en que el propietario de una sola finca establece un signo  
22 aparente que se convierte en servidumbre al traspasarse el dominio de una parte de dicho predio

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

a un tercero, quedando así un predio dominante y un predio sirviente. *Ibáñez v. Tribunal Superior*, supra, págs. 625-626; *Rodríguez v. Suárez*, 71 D.P.R. 728, 732 (1950); *Margarida v. Casaduc*, 65 D.P.R. 416 (1945); *McCormick v. Vallés*, 55 D.P.R. 226 (1939); *Portella v. Societé Anonyme Des Sucrieries De Saint Jean*, 29 D.P.R. 927 (1921); *Martínez v. American Railroad Co.*, 19 D.P.R. 974 (1913).

El precepto vigente hace presumir la voluntad de mantener el estado de hecho (servicio) entre las fincas. La presunción de que la permanencia del signo significa que se ha querido mantener el estado de hecho no admite más prueba en contrario que la expresión en el título de enajenación que la permanencia del signo aparente no tiene ese valor. Se justifica por razones fundamentalmente económicas y parte de la conveniencia de que el servicio fundario que una finca viene prestando a otra, establecido por su común propietario para el mejor aprovechamiento de ésta, se venga prolongando, si ello no obsta a los intereses de los dueños que resultan, después de que se separa la propiedad sobre ellas. En función, acaso, de esta misma justificación, el legislador, que en otras normas se orienta por restringir la constitución de servidumbres, en este caso la fomenta; y la jurisprudencia –muy abundante en esta materia–, que se reitera en la exigencia del acto obstativo para la usucapión de servidumbres en realidad positivas y aparentes, aligera casi siempre el estricto significado de los elementos que componen el supuesto de hecho del precepto. *Lacruz Berdejo, op. cit.*, pág. 118.

La fórmula del Artículo 477 vigente ha sido muy criticada porque declara que el acto de enajenación de una de las fincas tiene el efecto de que “la servidumbre continúe activa y pasivamente”, cuando la realidad es que el acto de enajenación es un acto creado o constitutivo de la servidumbre. Así lo considera la doctrina civilista mayoritaria, en España, Puerto Rico y

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1    otros países. Véase *Díaz v. Consejo de Titulares del Condominio el Monte North Garden*, 132  
2    D.P.R. 452 (1993).

3           Se trata de una expresión defectuosa. Como dice el profesor Castán, el Código incurre  
4    aquí en una impropiedad técnica del lenguaje y el artículo no se refiere concretamente a la  
5    continuación de la servidumbre, sino a la continuación del anterior estado de hecho o de servicio;  
6    a este respecto, precisa Albaladejo que la servidumbre no existía antes, refiriéndose a que  
7    continúe la utilización que (por derecho de propiedad) se hacía en un fundo en beneficio del otro.  
8    Estaría en contradicción con lo dispuesto en el Artículo 482 vigente: que la servidumbre se  
9    extingue “por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del  
10   sirviente”.

11           El nuevo artículo admite la servidumbre sobre finca propia, figura que tan sólo era  
12   reconocida por la jurisprudencia. Por lo tanto, admite la posibilidad de que la persona titular del  
13   derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de varias fincas constituya entre ellas las  
14   servidumbres que tenga por conveniente.. La servidumbre sobre una finca propia consiste en una  
15   relación de servicio entre fincas, cuyo ejercicio queda incluido en el ejercicio del derecho de  
16   propiedad realizado por el propietario único. Puede decirse, por lo tanto, que la servidumbre está  
17   latente, que existe, pero, como tal, no se ejerce.

18           Reconocida la facultad plena de la constitución de servidumbres sobre finca propia, y la  
19   posibilidad de inscripción en el Registro, queda superada la idea de que una “comodidad  
20   transitoria” sea considerada servidumbre. La nueva norma presume que el signo aparente no  
21   significa que se quiera mantener el estado de hecho (servicio entre las fincas). Sólo queda  
22   derrotada esta idea cuando ocurre la inscripción en el Registro o cuando se establece

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

expresamente en el acto de enajenación. Se excluye el efecto constitutivo de la servidumbre cuando la falta de expresión afirmativa de la servidumbre en el título de enajenación. La desaparición del signo aparente antes del otorgamiento de la escritura deja de ser otro posible medio de excluir el efecto constitutivo. La conservación del signo aparente no se considera dato interpretativo de la voluntad de constituir la servidumbre.

**SECCIÓN TERCERA. Contenido y Ejercicio de la Servidumbre**

**ARTÍCULO 276. Contenido.**

El título y, en su caso, la posesión de la servidumbre adquirida por usucapión, determina los derechos del titular dominante y las obligaciones del titular sirviente. En su defecto, la servidumbre se rige por las disposiciones de este Capítulo.

**Procedencia:** Artículo 534 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 472, 475 y 476 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 263 de esta Propuesta.**

**Comentario**

Debido a la finalidad genérica de este gravamen, el contenido concreto de cada servidumbre se determina por el fin perseguido y por lo que fija su fuente de creación, aparte de lo que pueda prescribir la ley para dicha servidumbre en particular o para todas en general. En el caso de la servidumbre voluntaria, el contenido concreto admite una gran discrecionalidad siempre que sea determinado. Para el supuesto en que no se indique pormenorizadamente el contenido, este artículo mantiene la regla de que la servidumbre se regirá por las disposiciones del presente capítulo que le sean aplicables.

Ante la patente y reconocida dificultad de formular un concepto genérico de la servidumbre, y ante la descripción general del **Artículo 263 de esta Propuesta**, es lógico dejar el ejercicio y la extensión del derecho de servidumbre a lo que regule el título constitutivo, aunque

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

se reconozca que esta Propuesta, como el Código vigente, dicte normas aplicables en defecto de aquél [título]. Como expresa Juan Roca Juan: “Lo que permite aceptar que la servidumbre es un derecho real configurado por la ley en su estructura fundamental, con libre determinación de su contenido.” *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, pág. 10.

**ARTÍCULO 277. Derechos y obligaciones inherentes a las servidumbres.**

Al constituirse una servidumbre se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso. De igual manera se entiende que el titular sirviente asume todas las obligaciones inherentes a su relación con la finca gravada.

**Procedencia:** Artículo 478 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 465 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 297 de esta Propuesta.**

**Comentario**

El Artículo 478 vigente constituye un principio general de aplicación a todas las servidumbres. En todo caso, establecida la facultad de la servidumbre debe entenderse que comprende no sólo las facultades y deberes expresamente determinados, sino también todos los adminículos necesarios para alcanzarla. Roca Juan, *op. cit.*, pág. 88. Debe entenderse que las facultades necesarias para su uso, también significa que no podrá ejercitarse para otra finalidad distinta. Véase *Illanas v. González*, 51 D.P.R. 803 (1937); *South Porto Rico Sugar Co. v. Comisión de Servicio Público*, 51 D.P.R. 427 (1937).

En su redacción actual, el Artículo 478 sólo atiende la parte activa de la relación de servidumbre, ignorando la parte negativa y dejándola sin reglamentación. Adolece de la misma insuficiencia que acusa el Artículo 465 vigente. El nuevo texto propuesto recoge, en términos generales, los derechos y obligaciones de los titulares sirvientes y dominantes para corregir esta insuficiencia y darle claridad y coherencia a las expresiones del precepto.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 278. Modo de ejercerse.**

La servidumbre debe ejercerse del modo más adecuado a fin de obtener la utilidad para el titular dominante y, a su vez, del modo menos incómodo y lesivo para el titular sirviente.

**Procedencia:** Se inspira en el Artículo 9 (2) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículos 481 y 501 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Si bien este artículo es nuevo, recoge unas ideas que ya figuran en otros artículos del Código vigente. Busca hacer compatibles las distintas utilidades económicas que una finca es capaz de ofrecer, haciendo partícipes de esa posibilidad a personas distintas de sus dueños, con los menores inconvenientes posibles para el titular sirviente. La servidumbre, en cuanto derecho real limitado y de contenido limitativo, supone un gravamen que de una u otra forma reduce las posibilidades del titular sirviente de aprovechar todas las utilidades que su finca puede proporcionar.

**ARTÍCULO 279. Obras necesarias para el uso y la conservación.**

El titular dominante puede hacer a su costo, en la finca sirviente, las obras necesarias para el uso y la conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa. Debe elegir para ello el tiempo y la forma convenientes, a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al titular sirviente.

El titular sirviente debe tolerar, cuando sea necesario, la ocupación parcial de la finca para llevar a cabo estas obras.

**Procedencia:** Artículo 479 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 10 (1) y (2) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículo 480 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

El primer párrafo de este artículo corresponde al Artículo 479 vigente. Las obras que el titular dominante puede hacer son las que, además de ser necesarias para el uso y la conservación, no alteren la servidumbre.

El segundo párrafo fue tomado del Artículo 10 (2) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña. Expresa una idea que está implícita en el primer párrafo, pero que viene a reforzar la obligación del titular sirviente a tolerar la ocupación parcial de la finca cuando las obras necesarias para el uso y la conservación de la servidumbre, no alteren ni agraven la servidumbre, y se haya elegido el tiempo y la forma convenientes.

**ARTÍCULO 280. Gastos.**

Las obras y las actividades necesarias para el establecimiento y conservación de la servidumbre van a cargo de las personas que puedan beneficiarse de ellas, salvo pacto en sentido contrario.

Si son varios los titulares dominantes, todos están obligados a contribuir a los gastos en proporción al beneficio que a cada cual reporta la obra. El que no quiera contribuir puede eximirse renunciando a la servidumbre en provecho de los demás.

Si el titular sirviente también recibe alguna utilidad de la servidumbre, debe contribuir proporcionalmente a los gastos.

**Procedencia:** Artículo 480 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 11 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículo 535 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El primer párrafo fue tomado del Artículo 10 (1) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña. El resto del precepto corresponde al Artículo 480 vigente. El último párrafo sustituye la expresión “Si el dueño del predio sirviente se utilizare en algún modo de la servidumbre” por la frase “Si el titular sirviente

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

también recibe alguna utilidad de la servidumbre” ya que como afirma Lacruz Berdejo, el dueño en cuestión no utiliza la servidumbre, sino la instalación material de servicio a los predios. *Op. cit.*, pág. 123

Se prescinde de la regla del actual Artículo 535 que dispone que el dueño del predio sirviente puede obligarse por negocio jurídico a costear las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero puede liberarse de esta carga abandonando su predio al dueño del dominante.” El titular sirviente tiene dos obligaciones, tolerar y soportar. Si se obliga a costear las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, sólo podría hacerlo por negocio jurídico. La tendencia generalizada en la doctrina española es la interpretación restrictiva del artículo en orden al abandono del predio sirviente porque la servidumbre se ha establecido sobre un lugar específico y su ejercicio pleno sólo exige una zona de la finca, el abandono podría limitarse a sólo el lugar de ejercicio.

El asunto representaría ciertas complicaciones si sólo se refiere a una porción del predio sirviente. El precepto tampoco expresa qué sucedería si el propietario dominante no quiere aceptar el predio que le concede el sirviente.

**ARTÍCULO 281. Vacante**

**ARTÍCULO 282. Menoscabo del uso de la servidumbre. Modificación.**

El titular sirviente no puede menoscabar el uso de la servidumbre constituida, pero si el ejercicio de la servidumbre resulta excesivamente gravoso e incómodo, puede exigir, a su costo, las modificaciones que crea convenientes en la forma y el lugar de prestación, siempre que no disminuyan el valor y la utilidad de la servidumbre.

Si no se obtiene la variación por acuerdo voluntario de los interesados, puede obtenerse por autoridad judicial.

**Procedencia:** Artículo 481 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 500 y 501 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 278 de esta Propuesta.**

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico  
BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Comentario**

Este artículo mantiene, aunque con otro lenguaje, la esencia de la norma del Artículo 481 vigente, el principio de no menoscabo de la servidumbre por el titular sirviente y la facultad del titular sirviente para solicitar la variación de la servidumbre cuando se dan las circunstancias expresadas en el precepto. El citado precepto establece que cuando la servidumbre llegue a ser muy incómoda -no dice meramente incómoda porque incómoda siempre lo es- al dueño del predio sirviente, puede variarse a su costa siempre que ofrezca otro lugar igualmente cómodo y que no cause perjuicio al dueño del predio dominante. De manera que para que pueda solicitarse con éxito un cambio en la servidumbre -salvo pacto en contrario- deben concurrir las dos condiciones.

En *Don Quijote Hotel Yatch and Golf Club Inc v. Tribunal Superior*, 100 D.P.R.19, 27 (1971), se estableció que la norma vigente no presume que basta que el titular sirviente crea que la servidumbre le resulta muy incómoda o que le priva de hacer obras importantes para que él, unilateralmente y sin previas conversaciones y tratos con el dueño del predio dominante proceda a llevar a cabo el cambio. Eso equivaldría a autorizar a alguien a tomarse la justicia por su mano. En *Sucn. Del Moral v. Mayagüez Lt., P. & Ice Co.*, 54 D.P.R. 150, 161 (1939), ya había expresado que ese derecho condicionado que reconoce la ley al dueño del predio sirviente no puede ejercitarse arbitrariamente ni en forma que menoscabe o destruya la servidumbre.

Este nuevo texto permite la modificación de la servidumbre para evitar un sacrificio excesivo e innecesario al dueño del predio sirviente en dos supuestos: para adaptar la servidumbre a la variación del estado de los predios, o por determinación legal o acuerdo de los

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

interesados. Se mantiene el derecho del titular sirviente para modificar la servidumbre, o la forma de su ejercicio.

El último párrafo atiende una deficiencia de la norma que fue suplida por el Tribunal Supremo en *Manrique v. Álvarez*, 58 D.P.R. 74, 77 (1941) y *Don Quijote Hotel Yatch and Golf Club Inc v. Tribunal Superior*, supra. La facultad para determinar si la variación perjudica o no al dueño del predio dominante corresponde a los dos titulares de consuno, y si no existe acuerdo o conformidad entre ellos, a la autoridad judicial.

**SECCIÓN CUARTA. Servidumbres Forzosas**

**ARTÍCULO 283. Tipos y régimen.**

Las servidumbres forzosas de paso a favor de una finca sin comunicación suficiente con la vía pública, de acceso a una red general y de acueducto se rigen por el presente capítulo.

Las demás servidumbres forzosas se rigen por las leyes especiales que las autorizan.

**Procedencia:** Este artículo no tiene antecedentes.

**Concordancias:** Artículos 488 a 501 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos 75 a 125 de la Ley de 12 de marzo de 1903 (“Ley de Aguas”); Ley 143 de 20 de julio de 1979 (“Ley de Servidumbres de Servicio Público”), 27 L.P.R.A. secs. 2151 a 2154; **Artículo 266 de esta Propuesta.**

**Comentario**

El Código Civil no puede agotar todos los casos de servidumbres forzosas o legales, las cuales se encuentran dispersas en atención al interés jurídico que pretenden satisfacer. Si bien en este Código se las servidumbres forzosas de paso o tránsito a favor de una finca sin comunicación suficiente con la vía pública, de acceso a una red general y de acueducto cuando es necesaria para la explotación económica de la finca dominante o para la población, hay servidumbres forzosas en la Ley de 12 de marzo de 1903 (“Ley de Aguas”) y en la Ley 143 de

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

20 de julio de 1979 (“Ley de Servidumbres de Servicio Público”), 27 L.P.R.A. secs. 2151 a 2154, entre otras.

La servidumbre forzosa de paso o tránsito a favor de una finca sin comunicación suficiente con la vía pública es la nueva denominación de la servidumbre de paso de finca enclavada regulada en el Artículo 500 del Código Civil vigente. La servidumbre de acceso a una red general es una novedad que se toma de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña. Su recepción en un nuevo Código Civil está justificada por el auge de las redes suministradoras de agua, energía, comunicaciones y servicios de nuevas tecnologías. La obtención de estos servicios requiere de conexiones aéreas, superficiales o subterráneas que impactan las fincas de los vecinos.

La servidumbre de acueducto está regulada en los Artículos 493 a 497 del Código Civil vigente y los Artículos 75 a 101 de la Ley de Aguas de 1903. Las restantes servidumbres forzosas en materia de aguas también aparecen reguladas en la Ley de Aguas. Así, la servidumbre impuesta en interés de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento (*camino de sirga*) del Artículo 489 vigente, aparece tratada en los Artículos 112 a 125 de la Ley de Aguas. La servidumbre de estribo de presa del Artículo 490 es tratada en los Artículos 102 a 106 de la mencionada ley especial. Los Artículos 107 a 111 de la Ley de Aguas tratan las servidumbres de saca y abrevadero de los Artículos 491 y 492 del Código Civil.

**ARTÍCULO 284. Servidumbre de paso.**

La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca sin salida o con salida insuficiente a una vía pública puede exigir a sus vecinos el acceso a ella, mediante el establecimiento de una servidumbre de paso de anchura y características suficientes para la utilización normal de la finca dominante.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Primer párrafo del Artículos 500 y 502 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 12 (1) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículos 501, 503 y 504 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículos 283, 289-291, 296 y 297 de esta Propuesta.**

**Comentario**

El vigente Artículo 500 establece que el propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público tiene derecho a exigir paso por las fincas vecinas previa la correspondiente indemnización. A pesar de la redacción del precepto, el único y verdadero supuesto que determina la constitución de la servidumbre forzosa de paso es la llamada situación de necesidad de acceso a la finca propia a través de finca ajena.

Hay que reconocer que el fenómeno de la finca enclavada cada día será menos frecuente en Puerto Rico porque la planificación y las políticas de uso y manejo de terrenos impiden la reproducción de esta situación propia del ambiente rural y de la parcelación sin autorización del Estado. Pero también hay que reconocer que la norma es de aplicación en supuestos que trascienden la situación de finca enclavada. Por dicha razón en el nuevo artículo no alude a finca enclavada. La servidumbre puede solicitarse en otras circunstancias, como “cuando la salida existente es insuficiente para atender las necesidades del predio a cuyo favor se pretende constituir tenidas en cuenta las circunstancias concurrentes en el caso concreto”. Sentencia de 13 de junio de 1989. En *Zayas v. Sucn. Daleccio*, 80 D.P.R. 158 (1957), se acogió el criterio doctrinal de que la norma también es de aplicación cuando el acceso a una vía pública es peligroso, difícil e insuficiente. Se incluyen los criterios de adecuacidad, suficiencia y practicabilidad que son esenciales para determinar la condición de aislamiento de una finca, o sea, determinar si está enclavada aún cuando tenga acceso a una vía pública.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

El nuevo artículo también aclara quiénes están legitimados activamente para solicitar la concesión de la servidumbre. La norma vigente habla del “propietario”, pero la doctrina y la jurisprudencia entiende que igual derecho tiene toda persona que por virtud de cualquier derecho real pueda disfrutar de la finca (usufructuario, usuario, superficario o enfiteuta). El criterio esencial para la concesión del paso a una vía pública son las necesidades económicas de la finca. Rebolledo Varela, A.L., *La servidumbre de paso en el Código civil (contiendas judiciales)*, Madrid, Montecorvo, 1990, pág. 311; Roca Juan, *op. cit.*, pág. 183.

**ARTÍCULO 285. Servidumbre de acceso a una red general.**

La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca sin conexión a una red general de saneamiento o suministradora de agua, energía, comunicaciones, servicios de nuevas tecnologías u otros servicios puede exigir a sus vecinos el acceso a ella, mediante el establecimiento de una servidumbre de características suficientes para la obtención del servicio, con las conexiones aéreas, superficiales o subterráneas que correspondan.

La servidumbre sólo es exigible cuando la conexión a la red general no puede realizarse por otro sitio sin gastos desproporcionados y cuando los perjuicios ocasionados no sean sustanciales.

Si la red general discurre por la finca vecina, puede exigirse la servidumbre, con el pago previo de la parte proporcional del valor de la conexión que en su día realizó el titular sirviente, además de la indemnización a que se refiere en el **Artículo 290 de esta Propuesta (indemnización)**.

El titular sirviente puede exigir que el acceso a la red general se realice de modo que él también pueda servirse de éste, siempre que contribuya proporcionalmente a los gastos de la conexión. En tal caso, el titular dominante y el sirviente deben contribuir al mantenimiento de la instalación proporcionalmente al uso que hagan de ella.

**Procedencia:** Artículo 13 (1) (3) y (5) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** **Artículos 283, 289, 290 y 296 de esta Propuesta.**

**Comentario**

Ya se ha dicho que la recepción de la servidumbre de acceso a una red general está justificada por el auge de las redes suministradoras de agua, energía, comunicaciones y servicios

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

de nuevas tecnologías, y por el hecho de que la obtención de estos servicios muchas veces requiere de conexiones aéreas, superficiales o subterráneas que impactan fincas vecinas.

Este artículo atiende una realidad nueva: la existencia de redes de servicios prestados por individuos o empresas privadas que están fuera de la protección de la Ley de Servidumbres de Servicio Público. Esto se aprecia mayormente en la telefonía y las comunicaciones, pero no obsta para que existan también redes de servicios privados de abastecimiento de agua, energía, colección y evacuación de aguas residuales y efluentes industriales, por sólo mencionar algunos. En todos estos casos es posible que los particulares sólo puedan acceder a estos servicios mediante una servidumbre forzosa como la que aquí se reconoce.

**ARTÍCULO 286. Servidumbre de acueducto.**

La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca que, además, sea titular de un recurso hidráulico de fuera de ella puede exigir a sus vecinos el acceso al agua, mediante el establecimiento de una servidumbre de acueducto de anchura y características suficientes para la explotación normal de la finca dominante.

El titular de la servidumbre de acueducto puede realizar cuantas obras sean necesarias para llevar las aguas. Si las realiza, deberá mantenerlas en buen estado de conservación, a su cargo.

**Procedencia:** Artículos 493 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 14 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículos 494 a 497 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos 75 a 125 de la Ley de 12 de marzo de 1903 (“Ley de Aguas”); **Artículos 283, 287-291 y 296 de esta Propuesta.**

**Comentario**

El Artículo 493 vigente regula la servidumbre de acueducto en relación con los intereses privados, es decir, su aplicación corresponde sólo al propietario de una finca. El que tiene título distinto al de propietario y quisiera constituir servidumbre de acueducto tiene que remitirse a la



**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Ley de Aguas (el establecimiento, extensión, forma y condiciones de las servidumbres de aguas se registrarán por la ley especial de la materia, en todo aquello que no provisto en el Código). El nuevo precepto legitima a los titulares de derechos reales posesorios de una finca que sea titular de un recurso hidráulico de fuera de la misma, para que pueda exigir a sus vecinos el acceso al agua, estableciendo una servidumbre de acueducto.

**ARTÍCULO 287. Servidumbre continua y aparente.**

La servidumbre de acueducto se considera continua y aparente aun cuando no sea constante el paso del agua o su uso dependa de las necesidades de la finca dominante o de un turno establecido por días o por horas.

**Procedencia:** Artículo 497 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 467, 468 y 493 a 496 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El precepto de continua y aparente está en relación con las formas de prestar la servidumbre, que delimitan el contenido de ésta como carga o gravamen para el finca sirviente, que alcanza a soportar el paso del agua y la construcción, instalación y conservación o servicio de los medios necesarios para hacer posible el paso del agua. Lacruz Berdejo, aclara que el artículo quiere significar que la servidumbre puede adquirirse por título o por usucapión.

**ARTÍCULO 288. Régimen.**

La servidumbre de acueductos se rige por la legislación especial de la materia en cuanto no se halla previsto en este Capítulo.

**Procedencia:** Artículo 499 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 493 a 497 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos 75 a 125 de la Ley de 12 de marzo de 1903 (“Ley de Aguas”).

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Este artículo, como el 499 vigente, remite a la Ley de Aguas para todos aquellos asuntos no tratados en el Código Civil.

**ARTÍCULO 289. Lugar y forma.**

La servidumbre de paso o el acceso a la red general debe darse por el punto menos perjudicial o incómodo para la finca sirviente y, si es compatible, por el punto más beneficioso para la finca dominante.

El paso del agua debe darse por el punto técnicamente más adecuado y, a su vez, si es compatible, por el menos perjudicial o incómodo para las fincas sirvientes.

**Procedencia:** Artículo 501 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 12 (2) de la Ley de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículo 500, 502, 503 y 504 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo establece los criterios a seguir para el establecimiento del lugar y la forma de dar el paso o acceso, según sea el caso, en las servidumbres forzosas. El primer párrafo, provee una misma solución para la servidumbre de paso a favor de una finca sin salida, o con salida insuficiente a una vía pública, y para la servidumbre de acceso a una red general. Corresponde al Artículo 501 vigente, pero se sustituyó la frase “y en cuanto fuere conciliable con esta regla, por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público” por “y, si es compatible, por el punto más beneficioso para la finca dominante”. Es también la solución del Artículo 12 (2) de la Ley de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

El segundo párrafo es la fórmula catalana para el atender los asuntos de lugar y forma de la servidumbre forzosa de acueductos.

**ARTÍCULO 290. Indemnización.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

La servidumbre forzosa sólo puede establecerse previo pago de una indemnización consistente en el valor de la parte afectada de la finca sirviente y de la reparación de los perjuicios que pueda ocasionar al titular sirviente.

Si el titular sirviente también utiliza la servidumbre u obtiene algún beneficio de ella, la indemnización se reduce proporcionalmente.

**Procedencia:** Artículo 501 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 12 (3) y (4) de la Ley de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículos 500, 502, 503 y 504 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene la exigencia de que la indemnización derivada de la constitución de la servidumbre debe ser previa a la exigencia del paso, requisito que se extiende a las otras dos servidumbres forzosas tratadas aquí. La indemnización debe ser previa al ejercicio efectivo de la servidumbre en caso de constitución judicial, porque cuando medie convenio el pago se debe realizar conforme lo hayan dispuesto las partes.

En cuanto al criterio para determinar la indemnización, se fija el valor de la parte afectada de la finca sirviente siempre que efectivamente la servidumbre implique ocupación. La indemnización de los perjuicios será equivalente a la pérdida de valor que experimente la finca sirviente como consecuencia de la constitución del gravamen. Como los perjuicios aparecerán con posterioridad a la constitución del gravamen, de ocurrir, se indemnizará con arreglo a las reglas generales de responsabilidad.

**ARTÍCULO 291. Excepción a la regla de indemnización.**

Si una finca queda sin salida a una vía pública, o sin acceso a una red general o al agua como consecuencia de un acto de disposición sobre una o más partes de la finca originaria, o de división de la cosa común, el paso o el acceso debe obtenerse a través de la finca originaria o de la parte de la finca colindante procedente de la originaria. No debe pagarse indemnización, salvo pacto en contrario.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

**Procedencia:** Artículo 503 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 12 (5) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículos 283 a 286, 289 y 290 de esta Propuesta.

**Comentario**

El Artículo 503 vigente fue modificado para incluir los tres tipos de servidumbres forzosas tratadas en este Capítulo. La norma está predicada en la vieja idea de que la partición, segregación o división de una finca es facultad exclusiva de sus titulares. Hoy esa voluntad privada está supeditada al escrutinio del ente administrativo (la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según sea el caso).

El artículo atiende el supuesto en el que la situación de seguridad ha sido provocada por la actuación al menos en parte del titular de la finca que quedó enclavada o sin acceso a una red general o al agua. La servidumbre debe concederse a través de las fincas cuyos titulares intervinieron en el acto o negocio que originó la situación de necesidad. La servidumbre se constituirá sin la obligación de satisfacer indemnización al titular del predio sirviente.

La norma persigue que un acto jurídico voluntario no perjudique a terceros. La ausencia de indemnización parte de la suposición de que de haberse querido, las partes hubieran podido pactar la correspondiente indemnización en el negocio o acto jurídico que originó la situación de necesidad. Por esta razón, a la norma catalana se le ha añadido la coletilla “salvo pacto en contrario”, como dispone el Artículo 503 vigente.

**SECCIÓN QUINTA. Extinción de las Servidumbres**

**ARTÍCULO 292. Causas.**

Las servidumbres se extinguen por:

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

(a) el no uso durante (10) años, excepto en el caso de la servidumbre sobre finca propia. Este plazo empieza a contar desde el día en el que dejó de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas, y desde el día en el que tuvo lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas.

(b) el cumplimiento del plazo o de la condición.

(c) la extinción del derecho del concedente o del derecho real del titular de la servidumbre.

(d) la renuncia a la servidumbre por el titular dominante.

(e) la redención convenida entre el titular dominante y el sirviente.

(f) la pérdida total de la finca sirviente o de la dominante.

(g) la falta de declaración expresa de la existencia de servidumbre en ocasión del supuesto definido en el **Artículo 275 de esta Propuesta [Servidumbre sobre finca propia]**.

(h) la desaparición de toda utilidad del uso de la servidumbre o si este uso resulta imposible. La servidumbre no se restablece si, posteriormente, su ejercicio vuelve a ser útil o posible.

(j) la expropiación forzosa de la finca sirviente.

Las servidumbres personales se extinguen por la muerte, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados, si el titular dominante es persona humana. Si no se pacta duración, la servidumbre se extingue con la extinción de la persona jurídica que sea la titular dominante.

**Procedencia:** Artículo 482 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 15 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña; Artículo 2086 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1998).

**Concordancias:**

### Comentario

Un rasgo destacable de este artículo es la privación de efectos extintivos automáticos de la servidumbre la reunión en una sola persona la propiedad de la finca dominante y sirviente (consolidación) debido a la admisión de la servidumbre en finca propia. También es de destacar la disminución del plazo para que la servidumbre se extinga por el no uso. Se fija un plazo de años, como en el Código Civil de Québec y el Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1998). Otros códigos, como el peruano, fijan plazos menores.

El cumplimiento del plazo o de la condición, la extinción del derecho del concedente o del derecho real del titular de la servidumbre, la renuncia a la servidumbre por el titular

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

dominante, la redención convenida entre el titular dominante y el sirviente aparecen como causas de extinción en el Artículo 482 vigente. La desaparición de toda utilidad del uso de la servidumbre también es causa de extinción en la norma vigente pero con un lenguaje diferente. Además se abandona la idea de que la servidumbre revive si después el uso es posible, a no ser que haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción. Ahora la extinción de la servidumbre se produce de forma inmediata. Esto no obsta para que pueda constituirse nuevamente si resurge la necesidad.

Se incorporan como nuevas causas de extinción de la servidumbre la pérdida total de la finca sirviente o de la dominante y la expropiación forzosa de la finca sirviente.

La regla para la extinción de las servidumbres personales fue tomada parcialmente del Artículo 2086 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1998). Véase *Muñoz v. Viejo*, 35 D.P.R. 864 (1926).

**ARTÍCULO 293. Reunión de la propiedad de ambas fincas en una sola persona.**

Una servidumbre no se extingue por el solo hecho de que se llegue a reunir en una sola persona la propiedad de las fincas dominante y sirviente, pero el único titular de ambas fincas la puede extinguir y obtener su cancelación registral, sin perjuicio de terceros.

**Procedencia:** Último párrafo del Artículo 8 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículo 482 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es consecuencia lógica de que se permita, por primera vez en nuestro Derecho, la existencia de un derecho real sobre cosa propia, pues se ha entendido tradicionalmente que era inútil tal subsistencia (“el que puede lo más no necesita lo menos”), aunque no se consolide.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

En otros Derechos sí se reconoce la subsistencia (Alemania, Suiza), y la doctrina incide más en la idea de que si fuese útil la existencia del derecho real sobre cosa propia, debe subsistir (en este sentido se han pronunciado autores como Pugliatti, Messineo, Cariota Ferrara, Amore, Ennecerus-Kipp- Wolf. Véase a Huber, "Los derechos reales en el Derecho privado suizo", Madrid, 1965, en la traducción española, pág. 56; Falkenstein-Hauser, "La servidumbre a favor del propietario", *R.C.D.I.*, 1930, págs. 14 y ss.

Este artículo supone un cambio de criterio en nuestro Derecho (esto es, admitir la existencia de un derecho real sobre cosa propia) debe admitirse únicamente en aquel caso en que se aprecie una utilidad de tal calado que justifique esa supervivencia (en parecido sentido se expresan las SSTs de 25-6-1943 y 28-12-1984).

Existe una razón *poderosa* que justifique esa pervivencia. La Ley se orienta hacia el mantenimiento en todo caso del régimen. El propio funcionamiento del sistema exige ese mantenimiento (por ejemplo, si el propietario quiere vender el derecho y se hubiese consolidado, debería volver a constituirse, *volver a nacer*).

Se permite, por consiguiente, la reunión en una misma persona de ambas cualidades (la de titular sirviente y dominante), sin que opere la consolidación automática, efecto típico de la reunión (en este sentido, respecto de los derechos reales de usufructo y servidumbre, respectivamente) en el régimen vigente (extinción por confusión que aparece en el Artículo 482 (1) vigente).

**Artículo 294. Modificación de las fincas.**

La modificación de la finca dominante no extingue la servidumbre, pero tampoco puede hacer más gravoso su ejercicio. No obstante, en los supuestos de división y segregación, si la servidumbre sólo es útil para alguna de las fincas resultantes, el titular sirviente puede exigir la extinción de la servidumbre respecto a las demás fincas.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

En los supuestos de agregación y agrupación, si la estructura de la nueva finca resultante conlleva que la servidumbre no le reporte utilidad al titular dominante, el titular sirviente puede exigir la extinción de la servidumbre.

Si la finca sirviente se divide o sufre alguna segregación, los titulares de las fincas resultantes que no reporten utilidad alguna a la dominante pueden exigir la extinción de la servidumbre respecto a estas fincas.

**Procedencia:** Artículo 17 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículos 471 y 533 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es una novedad y constituye una excepción al principio de la indivisibilidad de la servidumbre que postula el ejercicio de la servidumbre corresponde íntegramente al titular de la finca dominante, de forma que si la finca sirviente se divide, cada una de las resultantes debe soportar la parte que le corresponda. Además postula que la modificación de la finca sirviente tampoco afecta la servidumbre porque cada uno de los titulares puede ejercitar el derecho por entero con tal que no se altere el lugar de su uso ni la agrave de otra manera.

Los supuestos de división, segregación, agrupación y agregación tratados en este artículo no afectan la servidumbre constituida, por lo que la extinción permitida se ajusta perfectamente al principio de libertad de las fincas.

**ARTÍCULO 295. Extinción de servidumbre forzosa de paso.**

Si el paso concedido a la finca dominante deja de ser necesario por haberla reunido su dueño a otra contigua a la vía pública, el titular sirviente puede pedir que se extinga la servidumbre. Debe restituir la indemnización recibida en proporción al tiempo en el que no se usó la servidumbre.

Lo mismo se entiende en el caso en el que se abre un nuevo acceso a la finca dominante que baste a sus necesidades.

**Procedencia:** Artículo 504 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículo 500 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Esta norma, correspondiente al Artículo 504 vigente, contiene dos supuestos de hecho que determinan la extinción de la servidumbre forzosa de paso: “haberla reunido su dueño a otra contigua a la vía pública” y “cuando se abre un nuevo acceso a la finca dominante que baste a sus necesidades”. La verdadera causa de extinción de la servidumbre de paso, sin embargo, es la desaparición de la situación de necesidad.

La norma es aplicable a todas las servidumbres forzosas de paso, con independencia de la forma de constitución, judicial o convencional. La extinción de la servidumbre debe ser solicitada por el titular sirviente porque la extinción no es automática.

Se adopta el criterio doctrinal la devolución de lo pagado como indemnización no debe ser íntegra, sino en proporción al tiempo en que no se usó la servidumbre.

**ARTÍCULO 296. Extinción y restablecimiento de las servidumbres forzosas.**

El titular sirviente de una finca gravada con una servidumbre forzosa puede exigir su extinción si la servidumbre es inutilizada por un acto propio del titular de la finca dominante. Si se solicita una nueva constitución de la servidumbre, su titular debe volver a pagar la correspondiente indemnización.

Si vuelve a constituirse una servidumbre forzosa, previamente extinguida por pérdida de la utilidad de su uso o porque este uso había resultado imposible, el titular de la finca dominante debe pagar indemnización, siempre que no hayan pasado más de veinte (20) años desde su extinción.

**Procedencia:** Artículo 16 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículo 482 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 492 de esta Propuesta.**

**Comentario**

El primer párrafo de este artículo reconoce es nuevo; faculta al titular sirviente a exigir la extinción de la servidumbre forzosa en una situación muy peculiar: cuando la servidumbre es inutilizada por un acto propio del titular de la finca dominante. Esto no implica que si se

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 mantiene la necesidad de la servidumbre no pueda solicitarse una nueva constitución, pero en  
2 este caso habrá que pagar nuevamente la correspondiente indemnización. La solución drástica se  
3 ajusta a la naturaleza de la actuación del titular de la finca dominante.

4 El segundo párrafo conecta con el Artículo 482 vigente y el **Artículo 292 (h) de esta**  
5 **Propuesta** (la desaparición de toda utilidad del uso de la servidumbre o si este uso resulta  
6 imposible). Se trata de una situación que afecta objetivamente el estado de las fincas y que incide  
7 en su propia aptitud para recibir o prestar la utilidad. La servidumbre podrá constituirse  
8 nuevamente pero habrá que pagar indemnización a menos que no haya transcurrido el plazo de la  
9 prescripción ( años). Se prescinde de la idea actual de que la servidumbre revive, de conformidad  
10 con lo establecido en el **Artículo 292 (h)**.

11  
12 **ARTÍCULO 297. Prescripción de la forma de prestar la servidumbre.**

13 La forma de prestar la servidumbre puede prescribirse como la servidumbre misma, y de  
14 la misma manera.

15  
16 **Procedencia:** Artículo 483 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

17 **Concordancias:** Artículo 478 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 277 de esta**  
18 **Propuesta**.

19  
20 **Comentario**

21  
22 Este artículo corresponde al 483 vigente. El precepto significa que si el titular de la  
23 servidumbre la ejercita en “menos” de lo que su título autoriza, pierde por prescripción lo que no  
24 ejercita. Son aplicables a este supuesto las normas relativas a la prescriptibilidad, plazo y  
25 cómputo.

26  
27 **ARTÍCULO 298. Ejercicio por un comunero.**

28 Si la finca dominante pertenece a varios en común, el uso de la servidumbre por uno  
29 impide la prescripción respecto a los demás.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia:** Artículo 484 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias:** Artículos 326, 328, 482 y 1833 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Se mantiene la norma del Artículo 484 vigente, que está en armonía con los Artículos 326 y 328 vigentes, los cuales postulan que los actos de un comunero favorables a la comunidad aprovechan a todos y no les perjudican los que sean contrarios, y con el vigente Artículo 1833 que dispone que la prescripción ganada por un comunero aprovecha a los demás. Basta que uno de los comuneros ejercite la servidumbre para que se excluya la aplicación del modo extintivo del “no uso” dispuesto en el Artículo 482 vigente, aunque los demás comuneros se abstengan de ejercitarla.

**SECCIÓN SEXTA. Protección del Derecho de Servidumbre**

**ARTÍCULO 299. Acción confesoria.**

El titular dominante tiene acción real para mantener y restituir el ejercicio de la servidumbre contra cualquier persona que se oponga a éste, que lo perturbe o que amenace con hacerlo.

El actor debe probar la existencia de la servidumbre y la lesión causada o la amenaza de causarla en su derecho.

La acción confesoria prescribe a los (10) años, a contar desde el acto obstativo.

**Procedencia:** Artículo 18 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias:** Artículos (acción negatoria de gravamen) y de esta Propuesta.

**Comentario**

Este artículo es nuevo. La protección de la servidumbre no se limita a las perturbaciones ya realizadas, sino que se amplía a las perturbaciones previsibles. La acción confesoria corresponde a quien pretende la existencia de una servidumbre y que se declare así judicialmente. La servidumbre cuenta con una especial protección mediante una acción

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

específica, cuyo objeto es obtener el reconocimiento del derecho de servidumbre por aquel que lo niega o contradice. Constituye la otra cara de la facultad que tiene el propietario de una finca frente a quien desconociendo la libertad de éste, ejerce o pretende ejercer el contenido de la servidumbre (la acción negatoria). Solé Resina, Judith, *La acción confesoria de servidumbre*, Marcial Pons, 1998. Esta acción carece de una regulación expresa en el Código vigente pero está plenamente reconocida por la doctrina y la jurisprudencia. *Franco v. Oppenheimer*, 40 D.P.R. 153 (1929); *Delgado v. Rodríguez*, 71 D.P.R. 445 (1950); *González v. Hawayek*, 71 D.P.R. 528 (1952); *Ríos v. Mercado*, 73 D.P.R. 840 (1952); *Respetable Logia v. Feliciano*, 74 D.P.R. 444 (1953). La jurisprudencia española estima que pertenece al género de las declarativas, pero reconoce que tiene naturaleza independiente y sustantividad propia (Sentencias de 6 de octubre 1997 y 13 de junio de 1998). Junto al reconocimiento de la existencia de la servidumbre se produce la restitución o la constitución efectiva del gravamen que comporta. Es una acción de defensa de la servidumbre frente al perturbador que persigue no sólo que se reconozca su existencia, sino que se le condene abstenerse de seguir perturbando y a reparar los daños provocados.

**CAPÍTULO IV. Derecho de Superficie**

Como regla general el propietario de una finca adquiere por accesión todo lo que se adhiere al suelo materialmente. Esta regla tiene una excepción en el derecho de superficie. Este derecho permite crear un tipo de propiedad *sui generis*, pues al tiempo que el propietario conserva la propiedad del suelo, el titular del derecho superficiario adquiere la facultad de edificar o sembrar y de mantener las construcciones o siembras en propiedad separada.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El derecho de superficie ha ido ganando presencia en la sociedad puertorriqueña y la revalorización actual del instituto abre nuevas posibilidades en el tráfico inmobiliario privado. Ya su auge se empieza a ver en el desarrollo de centros comerciales, en las concesiones turísticas y en otras actividades económicas en las que es necesario compatibilizar la certeza para los inversionistas y acreedores y el dominio privado o público de las tierras. El Estado y los municipios también pueden conceder a personas naturales o jurídicas el derecho de superficie sobre terrenos de propiedad estatal o municipal para edificar viviendas o efectuar otras construcciones sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario. Véase *Congreso Internacional de Derecho Registral*, Madrid, octubre de 1984; Vázquez Bote, Eduardo, *Tratado teórico, práctico y crítico de derecho privado puertorriqueño*, VIII (Derechos Reales II), Butterworth de Puerto Rico, 1993, págs. 368-380.

Hasta ahora el tratamiento legislativo del derecho de superficie en el ordenamiento puertorriqueño ha sido deficiente. Además de que no le ha reconocido plena autonomía, mantiene el rezago histórico de tratarlo como enfiteusis, figura muy asociada al feudalismo que se utilizó ampliamente en los contratos agrarios y en las formas de explotación de la tierra y que después se utilizó en la vida urbana para hacer posibles las construcciones. Este instituto, donde permanece, permite la conservación de la titularidad en manos públicas y la concesión del suelo a largo plazo para explotaciones agrarias o usos urbanos. En nuestro país la Ley de Tierras lo ha encubierto llamándole usufructo con facultad para edificar.

El derecho de superficie fue reconocido tímidamente en el Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precepto que identifica los derechos inscribibles en un mismo historial registral y

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 aquellos que pueden abrir un historial registral independiente del de su procedencia. Así, son  
2 inscribibles separadamente, con número distinto, las edificaciones cuando los predios inscritos  
3 donde radiquen pertenezcan a distintos dueños y, en el mismo caso, las habitaciones o pisos de  
4 una edificación. Aunque no lo diga expresamente, el artículo se refiere al derecho de superficie,  
5 única figura jurídica en nuestro ordenamiento que –a parte de la propiedad horizontal- permite  
6 que el suelo y la edificación pertenezcan a diferentes personas.

7       Ante el vacío legal o, al menos, incertidumbre en la legislación, ya que el Código Civil  
8 vigente no previó un régimen en cuanto a la constitución del derecho de superficie, el  
9 Reglamento Hipotecario de 1980 estableció una regulación específica de este derecho en los  
10 Artículos 39.1 a 39.5 para atender asuntos propios de su inscripción en el Registro de la  
11 Propiedad a tenor con lo dispuesto en *Lozada v. Registrador*, 99 D.P.R. 435 (1970). Estas  
12 disposiciones reglamentarias, además de utilizar un lenguaje propio de la enfiteusis, al referirse  
13 al dominio útil (relativo al enfiteuta) y al dominio directo (relativo al propietario), no consideró  
14 adecuadamente aspectos medulares del instituto, como la definición, los derechos y las  
15 obligaciones del propietario y del superficiario y algunas causas de extinción.

16       Ante el reconocimiento de que el instituto es particularmente atractivo en un país  
17 pequeño, como el nuestro, porque permite maximizar el uso del suelo y abaratar los costos de  
18 construcción, la propiedad superficiaria, definida como aquellas construcciones, obras o  
19 plantaciones situadas sobre un inmueble perteneciente a otra persona, se ubica en esta Propuesta  
20 junto a otros derechos reales limitados sobre cosa ajena.

21  
22 Notas destacables:

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1           1. Se establece un régimen jurídico particularizado para el derecho de superficie y se trata  
2 como un derecho real autónomo que concede al superficiario la propiedad sobre lo edificado o  
3 plantado.

4           2. Se mantiene la idea de que el derecho de superficie puede ser temporal o indefinido.

5           3. Se aclara que el derecho real de superficie, como en el régimen general de los derechos  
6 reales, sólo debe constar inscrito para que sea oponible a terceros. Su inscripción en el Registro  
7 de la Propiedad es de naturaleza declarativa y no constitutiva, como sugiere el Artículo 39.1 del  
8 Reglamento Hipotecario.

9           4. El derecho de edificar caduca si luego de transcurrido el plazo convenido, o en su  
10 defecto, el de cinco años de constituido, no se da cumplimiento al objeto que lo originó.

11          5. El derecho de superficie no impide al dueño del terreno realizar obras en el suelo o  
12 subsuelo, siempre que ello no se traduzca en perjuicio al superficiario.

13          6. El derecho del superficiario no se extingue por la destrucción de las obras,  
14 manteniéndose a los efectos de reimplantarlas, sin que por ello se modifique el plazo  
15 originariamente establecido.

16          7. El superficiario puede transmitir su derecho por actos entre vivos o por última voluntad  
17 y está facultado asimismo para constituir derechos reales de garantía.

18          8. Extinguido el derecho de superficie, el propietario del suelo se convierte en titular de  
19 lo edificado o plantado, con la compensación al superficiario, salvo convención en contrario.

20          9. Se prescinde de la fórmula del Artículo 39.2 del Reglamento Hipotecario que otorga  
21 derecho de tanteo tanto al concedente como al superficiario en toda enajenación onerosa del  
22 derecho de superficie y en las enajenaciones onerosas efectuadas por el propietario. Estos

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

derechos de adquisición preferente no son favorecidos por los ordenamientos porque limitan el derecho de propiedad y su libre tráfico. Para la doctrina científica es sorprendente que se incluyeran en las disposiciones del derecho de superficie en la Ley de Suelo española de 1956 y en el Reglamento Hipotecario puertorriqueño. De hecho, tanto la Ley de Suelo de 1976, como el Texto Refundido de 1992, suprimieron las referencias a los derechos de tanteo y retracto. Esto de ninguna manera significa que los derechos de adquisición preferente no puedan pactarse libremente por las partes. Véase Alonso Pérez, María Teresa, *La construcción en finca ajena. Estudio del derecho de superficie y de los derechos de sobre y de subedificación*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, págs. 302-303.

10. Al extinguirse el derecho de superficie por vencimiento del plazo se extinguen los derechos reales de garantía.

**SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 300. Definición.**

El derecho de superficie atribuye a una persona física o jurídica la propiedad de las construcciones, obras o plantaciones que figuren en una finca perteneciente a otra persona.

**Procedencia.** Se inspira en el Artículo 1030 del Código Civil peruano, el Artículo 1524 del Código Civil de Portugal, el Artículo 1 de la Ley de Cataluña, el Artículo 1011 del Código Civil de Québec y el Artículo 2018 de Proyecto de Código Civil de la República de Argentina.

**Concordancias.** Artículos 1525 y 1547 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 82 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 39.1 del Reglamento Hipotecario; Ley Núm. 47 de 18 de junio de 1965, 28 L.P.R.A. secs. 221-226, enmendada por la Ley Núm. 312 de 2 de septiembre de 2000; Artículo 2 de la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003 “Ley de Condominios”.

**Comentario**

Esta sencilla definición contiene los rasgos fundamentales del derecho de superficie: los elementos personales (concedente y superficiario), los elementos reales (suelo y construcción o



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

plantaciones) y la derogación del principio de accesión, al permitir la coexistencia de dos propiedades: la del dueño del suelo y la propiedad superficiaria. Como no rige el principio *superficies solo cedit*, los titulares de uno y otro derecho gozan de distintas facultades.

De la definición se desprende que coexisten paralelamente dos derechos de propiedad, a saber: el derecho del propietario del suelo o subsuelo, que conserva con todos los atributos de la propiedad consagrados por el Código Civil, excepto el derecho de posesión, uso y disfrute. Mantiene, en cambio, los derechos de disponer y reivindicar. Tanto el dueño del suelo cuanto el superficiario, ostentan, cada uno, un dominio imperfecto: el del suelo, porque en cierta forma lo ha desmembrado, perdiendo temporalmente las facultades de posesión, uso y disfrute; y el superficiario, porque lo que tiene es un dominio temporal, sujeto, necesariamente al fenómeno de la reversión.

**ARTÍCULO 301. Modalidades.**

El derecho de superficie puede asumir las siguientes modalidades:

- (a) el derecho a construir o a plantar;
- (b) la transferencia de toda la finca, o de una parte, con la reserva del derecho a construir o el derecho a plantar;
- (c) la transferencia de una construcción o de una plantación existentes para que constituyan propiedad separada del suelo; o
- (d) el derecho a sobreelevar o a subedificar.

**Procedencia.** Se inspira en los Artículos 39.1 y 39.5 del Reglamento Hipotecario.

**Concordancias.**

**Comentario**

La doctrina y la legislación extranjera reconocen varias modalidades del derecho de superficie, algunas de las cuales figuran en el primer párrafo del Artículo 39.1 del Reglamento Hipotecario y en el inciso (b) del Artículo 39.5 del mismo texto (“Cuando el dueño transmite

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

todo o parte de la finca y se reserva bien el derecho a construir o a una edificación existente, se registrará su derecho y son de aplicación las normas relativas al derecho de superficie.”).

El derecho de superficie constituido por acto jurídico entre vivos puede hacerse de dos modos: enajenación o retención. En el primer caso, el derecho de superficie es el objeto directo del contrato, y se constituye en favor de una persona que no tenía con anterioridad el goce de la cosa. En el segundo caso el propietario enajena la propiedad de un bien inmueble, reservándose el derecho de superficie, y, por consiguiente, no hay desplazamiento en el disfrute. Los derechos a sobreelevar o subedificar admite que el derecho de superficie pueda referirse a edificaciones sobre o bajo el suelo.

Como afirma la doctrina científica, no es que el derecho de superficie tenga una doble naturaleza, unas veces la propiedad de la siembra o la construcción y otras el derecho a tener esta propiedad en terreno ajeno. Lo primero es la propiedad superficiaria, y lo segundo es propiamente el derecho de superficie. El derecho de superficie es el soporte jurídico de la propiedad superficiaria, y sólo puede ésta subsistir mientras subsista aquél. Borzutzky Arditi, Alejandro, *El derecho de superficie*, Editorial Andrés Bello, Santiago de Chile, 1972, pág. 19.

**ARTÍCULO 302. Modos de constitución.**

El derecho de superficie puede constituirse por:

- (a) consecuencia de hechos o circunstancias previstas en la ley;
- (b) acto jurídico oneroso o gratuito; o
- (c) por usucapión.

**Procedencia.** Artículo 1031 del Código Civil peruano; Artículo 1528 del Código Civil portugués; Artículo 779 del Código Civil suizo; Artículo 1012 del Código Civil alemán; Artículo 838 del Código Civil chino; Artículo 1371 del Proyecto de Código Civil brasileño de 1984; Artículo 223 del Código Civil cubano; Artículo 171 de la Ley de Suelo española.

**Concordancias.** Artículos 1840, 1855, 1857 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 304 (Transmisibilidad) de esta Propuesta.**

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico  
BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Comentario**

El derecho de superficie puede nacer incidentalmente de la ley debido a circunstancias previstas que han de concurrir previamente para darle origen. El derecho de superficie constituido por acto jurídico entre vivos puede ser oneroso o gratuito. Como el propietario del suelo se desprende temporalmente de los derechos de posesión, uso y disfrute, es obvio que por este sacrificio debe recibir una prestación, que en la doctrina se conoce con el nombre de “canon” o “regalías”. Además del canon y de acuerdo con el pacto, al producirse la reversión puede suceder que el propietario del suelo o subsuelo no esté obligado a pagar suma alguna por las edificaciones hechas por el superficiario. En otras palabras, la reversión se presenta en este caso a título gratuito, pero para que ello suceda, tiene que existir pacto de por medio. También puede constituirse el derecho de superficie por testamento.

La usucapión o prescripción adquisitiva del usufructo sigue las reglas generales de la usucapión del dominio y los demás derechos reales (Artículos 1840, 1855, 1857 y 1859). En esta Propuesta se admite la adquisición del derecho de superficie por usucapión, lo que sucede cuando se ha adquirido el derecho de persona no facultada para transmitirlo (título imperfecto) y transcurre el plazo para que opere la prescripción adquisitiva.

La superficie no debe ser una excepción a la doctrina general de que los derechos reales se constituyen fuera del Registro. Díez Picazo estima que si se exigiera que la constitución deba ser formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad, se elevaría así, sin motivo justificado, al rango de constitutiva la inscripción registral para un derecho que puede constituirse mediante *traditio* o entrega del suelo, a menos que se interprete que el «requisito constitutivo de su eficacia» se refiere a

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

eficacia frente a terceros, lo que no difiere de cualquier otro derecho real en cuanto a los efectos de la publicidad registral. No parece que pueda ser acogida esta interpretación última porque la regla sería innecesaria por obvia. *Sistema de Derecho Civil* (III), 7.<sup>a</sup> ed., Madrid, Tecnos, 2001, pág. 488.

Los preceptos imperativos de la normativa mencionada, al constituir una importante excepción de principio espiritualista de libertad de contratación y de autonomía de la voluntad privada, solamente pueden encontrar justificación en aquellas ocasiones o para aquellos supuestos en que se hallen en juego finalidades de interés público, como sucede cuando la el Estado o sus municipios utilizan el derecho de superficie como instrumento de intervención en el mercado del suelo, careciendo en cambio del menor fundamento para ser impuestos en las relaciones contractuales de particulares que no tienden a conseguir finalidades sociales, sino auténticamente privadas.

En definitiva, no se acepta como requisito constitutivo de la eficacia del derecho de superficie su inscripción en el Registro de la Propiedad. Esto no obsta para que deba constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad para ser oponible a terceros.

**ARTÍCULO 303. Duración.**

El derecho de superficie puede constituirse a plazo o con una duración indefinida. Se entiende de duración indefinida si no se especifica lo contrario en el título constitutivo.

**Procedencia.** Artículos 39.1 y 39.3 del Reglamento Hipotecario.

**Concordancias.**

**Comentario**

El derecho de superficie puede tener una duración temporal o indefinida (perpetua). Se ha seguido este criterio, como en Alemania, Holanda e Italia, porque así lo ha reconocido nuestra legislación especial sobre usufructos con derecho a edificar, el Reglamento Hipotecario y la Ley

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

de Propiedad Horizontal. Distinto parecer tienen los Códigos Civiles de Bélgica, Suiza, Cuba, Perú, Bolivia, Japón, Méjico y la Ley del Suelo de España, que especifican un plazo máximo.

Se mantiene también la regla establecida en los Artículos 39.1 y 39.3 del Reglamento Hipotecario: si nada se dice en el contrato sobre la extensión del derecho se entenderá concedido a perpetuidad, es decir, que es indefinido.

**ARTÍCULO 304. Transmisibilidad.**

El derecho de superficie es transmisible, excepto si se constituye a título gratuito y como personalísimo, o si se prohíbe expresamente por la ley.

**Procedencia.** Artículo 1031 del Código Civil peruano; Artículo 779 del Código Civil suizo; Artículo 1012 del Código Civil alemán; Artículo 838 del Código Civil chino; Artículo 1371 del Proyecto brasileño de 1984; Artículo 171 de la Ley de Suelo española; Artículo 223 del Código Civil cubano.

**Concordancias.** Artículo 84 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

El derecho de superficie, como otros derechos reales en cosa ajena, puede constituirse en presencia de relaciones familiares o de amistad en que no media contraprestación por el superficiario. La norma permite que las partes configuren el derecho como personalísimo e impidan la transferencia. De no expresarse de esta manera, prevalece la regla general de la transmisibilidad.

Al surgir como consecuencia del derecho de superficie la llamada propiedad superficiaria, se crea un tipo de propiedad con carácter de derecho real, que es enajenable y transmisible por herencia, pero que sólo tiene la vida establecida por el contrato. Se trata, pues, de una propiedad temporal, con todas las limitaciones inherentes a esta calidad. Ese tipo de propiedad es gravable, con las limitaciones propias de su calidad temporal. Cabe poner énfasis en que no existe

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

propiedad superficiaria sin derecho de superficie. En cambio, si es posible tener un derecho de superficie sin que haya surgido la propiedad superficiaria, pues ésta sólo existirá desde el momento en que culmine el proceso de construcción o construcciones.

Mientras el derecho de propiedad sobre el suelo o subsuelo es permanente y corresponde al llamado *dominus soli*, el derecho de propiedad superficiaria es temporal y corresponde al superficiario. Como ambas propiedades pueden ser enajenables, resulta de ello que cuando se transfiere el suelo o subsuelo se hace con la carga de la propiedad superficiaria, esto es, con todas las obligaciones que surgieron a raíz del primitivo contrato de derecho superficiario. Cuando se transfiere la propiedad superficiaria, el nuevo superficiario asume todos los derechos y todas las obligaciones originadas en el derecho de superficie, salvo las modificaciones que se hubiesen introducido en el curso del tiempo y aquellas obligaciones que sean de carácter personal.

Los titulares de la propiedad del suelo o subsuelo y los de la propiedad superficiaria, gozan de facultades propias y, entre las más representativas, transferir o gravar su dominio y ejercer sus respectivos derechos del modo más pleno y absoluto.

**SECCIÓN SEGUNDA. CONTENIDO Y EJERCICIO DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

**ARTÍCULO 305. Régimen voluntario del derecho.**

El superficiario y el propietario de la finca pueden establecer, en cualquier momento, el régimen de sus respectivos derechos. Puede pactarse:

(a) respecto al derecho de superficie sobre una nueva construcción o plantación, entre otros, la determinación del plazo de realización de la construcción o plantación, atribuyéndole eficacia extintiva y, si procede, resolutoria al incumplimiento del plazo. En todo caso, lo que se haya construido o plantado revierte en el propietario de la finca, salvo pacto en contrario.

(b) en caso de una nueva construcción, la atribución al propietario de la finca de un derecho de uso, por cualquier concepto, sobre viviendas o locales.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

(c) respecto al derecho de superficie sobre una construcción o plantación preexistentes, su extinción o, si procede, la resolución en caso de impago de la pensión, de un mal uso o de un destino distinto del pactado que ponga en peligro la propia existencia de la construcción o plantación.

(d) respecto a los derechos de superficie y propiedad de la finca, entre otros, el modo de uso de los respectivos inmuebles y los derechos de adquisición recíprocos.

(e) respecto al derecho de superficie, el régimen liquidatorio de la posesión.

**Procedencia.** Se inspira en el Artículo 4 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Superficie de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.**

### Comentario

El contenido concreto del derecho de superficie –la extensión y los efectos- admite una gran discrecionalidad siempre que se respeten los contenidos mínimos del derecho dispuestos en la ley. Para el supuesto en que no se indique pormenorizadamente el contenido, este artículo mantiene la regla de que el derecho se regirá por las disposiciones del presente capítulo que le sean aplicables.

### ARTÍCULO 306. Especificación del lugar.

Si el derecho de superficie se constituye sobre una parte de una finca, deberá precisarse el lugar donde se efectuará la obra nueva o la plantación, sin que sea necesario subdividir el terreno.

La constitución del derecho de superficie introduce la constitución de las servidumbres necesarias para el uso y el disfrute de la construcción o de la plantación. Si en el título no se designa el sitio y las demás condiciones del ejercicio de las servidumbres, a falta de acuerdo, los fijará el tribunal.

**Procedencia.** Artículo 39.1 (5) y (6) del Reglamento Hipotecario; Artículo 205 del Proyecto de Código mejicano; Artículo 1529 del Código Civil de Portugal; Artículo 1111 del Código Civil de Québec, Artículo 1032 del Código Civil de Perú; Artículo 1013 del Código Civil alemán.

**Concordancias.**

### Comentario

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

El primer párrafo de este artículo reproduce, con un nuevo lenguaje, las normas de los incisos 5 y 6 del Artículo 39.1 del Reglamento Hipotecario. Enfrenta la posibilidad de que el derecho de superficie se conceda para edificar o sembrar en una parte de la finca.

El segundo párrafo sigue una idea de adoptada por los Códigos Civiles de Méjico (Artículo 205 del Proyecto del Código mejicano), Portugal (Artículo 1529) y Québec (Artículo 1111) y atiende una preocupación sobre el uso y disfrute de la obra y el acceso a la vía pública. El inciso (5) del Artículo 39.1 del Reglamento Hipotecario exige que los contratantes se expresen sobre estos asuntos, pues sin duda reconoce su enorme potencial de conflictos. Este nuevo artículo, inspirado en el derecho extranjero, adopta una norma más drástica y reconoce al superficiario las servidumbres necesarias para el uso y el disfrute de la construcción o de la plantación. Se trata de un supuesto de servidumbre forzosa.

**ARTÍCULO 307. Plazo para construir o plantar.**

Si el título no ha fijado un plazo para realizar la construcción o la plantación, el superficiario debe levantarlas dentro del plazo máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de la constitución del derecho.

**Procedencia.** Artículo 39.1 (3) del Reglamento Hipotecario; Artículo 203 del Código Civil de Bolivia.

**Concordancias.** Artículos 305 (a) y 311 (d) de esta Propuesta.

**Comentario**

El vigente Artículo 39.1 (3) del Reglamento Hipotecario dispone que, el plazo del derecho a construir fijado por las partes, no puede exceder de cinco años. Si bien el **Artículo 305 (a) de esta Propuesta** faculta a las partes para que puedan pactar el plazo de realización de la construcción o de la plantación, y para que le atribuyan eficacia extintiva y, si procede, resolutoria al incumplimiento de dicho plazo, este otro artículo atiende los supuestos en los que



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

en el título no se ha fijado plazo, el superficiario debe construir o plantar dentro del plazo máximo de cinco años contados desde la fecha de la constitución del derecho. De manera que, en el caso de que las partes no hagan uso de la autonomía de la voluntad y no pacten el plazo ni los efectos del incumplimiento, operan los efectos de la ley: habrá un plazo máximo de cinco años, y el incumplimiento significará la extinción del derecho (**Artículo 311 (d) de esta Propuesta**).

**ARTÍCULO 308. Facultad del superficiario.**

El superficiario puede efectuar trabajos en las construcciones, obras o plantaciones con las condiciones y limitaciones establecidas en el título constitutivo del derecho.

**Procedencia.** Artículo 10 del Proyecto de Código Civil de Perú (1998) elaborado por Max Arias-Schreiber y Carlos Cárdenas Quirós.

**Concordancias.** Artículo 39.4 del Reglamento Hipotecario; **Artículo 305 (d) de esta Propuesta**.

**Comentario**

Distinto a lo dispuesto en el primer párrafo del vigente Artículo 39.4 del Reglamento Hipotecario (“El superficiario no podrá derribar la edificación, ampliarla o elevarla sin la aquiescencia expresa del dueño del terreno”), el nuevo precepto remite al título constitutivo del derecho de superficie en todo lo relacionado con los trabajos que puede efectuar el superficiario en las construcciones, obras o plantaciones. Su actividad debe encuadrarse dentro de los términos del título en virtud del cual se ha constituido el derecho. Así, toda extralimitación del superficiario supone una infracción que acarrea efectos jurídicos. La norma está en armonía con el **Artículo 305 (d) de esta Propuesta**, que permite el pacto sobre el modo de uso de los respectivos inmuebles.

**ARTÍCULO 309. Prohibición.**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El propietario debe inhibirse, desde la constitución del derecho, de cualquier acto perturbador o que dificulte o impida el ejercicio del derecho del superficiario. En caso contrario, responderá por los daños y perjuicios causados.

**Procedencia.** Artículo 13 del Proyecto de Código Civil de Perú (1998) elaborado por Max Arias-Schreiber y Carlos Cárdenas Quirós.

**Concordancias.** Segundo párrafo del Artículo 39.4 del Reglamento Hipotecario.

**Comentario**

Una de las principales obligaciones del propietario es la de inhibirse de efectuar actos que imposibiliten o perturben al superficiario el disfrute de su derecho. Una vez se constituye el derecho de superficie, el propietario del suelo pierde, temporalmente, gran parte del conjunto de facultades que constituyen el dominio. Y desde ese preciso momento surge el deber de abstención, sin que sea legítimo para el propietario realizar libremente todos los actos de goce posibles sobre la cosa mientras el superficiario no manifieste su voluntad de plantar o construir iniciando las obras. En este sentido, se rechaza la doctrina italiana que estima lo contrario.

**ARTÍCULO 310. Derechos del propietario.**

El propietario conserva la disposición jurídica y material que corresponde a su derecho.

**Procedencia.** Artículo 2020 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1998).

**Concordancias.** Artículos 39.2 y tercer párrafo del 39.3 del Reglamento Hipotecario.

**Comentario**

La constitución del derecho de superficie de ninguna manera menoscaba la facultad del propietario para disponer de la propiedad, pues este acto no perjudica el derecho del usufructuario. Si bien la propiedad y el derecho de superficie recaen sobre el mismo bien, son dos derechos separados e independientes. El propietario mantiene su aptitud de enajenar y gravar libremente su derecho, ahora sin las trabas legales propias de los derechos de tanteo y de

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

retracto que especifica el Artículo 39.2 del Reglamento Hipotecario para los supuestos de las enajenaciones onerosas efectuadas por el propietario del terreno a favor de los particulares.

**SECCIÓN TERCERA. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

**ARTÍCULO 311. Causas.**

El derecho de superficie se extingue por:

- (a) el transcurso del plazo pactado o el cumplimiento de la condición resolutoria a la cual se sujetó;
- (b) la muerte del superficiario, si se trata de un derecho vitalicio;
- (c) reunirse en una misma persona el derecho de superficie y el derecho de propiedad del terreno. En el caso de que la reunión se verifique sólo sobre parte del terreno, el derecho subsistirá en el resto;
- (d) expirar el plazo para construir o plantar sin que se haya construido o plantado.
- (e) el incumplimiento por el superficiario de las cláusulas principales del derecho de superficie ;
- (f) acuerdo de las partes;
- (g) prescripción;
- (h) por renuncia del superficiario;
- (i) expropiación.

**Procedencia.** Se inspira en el Artículo 18 sobre el derecho de superficie del Proyecto de Código Civil de Perú (1998) elaborado por Max Arias-Schreiber y Carlos Cárdenas Quirós.

**Concordancias.**

**Comentario**

Este artículo identifica las causas de extinción del derecho de superficie, muchas de las cuales son idénticas a las que causan la extinción de los otros derechos reales limitados. De ellas hay que destacar la caducidad del derecho si el superficiario no construye la obra en el plazo pactado o, a falta de él, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de constitución del derecho, en cuyo caso el propietario del terreno recupera la plenitud de su derecho sin obligación alguna respecto al superficiario.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

También se reconoce que la ley puede especificar otros modos de extinción distintos a los especificados en el Código Civil. La muerte del usufructuario es causa de extinción si el derecho de superficie se constituyó por la vida del superficiario. Se incorporan otras causas de extinción que no figuran en el ordenamiento vigente: la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o las establecidas libremente y la expropiación de la cosa objeto del derecho de superficie.

**ARTÍCULO 312. Extinción.**

Si el derecho de superficie se pacta por tiempo indeterminado, para su extinción se requerirá el consentimiento del propietario y del superficiario. Si el acuerdo no se logra, el tribunal fijará, para la conclusión del derecho, un plazo que sea suficiente para el cumplimiento de los fines que persiguieron las partes al constituirlo.

**Procedencia.** Se inspira en el Artículo 214 (1) del Proyecto de revisión del Código Civil mejicano.

**Concordancias.**

**Comentario**

La admisión de la constitución del derecho de superficie por tiempo indefinido plantea una interrogante sobre su extinción. En el caso del censo, en el ordenamiento vigente, el censatario siempre podrá redimirlo a su voluntad (Artículo 1500). Pero esa fórmula no se acoge para el derecho de superficie. Siempre que las partes no consientan la extinción, sólo será posible la conclusión del derecho por el paso del tiempo, si el tribunal, a instancia de parte, fija un plazo tras tomar en consideración los fines que persiguieron las partes al constituirlo.

**ARTÍCULO 313. Efectos.**

La extinción del derecho de superficie extiende al titular del suelo su derecho sobre las construcciones o las plantaciones efectuadas que subsistan, previa indemnización de su valor al superficiario, salvo que se haya pactado algo diferente.

**Procedencia.** Artículo 172.2 de la Ley del Suelo española; Artículo 2023 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1998).

**Procedencia.** Primer párrafo del Artículo 39.3 del Reglamento Hipotecario.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Concordancias.**

**Comentario**

Extinguida la relación superficiaria recobra plena vigencia el principio *superficies solo cedit*, teniendo efecto la reversión. El suelo y la construcción o plantación formarán una sola cosa, cuyo único titular será el propietario o antiguo concedente del derecho. Las partes pueden pactar que no opere la regla de indemnización al superficiario. Si no se pacta se adopta como criterio de indemnización el valor actual de la construcción o la plantación para evitar el enriquecimiento injusto. La obligación de indemnizar forma parte del contenido normal del derecho de superficie, aunque puede ser limitada o excluida por pacto.

**ARTÍCULO 314. Efectos en cuanto a los derechos constituidos por el superficiario.**

La extinción del derecho de superficie por el vencimiento del plazo fijado produce la extinción de los derechos constituidos por el superficiario, pero los titulares de dichos derechos pueden subrogarse en los derechos y las obligaciones del superficiario si éste tuviera derecho a indemnización.

**Procedencia.** Segundo párrafo del Artículo 39.3 del Reglamento Hipotecario; Artículo 954 del Código Civil italiano.

**Concordancias.**

**Comentario**

La regla la extinción automática de los derechos constituidos por el superficiario debido a la extinción del derecho de superficie por el vencimiento del plazo fijado está plenamente justificada porque sus titulares conocían la causa objetiva de la extinción antes de formular el acto jurídico. La regla aplica tanto a los derechos reales como a los derechos personales.

Se mantiene, con unas aclaraciones, la regla del segundo párrafo del Artículo 39.3 del Reglamento Hipotecario que, además de admitir la extinción automática, permite a los titulares

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

de los derechos subrogarse en los derechos y obligaciones del superficiario. Se intenta salvaguardar los intereses de los titulares de los derechos reales y personales permitiendo que la indemnización cumpla una función de garantía.

**ARTÍCULO 315. Destrucción de la propiedad superficiaria.**

El derecho de superficie no se extingue por la destrucción de la propiedad superficiaria, salvo pacto en contrario. El superficiario puede reconstruirla o rehacerla, pero deberá respetar los plazos iniciales de su derecho.

**Procedencia.** Artículo del Reglamento Hipotecario; Artículo 2028 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina; Artículo 1033 del Código Civil peruano; Artículo 3 (4) de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001 de regulación del Derecho de Superficie de la Generalidad de Cataluña; Artículo 210 del Proyecto de Código Civil mejicano(1998).

**Concordancias.**

**Comentario**

La destrucción de lo sembrado o edificado no extingue automáticamente el derecho de superficie. El superficiario puede reedificar o resembrar dentro del plazo del derecho. De no construir nuevamente dentro del plazo del derecho especificado por las partes, el derecho de superficie se extinguirá.

**ARTÍCULO 316. Extinción por consolidación.**

Si por cualquier causa se reúnen en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, los derechos reales que recaigan sobre uno y otro continuarán gravándolos separadamente.

**Procedencia.** Tercer párrafo del Artículo 39.4 del Reglamento Hipotecario; Artículo 289.5 de la Ley del Suelo de España (1992); Artículo 2022 del Proyecto de Código Civil de la República Argentina (1998).

**Concordancias.** Artículo 158 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Al objeto de proteger las posiciones de los terceros interesados, la extinción del derecho de superficie por consolidación no produce automáticamente la extinción de los derechos reales que gravan por separado la propiedad y el derecho de superficie. Una solución similar se observa en el caso de la hipoteca del derecho de usufructo, pues el Artículo 158 (1ro.) impide la extinción de la hipoteca que lo afecta si el usufructo concluye por la voluntad del usufructuario.

**TÍTULO VII. Derechos Reales de Garantía**

Los derechos de garantía, llamados también derechos de realización del valor, constituyen otra subdivisión de los derechos reales sobre cosa ajena. Se trata de derechos que se constituyen para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, que sujetan la cosa afectada directa e inmediatamente al cumplimiento de la obligación y que otorgan a su titular la facultad de enajenarla para obtener el valor correspondiente.

Se ha criticado la notoria impropiedad del Código Civil vigente al regular las garantías reales en el Título XV del Libro IV (Obligaciones y contratos). La prenda, la hipoteca y la anticresis fueron reguladas en función de su origen contractual, obviando el hecho de que tanto en el Artículo 1774 como en otras disposiciones del propio cuerpo normativo se aceptaban algunos supuestos de hipoteca legales. Otra posible razón para este tratamiento es el hecho de que se trata de derechos accesorios. La circunstancia de que un derecho subjetivo de mayor entidad y eficacia jurídica (real) pueda ser accesorio y dependiente de otro más débil, personal o de crédito, suscita cuestionamientos sobre la naturaleza real de estos derechos.

Algunos autores sostienen que los derechos de garantía en realidad no son reales porque, en algunos casos, como en la hipoteca, el acreedor no tiene un poder directo sobre la cosa. Pero

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 hay que decir que en realidad todo depende del concepto que se tenga sobre lo que significa ese  
2 poder. Si se mira como una relación material y tangible, estos derechos no serían reales. Y si se  
3 aplicara este criterio se llegaría al absurdo de calificar el depósito como derecho real por el solo  
4 hecho de que la cosa se entrega materialmente al depositario. Por poder directo sobre la cosa  
5 debe entenderse, jurídicamente, todo poder que pueda ejercerse por el titular del derecho sobre la  
6 cosa dada en garantía, sin mediación de otra persona. Es indiferente que existan o no actos  
7 materiales de aprehensión. Como señalan el jurista Arturo Alessandri Rodríguez y sus  
8 colaboradores, desde el momento en que el titular del derecho real de garantía puede, sin  
9 mediación de terceros, instar la venta de la cosa garante para pagarse con su producto, es  
10 innegable que posee un poder directo sobre ella. *Los Bienes y los Derechos Reales*, Ed.  
11 Nascimento, Santiago, págs. 587 y ss.

12 También se ha cuestionado si verdaderamente la garantía recae sobre la cosa gravada o  
13 sobre su valor. Sobre este particular, se ha señalado que el valor de la cosa gravada no puede  
14 erigirse como objeto, separado y distinto, de estos derechos reales. La fase de realización del  
15 valor o de ejecución se inicia una vez vencida la obligación principal. Sólo entonces el titular  
16 puede enajenar las cosas en que consiste la prenda o hipoteca, aun sin el consentimiento de su  
17 dueño, para satisfacer el crédito.

18 Otros autores cuestionan la naturaleza real de los derechos de garantía atendiendo a la  
19 fase de ejecución, y alegan que no son derechos sustantivos sino meramente derechos procesales.  
20 Es cierto que la función de ejecución en el derecho real de garantía coincide con la ejecución del  
21 embargo, regido por las Reglas de Procedimiento Civil, pero tal función no puede determinar la  
22 naturaleza jurídica de los derechos. La inherencia de los derechos reales de garantía se manifiesta



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 en la facultad de conservación de su valor en la fase de seguridad. La facultad de enajenación y  
2 satisfacción del crédito con el precio obtenido es la fase de realización del valor o ejecución. Por  
3 tanto, si se atiende a ambas fases, la de seguridad y la de ejecución, se descubre que son derechos  
4 reales cuya función es la garantía del crédito. La sujeción de la cosa que sirve de garantía al  
5 poder del acreedor de pedir a la justicia que se desposea al deudor para que se venda y se pague  
6 su crédito con el producto de la venta, existe desde el momento de la constitución del derecho  
7 real de garantía y, por lo tanto, antes del proceso. En cuanto al tercero adquirente, desde que  
8 adquiere la cosa queda expuesto a la eventualidad de la acción de ejecución forzada y tiene la  
9 obligación de no disminuir la garantía.

10 Se ha criticado también el desacierto del legislador decimonónico de no haber extendido  
11 a la anticresis en el tratamiento común dispensado a las otras dos formas de garantía real  
12 (Artículos 1.857 a 1.862), exclusión que se ha atribuido a las dudas sobre la naturaleza del  
13 derecho de anticresis. En esta Propuesta esas dudas han quedado plenamente superadas.

14  
15 Notas destacables:

16 1. La ubicación de los derechos reales de garantía en el Libro dedicado a los derechos  
17 reales responde a la naturaleza de estos derechos y no al acto jurídico mediante el cual pueden  
18 constituirse. Los Códigos Civiles de Argentina, Brasil, Francia, Luisiana, Paraguay, Perú y  
19 Québec, por sólo mencionar algunos, también atienden las garantías en el libro de los derechos  
20 reales.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1           2. Se reconoce que la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad contiene un  
2   tratamiento superior a la regulación del Código, por lo que se ha prescindido de aquellos  
3   artículos que tratan asuntos atendidos en la legislación especial.

4           3. Se han enmendado sustancialmente las disposiciones comunes a la prenda y la hipoteca  
5   y se han hecho extensivas a la anticresis.

6           4. Se reconoce que desde hace unas cuantas décadas se incorporaron otras garantías  
7   mobiliarias al ordenamiento puertorriqueño mediante legislación especial, como fue el caso de la  
8   hipoteca de bienes muebles. Posteriormente, mediante la Ley Núm. 241 de 19 de septiembre de  
9   1996, se adicionó el Capítulo 9 sobre Transacciones Garantizadas (basado en el Artículo 9 del  
10   Código Uniforme de Comercio) a la “Ley de Instrumentos Negociables y Transacciones  
11   Bancarias”, se derogó la legislación especial y se consolidaron todas estas garantías. Además, se  
12   establecieron procesos y remedios de aplicación general para todas las transacciones  
13   garantizadas y se creó un registro único. Como se reconoce que han surgido dudas sobre el  
14   efecto de esta legislación especial en la regulación de la prenda del Código Civil, el nuevo  
15   articulado intenta despejarlas.

16          5. Se prescinde de la norma del Artículo 1778 vigente que dispone que el acreedor puede  
17   reclamar del tercer poseedor de los bienes hipotecados el pago de la parte del crédito asegurado  
18   con los que el último posea, en los términos y con las formalidades que la ley establece, porque  
19   se trata de un asunto atendido adecuadamente en el Artículo 164 de la Ley Hipotecaria y del  
20   Registro de la Propiedad.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

6. Se prescinde de la norma del Artículo 1776 vigente el asunto de la extensión de la hipoteca es atendido con un tratamiento superior en los Artículos 160, 161, 162 y 163 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

7. La anticresis sufre cambios menores dirigidos, fundamentalmente, a atender las deficiencias identificadas por la doctrina científica.

8. Se incorporan normas generales sobre el derecho de retención. No se le trata como un derecho real, sino como una facultad que corresponde al tenedor de una cosa ajena para conservar su posesión hasta obtener el pago de lo debido por razón de esa misma cosa. Este tratamiento permite erradicar la mención de la retención en cada uno de los institutos en los que concurre y evita que se interprete, en cada instituto, de una manera diferente.

## CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

### ARTÍCULO 317. Concepto.

Son derechos reales de garantía aquellos que se constituyen para asegurar el cumplimiento de una obligación mediante la concesión a su titular de un poder directo e inmediato sobre un bien ajeno y la facultad para promover su enajenación y cobrar con su precio, si la obligación no se cumpliese.

**Procedencia.** Este artículo no tiene antecedentes legislativos; se inspira en la doctrina científica.

**Concordancias.** Artículos 1756 (1), 1757 y 1775 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 155 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

### Comentario

Este artículo, redactado a partir de la noción general elaborada por la doctrina española y, en particular, por Manuel Albaladejo, reconoce que la creación de una garantía real constituye un nuevo derecho subjetivo accesorio al principal, que es el crédito. La accesoriedad no implica que se convierta en una simple facultad del acreedor. De hecho, la doctrina mayoritaria considera que estos derechos de garantía son verdaderos derechos reales. En primer término, son derechos con

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

efectividad *erga omnes*, porque facultan a su titular a perseguir el bien gravado, aun cuando haya pasado a manos de un tercero a la relación contractual. En segundo término, son verdaderos derechos limitativos del dominio ajeno, lo que se manifiesta en la fase de seguridad del crédito.

**ARTÍCULO 318. Constituyentes.**

Los derechos reales de garantía pueden constituirse por el deudor o por una tercera persona sobre sus propios bienes, para la seguridad de una obligación ajena.

**Procedencia.** Artículo 1756 del Código Civil de Puerto Rico y Artículos 2388 y 2414 (2) del Código Civil de Chile.

**Concordancias.** Artículo 156 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

Esta regla, que aparece en el último párrafo del Artículo 1756 vigente para aplicación a la prenda y la hipoteca, es extensible a la anticresis. Permite que en el lado pasivo de la relación intervenga una persona extraña a la obligación principal para constituir un derecho real de garantía sobre un bien propio en seguridad de una deuda ajena (*constituyente no deudor*).

**ARTÍCULO 319. Objeto. Especialidad.**

Pueden ser objeto de los derechos reales de garantía, las cosas y los derechos, en los casos previstos en este Código y la legislación sobre la materia, si existen y están especialmente individualizados.

Los derechos reales de garantía pueden asegurar el cumplimiento de cualquier obligación principal.

**Procedencia.** Artículos 1756 (1) y 1760 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 2092 del Proyecto de Código Civil de la República Argentina (1998).

**Concordancias.** Artículos 156 a 159 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

El primer párrafo corresponde al Artículo 2092 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1998). Se sustituyó la expresión “si son actuales” por “si existen”. El principio de especialidad exige la especificación e individualización del objeto sobre el que recae

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

el derecho de garantía. Esta precisa concreción del objeto responde a la necesidad de dar certeza al derecho, pues siempre cabe la posibilidad de que el acreedor se vea obligado a enajenar la cosa o el derecho para obtener el valor correspondiente.

El segundo párrafo proviene del vigente Artículo 1760, cuyo texto fue modificado para suprimir la referencia a las obligaciones puras y a las condicionales porque la doctrina critica los ejemplos ofrecidos y estima que es una manifestación *ad exemplum* que carece de eficacia limitativa. El precepto es necesario porque vino a subsanar la deficiencia del derecho positivo admitido desde el derecho romano y en Las Partidas.

**ARTÍCULO 320. Accesoriedad.**

Los derechos reales de garantía son accesorios al crédito que garantizan, y no son transmisibles con independencia de él. Sin embargo, sus titulares pueden renunciarlos independientemente del crédito al que acceden.

**Procedencia.** Artículos 1756 (1) y 1418 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 2090 del Proyecto de Código Civil de la República Argentina (1998).

**Concordancias.** Artículos 1161 y 1166 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos 155 y 156 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

Como los derechos reales de garantía son accesorios al crédito que garantizan, no pueden existir ni subsistir sin el crédito garantizado y su validez se halla supeditada a la de éste. De ahí que, si se extingue la obligación o el crédito, se extingue el derecho real de garantía; si la obligación es nula o ineficaz, también será nulo e ineficaz el derecho real. Esta misma característica impide que el derecho de garantía pueda transmitirse por separado del crédito u obligación. Véase *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 D.P.R. 496 (1980); *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 D.P.R. 340 (1990).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 321. Indivisibilidad.**

Los derechos reales de garantía son indivisibles. La indivisibilidad consiste en que cada uno de los bienes gravados, y cada parte de ellos, garantizan el pago de todo el crédito y de cada una de sus partes.

Si la garantía comprende varios bienes, el acreedor puede perseguirlos todos conjuntamente, o sólo a uno de ellos, con independencia de a quien pertenezca o de la existencia de otras garantías.

Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que siendo varios los bienes dados en garantía, cada uno de ellos garantiza solamente una porción determinada del crédito. El deudor, en este caso, tiene derecho a que se extinga la garantía a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada bien responda especialmente.

Puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes gravados. También puede disponerla el tribunal a solicitud de aquel a quien pertenece el bien, siempre que no se ocasione perjuicio al acreedor.

**Procedencia.** Artículo 1759 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 2095 del Proyecto de Código Civil de la República Argentina (1998).

**Concordancias.** Artículos 173, 174 y 175 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

Este precepto resguarda el principio de indivisibilidad de la garantía real, orientado a la protección del interés del acreedor. Esta indivisibilidad se relaciona con tres aspectos: grava al bien en todas sus partes; garantiza el total de la deuda hasta su extinción total, aunque sea susceptible de división; y garantiza la totalidad del crédito, incluyendo gastos, intereses, etc.

Se prescindió de la parte del Artículo 1759 que alude a la división originada por la muerte del acreedor o del deudor, en los términos que enuncian el segundo y el tercer párrafo del propio artículo. Se ha dicho que aun cuando en los párrafos cuarto y quinto del Artículo 1759 vigente, el legislador alude a un supuesto de excepción al régimen contenido en las disposiciones precedentes y, en consecuencia, en el último fija la posibilidad de lo que pudiera considerarse una extinción parcial de la garantía, en realidad no se configura una regla de excepción de la regla general que establece la indivisibilidad de la garantía, ni la extinción de que habla puede

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

estimarse como parcial sino como total. Se estima que, existiendo varias cosas dadas en prenda o hipoteca en seguridad de las distintas porciones del crédito, dividido a estos efectos por la voluntad de los interesados, no cabe hablar de una sola garantía ni de una sola obligación. Guilarte Zapatero, Vicente, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (dirigidos por Manuel Albaladejo), Tomo XXIII, 1990, págs. 462-469. Sin embargo, se ha preferido mantener “la excepción” a la regla general porque complementa adecuadamente la norma al precisar que el principio de indivisibilidad no se extiende al supuesto en que siendo varios los bienes dados en garantía, cada uno de ellos garantiza solamente una porción determinada del crédito. Esta norma complementa lo que en materia de indivisibilidad dispone la Ley Hipotecaria, que apoyándose en el principio de especialidad exige la distribución de responsabilidad cuando el crédito se asegura con hipoteca sobre varias fincas; porque nuestro sistema rechaza la hipoteca solidaria.

**ARTÍCULO 322. Subrogación real.**

La garantía se traslada de pleno derecho sobre los bienes que substituyan a los gravados, sea por indemnización, precio o cualquier otro concepto que permita la subrogación real.

**Procedencia.** Primer párrafo del Artículo 2097 del Proyecto de Código Civil de la República Argentina (1998).

**Concordancias.** Artículo 161 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

La subrogación real consiste en la sustitución de un bien por otro, ya sea mueble o inmueble corporal o incorporeal, de tal manera que el bien que se sustituye pasa a ocupar la misma situación jurídica del bien sustituido; el nuevo bien se rige por idéntica reglas que éste está sujeto al mismo estatuto jurídico. En los derechos de garantía es el caso de los créditos garantizados cuyo vencimiento se produce antes que el vencimiento del crédito garantizado con

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

prenda (la garantía recae sobre el objeto recibido como consecuencia del pago). La subrogación real se observa también en el Artículo 161 de la Ley Hipotecaria, precepto que permite que la hipoteca se extienda a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados por el aseguramiento de éstos siempre que haya tenido lugar el siniestro después de constituida la hipoteca, o por la expropiación forzosa.

**ARTÍCULO 323. Disminución de la garantía.**

El propietario no puede ejercer ningún acto que disminuya el valor de la garantía. Si el bien dado en garantía se deteriora o disminuye por no ser suficiente para la seguridad del crédito, el acreedor tiene derecho a que se mejore la garantía y a solicitar las medidas de conservación que el caso admita.

**Procedencia.** Artículo 2099 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1988); Artículo 2427 del Código Civil de Chile.

**Concordancias.** Artículos 167 y 169 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 1082 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo es nuevo; corresponde al Artículo 2099 del Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1988) y está en armonía con el Artículo 1082 vigente y los Artículos 167 y 169 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. El acreedor está asistido por el derecho de conservación de la garantía o derecho a obtener las medidas conducentes o encaminadas a mantener intacta, en lo posible, la base objetiva o bien dado en garantía.

Si el deterioro o pérdida del bien gravado reúne los requisitos que exige la disposición, el acreedor puede pedir que se mejore la garantía y las medidas de conservación correspondiente, como puede ser, por ejemplo, la administración judicial de los bienes.

**ARTÍCULO 324. Inapropiabilidad del bien gravado.**



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El acreedor titular de un derecho real de garantía no puede apropiarse ni disponer del bien gravado, salvo si lo adquiriera por la vía de ejecución correspondiente. Cualquier pacto en contrario es nulo.

**Procedencia.** Artículos 1758 Código Civil de Puerto Rico; Segundo párrafo de la Ley 469 de la Ley 1 de 1 de marzo de 1973 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

**Concordancias.** Artículos 1780 y 1784 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Este artículo amplía el radio de acción del vigente Artículo 1758 para que aplique a todos los derechos de garantía. Se trata de la prohibición del llamado “pacto comisorio”, vedado por razón de los abusos patrimoniales a que puede dar lugar, ya que el deudor queda colocado en situación apremiante y a merced del acreedor. La prohibición del pacto comisorio aparece de manera expresa, para el caso de la hipoteca, en el artículo 1780, y para la anticresis, en el Artículo 1784 del Código Civil vigente. Véase *Rodríguez v. Sucesión Pirazzi*, 89 D.P.R. 506 (1963); *Sucesión Hernández Rozas*, 49 D.P.R. 101 (1935). La prohibición del pacto comisorio que no puede derogarse por voluntad de las partes.

Este precepto delimita el alcance del derecho del titular de la garantía al excluir la posibilidad de apropiación o disposición por el acreedor de las cosas gravadas. La negación de estas facultades al acreedor no es sino una consecuencia lógica de la naturaleza de la prenda y de la hipoteca y de la anticresis, que aunque sujetan con eficacia real la cosa gravada, y la sustraen del patrimonio del deudor, no confieren en ningún caso las facultades aludidas.

**ARTÍCULO 325. Promesa.**

La promesa de constituir derechos reales de garantías sólo produce una acción personal entre los contratantes.

**Procedencia.** Artículo 1761 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.** Artículo 531 del Código Político; Artículo 1082 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Comentario**

Se mantiene la diferencia que establece el Artículo 1761 vigente entre la promesa de constitución de derechos de garantía y los contratos reales correspondientes. Pero se elimina la frase “sin perjuicio de la responsabilidad criminal en que incurriere el que defraudase a otro ofreciendo en garantía como libres las cosas que sabía estaban gravadas, o fingiéndose dueño de las que no le pertenecen”. La referencia a la responsabilidad criminal resulta obviamente innecesaria, dado que siempre dependerá de las disposiciones contenidas en las leyes penales.

**CAPÍTULO II. Prenda**

**SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 326. Definición.**

La prenda es el derecho real de garantía constituido sobre bienes muebles, corporales e incorporeales, que están en el tráfico jurídico y que son susceptibles de posesión, mediante su entrega física o jurídica, al acreedor o a una tercera persona designada de común acuerdo, para asegurar el cumplimiento de toda clase de obligación.

Se entiende entregado jurídicamente el bien cuando queda en poder del deudor.

**Procedencia.** Artículos 1762 y 1763 Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos 1055 y 1059 del Código Civil de la República del Perú; Artículo 13 de la Ley 19 de 5 de julio de 2002 de Derechos Reales de Garantía de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.**

**Comentario**

El primer antecedente de la prenda en el derecho romano se encuentra en la *datio pignoris* mediante la cual el deudor entregaba la *possessio* al acreedor prendario. Más adelante se admitiría el acuerdo mediante la *conventio pignoris* para constituir lo que luego se llamaría hipoteca. A fines de la República, el pretor concedió los interdictos posesorios al acreedor prendario y fue, entonces, que la prenda adquirió rango de institución jurídica. Pero en el derecho

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 romano no es muy fácil distinguir entre la prenda y la hipoteca. Tanto los glosadores como los  
2 canonistas señalaron que estas figuras no se diferenciaban del desplazamiento o no de la cosa  
3 gravada, sino en la transferencia de su posesión. De este modo, mediante la prenda se transfería  
4 la posesión de la cosa gravada, y en la hipoteca la posesión continuaba en poder del  
5 constituyente.

6 Esta concepción clásica de la prenda, con desplazamiento de la cosa hacia el acreedor, se  
7 repitió en el tiempo a través de diferentes ordenamientos jurídicos. Este desplazamiento  
8 inmovilizaba el bien entregado en prenda, imposibilitando su uso y explotación. Se convertía así  
9 en obstáculo económico y funcional. Surgió, entonces, la prenda sin desplazamiento, figura que  
10 elimina el inconveniente de la prenda clásica o común. Arias-Schreiber, Max, "Exégesis del  
11 Código Civil peruano de 1984", *Derechos Reales de Garantía*, Tomo VI, Gaceta Jurídica  
12 Editores, Lima, 1998, pág. 22.

13 La definición de prenda de este artículo se obtuvo de los Artículos 1762 y 1763 del  
14 Código Civil vigente. El Artículo 1762 vigente protege tanto el interés del acreedor (quien sabe  
15 que la garantía no está en manos del deudor), como el interés del deudor, puesto que le reconoce  
16 la posibilidad de poner la garantía bajo el control de un tercero, no del acreedor. Sin embargo,  
17 produce el inconveniente de la privación de su posesión al titular del dominio, causando graves  
18 problemas de productividad económica. Hoy día existen mecanismos que propicia una garantía  
19 sin necesidad de aislar el bien de la actividad económica de su propietario. Este fenómeno es  
20 reconocido en el artículo propuesto al instituir la entrega jurídica. En la prenda común u  
21 ordinaria, que es la que reglamenta el Código Civil, rige la entrega física. La entrega jurídica  
22 queda para la prenda sin desplazamiento, regida en la ley especial.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1           El Código Civil vigente no establece expresamente que debe realizarse la entrega de la  
2   cosa para que queden constituidos con plena eficacia tanto el contrato como el derecho real de  
3   prenda. Como apunta el jurista español José Luis Lacruz Berdejo: ‘El desplazamiento posesorio  
4   desempeña una función de control patrimonial y de publicidad: asegura al acreedor que el deudor  
5   –o quien constituyere la prenda- no enajenará como libre, a terceros adquirentes de buena fe, en  
6   fraude de su derecho, el bien mueble gravado; y al mismo tiempo, pone sobre aviso a los  
7   sucesivos –o precedentes, no privilegiados- acreedores del mismo deudor, sobre la limitación de  
8   solvencia que experimenta el patrimonio del mismo, consecuente con la afección preferente del  
9   objeto pignorado.’ En esta Propuesta se salva esta omisión y se establece que la entrega puede  
10   ser física o jurídica, respectivamente en la prenda con desplazamiento o sin él. La opinión común  
11   de la doctrina es que es necesario que, en todo caso, se produzca la desposesión efectiva del  
12   constituyente y, además, que la cosa pignorada quede bajo la disponibilidad también efectiva del  
13   acreedor pignoraticio o de un tercero.

14           En la legislación extranjera y en la legislación especial puertorriqueña, la entrega jurídica  
15   sólo procede en el caso de bienes muebles registrados, operando los efectos jurídicos de la  
16   prenda desde que dicho acto sea inscrito en el registro respectivo.

17           Como afirma el profesor Eduardo Vázquez Bote, las cosas muebles objetos del derecho  
18   de prenda pueden ser de las más diversas especies. Cabe que se constituya tanto sobre las cosas  
19   consumibles y fungibles como las no consumibles y no fungibles, y también tanto sobre bienes  
20   corporales como sobre los incorporeales (créditos ordinarios, pólizas de seguros, acciones de una  
21   corporación, etc., si bien, respecto de estos últimos, conviene no olvidar la corporeidad del  
22   mueble al que el bien inmueble está incorporado. *Op. cit.*, pág. 484. La doctrina también admite

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

la prenda de dinero. No hay duda en afirmar la que pueden ser objeto de prenda los derechos, siempre que recaigan sobre cosas muebles susceptibles de posesión o tengan tal consideración legal y que, por supuesto, sean enajenables.

**ARTÍCULO 327. Efectos.**

El derecho real de prenda faculta al acreedor para retener la cosa en su poder o en el de la tercera persona a quien haya sido entregada, hasta que se le pague el crédito.

Si mientras retiene la prenda, el deudor contrae con él otra deuda exigible antes de haber pagado la primera, el acreedor puede prorrogar la retención hasta que se le satisfagan ambos créditos, aunque no se haya estipulado la sujeción de la prenda a la seguridad de la segunda deuda.

**Procedencia.** Artículo 1765 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.**

**Comentario**

Se modificó el Artículo 1765 para sustituir las expresiones “contrato de prenda” por “derecho real de prenda” y “da derecho” por “faculta”. Este artículo pauta uno de los efectos principales de la prenda: el derecho de retención por el acreedor o por el tercero hasta que la deuda garantizada se pague totalmente.

El segundo párrafo, que establece la prenda tácita, sufrió cambios en la sintaxis. Sobre la facultad de retener la cosa, Vicente Guilarte Zapatero plantea que “[l]a falta de toda referencia en el Código civil al problema de la concurrencia de derechos, reales o personales, sobre la cosa gravada plantea ciertas dudas sobre la solución pertinente en algunas situaciones.” Sobre la prórroga de la retención en virtud de una nueva deuda, señala que el precepto se aparta de su origen romano y de sus precedentes históricos siguiendo la pauta del Código Civil francés. No todas las críticas son favorables al contenido de la disposición. Planiol, por ejemplo, critica el Artículo 2.082, párrafo 2.º del Código francés al considerar que se aplica de modo muy favorable

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

al acreedor, pero muy poco lógico el principio de indivisibilidad. Estima que hubiera hecho mejor el legislador dejando el precepto en el olvido. Sin embargo, la doctrina mayoritaria no le encuentra mayores reparos al artículo.

**ARTÍCULO 328. Efecto con respecto a terceros.**

La prenda no surte efecto contra tercero si no consta la certeza de la fecha por documento auténtico.

**Procedencia.** Artículo 1764 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.**

**Comentario**

Este artículo corresponde al Artículo 1764 del Código Civil vigente. Las razones para la exigencia de la constancia de la fecha en documento auténtico fueron muy bien expuesta por el Tribunal Supremo en *Ramos v. Tribunal Superior*, 93 D.P.R. 551, 955 (1966): ‘La prenda, como se sabe, no es un contrato de constitución formal. Para su existencia basta que se haya concertado de cualquier manera lícita y de que cumpla con los requisitos intrínsecos que el Código exige (Art. 1762); puede constituirse hasta verbalmente, y obligará a las partes. Lo que ocurre es que para que pueda oponerse con éxito frente a terceros la certeza de su fecha deberá constar por documento auténtico. Este pequeño requisito de formalidad, para que pueda operar contra terceros, se basa en el propósito de evitar la simulación de créditos pignoratícios por un deudor en perjuicio y fraude de terceros acreedores suyos. Es de importancia esta preocupación del Código por evitar la simulación de créditos pignoratícios porque esta clase de crédito goza, en virtud de la ley, de gran preferencia. Recuérdese que los créditos que gozan de preferencia con relación a determinados bienes muebles excluyen a todos los demás y si concurren dos o más créditos preferentes respecto a determinados muebles el crédito pignoratício excluye a los demás

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

hasta donde alcance el valor de la cosa dada en prenda.” Véase, además, *Trueba v. Zalduondo*, 34 D.P.R. 743 (1925).

**SECCIÓN SEGUNDA. Derechos y Obligaciones**

**ARTÍCULO 329. Cuidado de la cosa dada en prenda.**

El acreedor debe cuidar de la cosa dada en prenda con la diligencia de un buen administrador; tiene derecho al abono de los gastos hechos para su conservación; y responde de su pérdida o deterioro conforme con las disposiciones de este Código.

**Procedencia.** Artículo 1766 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.**

**Comentario**

Esta norma, correspondiente al Artículo 1766 del Código Civil, fija el estándar para el cuidado de la cosa dada en prenda, siguiendo el criterio característico del nuevo Código: la figura del buen administrador. Es decir, se sustituyó la expresión “un buen padre de familia” por “un buen administrador”. En el caso de la prenda, a diferencia del depósito, el acreedor asume los riesgos de la posesión, dado que ha tomado el bien para beneficio propio.

**ARTÍCULO 330. Intereses de la prenda.**

Salvo pacto en contrario, si la prenda produce frutos el acreedor puede compensar los que perciba con los que se le deben. Si no se le deben, o en cuanto excedan de los legítimamente debidos, puede imputarlos al capital.

Los frutos se valorarán previamente por los interesados. A falta de acuerdo, podrá recurrirse a la decisión judicial.

**Procedencia.** Artículo 1767 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.**

**Comentario**

El Artículo 1767 del Código Civil vigente es una norma de compensación de intereses, pero la doctrina considera que tratándose de frutos deben valorarse previamente, lo que no consta

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

claramente en el texto vigente. El precepto tiene como supuesto de hecho una prenda que produce intereses, que son frutos civiles. Picazo estima que aun cuando el artículo se refiera a los intereses (es decir frutos civiles), la interpretación literal del asunto debe superarse, pues no hay razón lógica para no aplicar la disposición a todos los frutos. Considera que habrá, ciertamente, una cuestión de valoración de los frutos, que se resolverá por acuerdo de los interesados o por decisión judicial. *Op. cit.*, pág. 506. El precepto vigente fue revisado en ese orden.

**ARTÍCULO 331. Uso de la cosa dada en prenda.**

El acreedor no puede usar la cosa dada en prenda sin autorización del dueño y, si lo hiciera o abusara de ella en otro concepto, puede el segundo pedir que se ponga en poder de un tercero y exigir indemnización por los daños y perjuicios que haya experimentado.

**Procedencia.** Artículo 1769 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.**

**Comentario**

Este artículo corresponde al Artículo 1769 del Código Civil vigente. Sólo se ha modificado el lenguaje y añadido la coletilla “y exigir indemnización por los daños y perjuicios que haya experimentado”. El constituyente de la prenda conserva en todo momento su derecho de propiedad. Por esta razón la posesión del objeto por el acreedor no le otorga ninguna facultad de uso. La doctrina reconoce que aunque no se señale expresamente, por aplicación de los principios generales el deudor o dueño del bien podrá exigir los daños que haya experimentado. Díez Picazo, *op. cit.*, págs. 505-506.

**ARTÍCULO 332. Requisitos para pedir la restitución de la prenda.**



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

El deudor no puede pedir la restitución de la prenda contra la voluntad del acreedor mientras no pague la deuda y sus intereses, los gastos necesarios en que haya incurrido el acreedor para su conservación y los perjuicios que le haya ocasionado.

**Procedencia.** Artículo 1770 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.**

**Comentario**

Se modificó la sintaxis del Artículo 1770 vigente y se sustituyó la frase final “con las expensas en su caso” por la frase “los gastos necesarios en que haya incurrido el acreedor para su conservación y los perjuicios que le haya ocasionado”. El derecho de retención que tiene el acreedor prendario o pignoraticio hace posible el ejercicio de los otros derechos que le otorga el derecho real. Sólo una vez satisfecho su crédito, tendrá que entregar la cosa que recibió en garantía. Sólo podrá prorrogar la retención de la prenda si el deudor contrajo con él una obligación que es exigible antes de haberse pagado la primera. En todos los demás casos, debe devolverla inmediatamente. Si no lo hace así, puede verse expuesto al ejercicio de la acción reivindicatoria o a la personal que pueda tener el constituyente.

**ARTÍCULO 333. Reivindicación de la prenda.**

Si el acreedor pierde la posesión de la prenda, tendrá acción para recobrarla contra toda persona en cuyo poder se halle, sin exceptuar al constituyente de la prenda. Sin embargo, el deudor puede retener la prenda mediante el pago de la totalidad de la deuda, para cuya seguridad se constituyó.

**Procedencia.** Artículo 1768 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 2393 del Código Civil de la República de Chile; Artículo 1072 del Código Civil de Perú.

**Concordancias.**

**Comentario**

La prenda, por ser un derecho real, puede ser amparada por la acción reivindicatoria. Pero en este caso no persigue el dominio del bien gravado. Se reclama la posesión o tenencia del bien gravado porque sólo mediante ella puede el acreedor ejercitar su derecho de prenda.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

La regla del segundo párrafo del Artículo 1768 vigente es susceptible de duda. Otorga al acreedor las acciones que competan “al dueño de la cosa pignorada para reclamarla o defenderla contra tercero”. Se comprende entre éstas la acción reivindicatoria y las acciones posesorias. Según esta norma el acreedor estaría autorizado por ley para subrogarse. En la Propuesta, se ha modificado la norma tomando en cuenta que el acreedor es titular de un derecho real que le otorga la posesión inmediata de la cosa. Dada la oponibilidad de su derecho, el acreedor pignoraticio tiene acciones reales contra tercero para que se le reintegre en su titularidad o se le reconozca la misma.

**ARTÍCULO 334. Enajenación de la prenda por el acreedor.**

El acreedor a quien no le ha sido satisfecho oportunamente su crédito puede proceder a la venta del bien dado en prenda en la forma pactada al constituirse la obligación. A falta de pacto o disposición de ley que disponga un trámite distinto, la venta se hará ante un notario, en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda, en su caso.

Si en la primera subasta no se enajena la prenda, puede celebrarse una segunda con iguales formalidades; y si tampoco da resultado, el acreedor puede hacerse dueño de la prenda. En este caso está obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

**Procedencia.** Artículo 1771 del Código Civil de Puerto Rico; Artículo 1069 del Código Civil de Perú.

**Concordancias.** Ley Núm. 241 de 19 de septiembre de 1996, que incorporó el Capítulo 9 sobre Transacciones Garantizadas (basado en el Artículo 9 del Código Uniforme de Comercio) a la “Ley de Instrumentos Negociables y Transacciones Bancarias”.

**Comentario**

Este artículo consagra el derecho de realización de que está investido el acreedor, derecho que no le impide ejercer también el derecho que le permite perseguir otros bienes del deudor. Este derecho de venta o realización es irrenunciable porque es de la esencia de la prenda, pero esto no significa que el acreedor esté obligado a ejercerlo. Puede el acreedor conformarse con la

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 retención de la cosa gravada y el deudor o el propietario, en su caso, no pueden obligarlo a  
2 comenzar el procedimiento de realización.

3 Este artículo prevé la posibilidad que las partes que celebran un contrato de prenda  
4 determinen la forma cómo se va a ejecutar en caso que se incumpla con las obligaciones pactadas  
5 (libertad de las partes). En caso que no haya un pacto al respecto o la disponga alguna otra vía,  
6 deberá recurrirse a la ejecución extrajudicial. Pero el precepto concede al acreedor una facultad,  
7 no le impone una obligación. Esto significa que el acreedor puede utilizar la vía judicial para el  
8 cobro de la acreencia. Al comentar el Artículo 1771 vigente, estima el profesor José R. Vélez  
9 Torres que una de las consecuencias, entre otras, de apelar o no al recurso judicial es que si el  
10 acreedor escoge el procedimiento especial y se hace dueño de la cosa dada en prenda, viene  
11 obligado a dar carta de pago al deudor por la totalidad del crédito, sin importar el valor de la  
12 cosa, mientras que si escoge la vía judicial y la cosa dada en prenda no es suficiente para pagar el  
13 crédito, podría aún perseguir otros bienes del deudor para completar el cobro total de la  
14 acreencia. *Curso de Derecho Civil*, Tomo II (Los bienes y los derechos reales), pág. 484. Véase  
15 *Banco de Puerto Rico v. Arguinizoni*, 53 D.P.R. 167 (1938).

16 La tercera forma de ejecución de la prenda, aquella mediante la cual el acreedor se  
17 apropia del bien materia de la garantía sin necesidad de que se venda a terceros (pacto  
18 comisorio), se prohíbe en esta Propuesta. Sólo sería viable si la legislación especial lo permitiera.

19  
20 **ARTÍCULO 335. Régimen de los establecimientos públicos.**

21 Los negocios de casas de empeño y los que presten sobre prendas se rigen por la  
22 legislación sobre la materia y, subsidiariamente, por las disposiciones de este Título.

23  
24 **Procedencia.** Se inspira en el Artículo 1772 del Código Civil de Puerto Rico.

25 **Concordancias.** Ley Núm. 138 de 18 de julio de 1998, 10 L.P.R.A. secs. 511 a 517; Ley Núm.  
26 241 de 19 de septiembre de 1996, que incorporó el Capítulo 9 sobre Transacciones Garantizadas

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.**

(basado en el Artículo 9 del Código Uniforme de Comercio) a la “Ley de Instrumentos Negociables y Transacciones Bancarias”.

**Comentario**

Se enmienda el Artículo 1772 vigente para sustituir la expresión “los establecimientos públicos que por instituto o profesión prestan sobre prendas” por “los negocios de casas de empeño y los que presten sobre prendas”. El Artículo 30 de la Ley Núm. 138 de 18 de julio de 1998, 10 L.P.R.A. secs. 511 a 517, contiene normas específicas que rigen los negocios de casas de empeño. El Artículo 22 de la Ley permite que si el objeto dado en prenda no se redime dentro del plazo convenido, el concesionario puede venderla después de treinta días de la fecha del vencimiento del préstamo. Se reconoce también la existencia de legislación especial que atiende asuntos sobre la de prenda de valores mobiliarios a favor de los bancos u otras instituciones financieras.

**SECCIÓN TERCERA. Extinción de la Prenda**

**ARTÍCULO 336. Extinción.**

La prenda se extingue por:

- (a) Los modos de extinción de los derechos reales en cuanto no sean incompatibles con la propia naturaleza de la prenda.
- (b) Extinción total del crédito garantizado.
- (c) Confusión del derecho de prenda y el de propiedad.
- (d) Renuncia del acreedor o convenio con el deudor.
- (e) Destrucción total del bien gravado.

**Procedencia.** Este artículo no tiene antecedentes legislativos; se inspira en la doctrina científica y la jurisprudencia.

**Concordancias.**

**Comentario**

El derecho real de prenda se extingue cuando se extingue totalmente el crédito garantizado. El crédito puede extinguirse, en primer lugar, por el cumplimiento. La prenda se

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

extingue también por las mismas causas que los demás derechos reales y, por su carácter accesorio, se extingue cuando por cualquier causa se extingue la obligación asegurada. En cambio, su extinción aislada no significa la de la obligación, como ocurre cuando la cosa dada en prenda que se pierde estaba asegurada. En este caso la garantía recae sobre el crédito para hacer efectiva la indemnización del seguro y sobre la suma recibida.

**CAPÍTULO III. Hipoteca**

**ARTÍCULO 337. Concepto.**

La hipoteca es un derecho real de garantía que puede constituirse en garantía de toda clase de obligación sobre bienes inmuebles que continúan en poder del deudor o de un tercero.

**Procedencia.** Artículo 1777 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículo 155 de la ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Concordancias.**

**Comentario**

La hipoteca inmobiliaria ha sido descrita como un derecho real que sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular. Roca Sastre, Ramón M., *Derecho Hipotecario*, Tomo VII, 8va. ed., Barcelona, Bosch, 1998, págs. 113-114. Aunque esta definición contiene los rasgos fundamentales de la hipoteca, hay que añadir que los titulares de los bienes conservan la facultad de enajenarlos o de disponer de ellos, mientras que los titulares del crédito tienen la facultad de perseguir la cosa hipotecada, dondequiera que se encuentre, a fin de ser

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

pagados con el precio que se obtenga en ejecución judicial, con la preferencia correspondiente al rango de su inscripción.

Al ser la hipoteca un derecho real de *realización de valor*, su titular tiene la facultad de exigir la enajenación de la cosa para obtener el valor pecuniario, aunque ésta haya pasado a manos de terceras personas. Son requisitos esenciales del contrato de hipoteca que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad al que la hipoteca; y que las personas que la constituyan tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizados al efecto.

**ARTÍCULO 338. Objeto.**

Pueden ser objeto de la hipoteca los bienes inmuebles y los derechos reales enajenables impuestos sobre bienes inmuebles.

**Procedencia.** Artículo 1773 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.** Artículos 156, 157, 158 y 159 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

El Artículo 1773 del Código Civil de Puerto Rico identifica el objeto del contrato de hipoteca. Sin embargo, la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, en los Artículos 156, 157 y 158 atiende el mismo tema. Además, el Artículo 159 dispone expresamente qué bienes y derechos no son hipotecables.

Destaca el contenido de este artículo, que pauta qué bienes pueden ser objetos de la hipoteca, el carácter inmobiliario de ésta. Hay que señalar, sin embargo, que el ordenamiento hipotecario ha cambiado, dando lugar a la hipotecabilidad de derechos personales, como es el derecho de arrendamiento, por lo que deben hacerse aquí los ajustes correspondientes.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

No hay duda de que la regulación de la hipoteca en el Código Civil, aun tomando en cuenta las disposiciones comunes, se limita a la enunciación de algunos principios básicos en la materia y a contemplar aspectos parciales de la problemática de la institución, cuya disciplina viene más extensa y detalladamente recogida en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, a la que el propio Código Civil declara sometida la hipoteca en todo lo que no esté comprendido en el capítulo presente.

Señala Guilarte Zapatero que “[a]unque este precepto refiere sólo la enajenabilidad a los derechos reales que recaen sobre inmuebles, es obvio que dicha nota debe también concurrir en éstos para ser susceptibles del gravamen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.858.”

Añade luego de una discusión en que examina el requisito de enajenabilidad del bien o derecho real a ser hipotecado, a la luz de disposiciones de la Ley hipotecaria para concluir que el legislador tomó en cuenta la enajenabilidad institucional. Contenido esto en la Ley Hipotecaria, así como en el Artículo 1.858, no es necesario el Artículo 1.874 para quedar claro el requisito de enajenabilidad.

**ARTÍCULO 339. Tipos.**

Las hipotecas son voluntarias o legales.  
Son hipotecas legales aquellas para las cuales la ley concede un derecho a exigir su constitución.

**Procedencia.** Tercer párrafo del Artículo 155 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Concordancias.** Artículo 200 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 3.30 de la Ley Núm. 83 del 30 de agosto de 1991, conocida como “Ley de Contribución Municipal de la Propiedad”.

**Comentario**

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

1 Las hipotecas se constituyen por convención entre las partes o por disposición de la ley.  
2 Las hipotecas pueden clasificarse a partir de varios criterios (el origen, la forma, el contenido, los  
3 efectos y los regímenes y las normas legales que les aplican). Sin embargo, la clasificación  
4 principal la ofrece la ley a partir de su origen: voluntarias o legales (último párrafo del Artículo  
5 155 y Artículos 169.1 a 180.1 del Reglamento).

6 Son hipotecas voluntarias las que se constituyen libremente o sin intervención de la ley.  
7 El Artículo 182 de la Ley Hipotecaria dispone: «Son hipotecas voluntarias las convenidas entre  
8 partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes o derechos sobre que se constituyan y  
9 únicamente podrán ser establecidas por quienes tengan la libre disposición de dichos bienes o  
10 derechos o, en caso de no tenerla se hallen autorizados para ello con arreglo a las leyes.» El  
11 Artículo 188 de la Ley Hipotecaria exige que para que las hipotecas voluntarias queden  
12 válidamente constituidas se hayan acordado en escritura pública, e inscrito en el Registro de la  
13 Propiedad. *Pérez Blanco v. Registrador*, 37 D.P.R. 632 (1928); *American Colonial Bank v.*  
14 *Registrador*, 38 D.P.R. 421 (1928).

15 La doctrina recalca que el término *hipoteca legal* no significa que la hipoteca sea creada  
16 por la ley automáticamente. Se le denomina *legal* porque la ley concede un derecho a exigir su  
17 constitución. El propietario del bien o titular del derecho sobre el que ha de recaer la hipoteca  
18 deberá constituirla siguiendo el trámite regular: otorgamiento de escritura pública e inscripción.  
19 En caso de que éste no acceda a dar cumplimiento a la obligación legal, podrá ser compelido por  
20 mandato judicial. Estos requisitos sólo ceden en los contados casos en que el legislador así lo  
21 haya dispuesto, pues, además de expresa, la hipoteca legal puede ser tácita.



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

La hipoteca legal tácita es un residuo del antiguo régimen de clandestinidad hipotecaria que en Puerto Rico garantiza el pago de las contribuciones territoriales. Es la única hipoteca que existe por disposición de ley en que no media escritura e inscripción registral. Se trata del primer gravamen que pesa sobre todos los inmuebles del país y es reconocida en el Artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

La Ley establece un derecho preferente, de carácter absoluto, para el cobro de los créditos tributarios, vencidos y no satisfechos, que gravan periódicamente los bienes o derechos inscribibles en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones e impuestos que graven a los bienes inmuebles. Es preferente a todas las acreencias, incluso las anteriores. El Artículo 171.1 del Reglamento identifica los supuestos en que ciertos legitimados pueden exigir hipoteca legal en el actual Código Civil:

1. Los reservatarios sobre los bienes de los reservistas, en los casos señalados y con arreglo a lo dispuesto en los Artículos 923 a 935 del Código Civil, los hijos sobre los bienes de sus padres por lo que éstos deban reservarles según las leyes, y por los que pertenezcan a dichos hijos mientras están bajo la patria potestad del padre o madre, en el caso de que éstos contrajeran segundo matrimonio, o que en estado de viudez tuvieran otros hijos que no fueran póstumos. El Artículo 933 del Código Civil dispone que estará obligado el viudo o viuda, al repetir matrimonio, a asegurar con hipoteca: 1) El abono de los deterioros ocasionados o que se ocasionaren por su culpa o negligencia. 2) La devolución del precio que hubiese recibido por los bienes muebles enajenados o la entrega del valor que tenían al tiempo de la enajenación si ésta se hubiese hecho a título gratuito. 3) El valor de los bienes inmuebles válidamente enajenados.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

2. Los hijos sometidos a la patria potestad, por los bienes de su propiedad, usufructuados o administrados por el padre o la madre que haya contraído segundo matrimonio, y sobre los bienes de dichos padres, según lo dispuesto en el Artículo 158 del Código Civil.

3. Los menores o incapacitados sobre los bienes de sus tutores por los que éstos administren y por la responsabilidad en que incurran, de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 200 a 206 del Código Civil, a no ser que en lugar de la fianza hipotecaria presten otra garantía establecida y autorizada por el Código Civil.

**ARTÍCULO 340. Inscripción.**

Para que la hipoteca quede válidamente constituida es indispensable que el instrumento en que se constituya se inscriba en el Registro de la Propiedad, excepto cuando la ley la reconoce como tácita.

**Procedencia.** Primer párrafo del Artículo 1774 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.** Artículos 188 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 200 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 3.30 de la Ley Núm. 83 del 30 de agosto de 1991, conocida como “Ley de Contribución Municipal de la Propiedad”.

**Comentario**

Como regla general la hipoteca es de constitución real. Aunque la inscripción constitutiva no siempre ha sido una nota característica de la hipoteca en nuestra tradición jurídica, con la promulgación del Código Civil español de 1861 vino a reconocerse y admitirse que, como este derecho no exige posesión de la cosa sobre la cual recae, era conveniente exigir la publicidad registral. El requisito formulado en el Artículo 1774 del Código Civil fue reproducido por el Artículo 188 de la Ley Hipotecaria.

Contrario a la noción generalizada, algunos autores han entendido que la inscripción de la hipoteca sólo es esencial para la oponibilidad ante terceros. La jurisprudencia puertorriqueña, sin embargo, siguiendo la doctrina mayoritaria, ha insistido en el carácter constitutivo de este

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

derecho real. *S. J. Credit, Inc. v. Ramírez*, 113 D.P.R. 181 (1982); *Gaztambide v. Sucn. Ortiz*, 70 D.P.R. 412 (1949); *Beiro v. Vázquez*, 52 D.P.R. 601 (1938); *Marín v. Montijo*, 109 D.P.R. 268 (1979); *Martínez v. Colón Franco, Concepción*, 125 D.P.R. 15 (1989). Esto no ha obstado para que en *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 D.P.R. 491 (1984), se aclarara que, si bien la inscripción es el acto constitutivo mediante el cual la garantía produce efectos reales y adviene eficaz *erga omnes* al ámbito de los derechos reales, la escritura de hipoteca produce efectos importantes, especialmente en el régimen de prelación de créditos establecido en el Código Civil (Artículos 1811 y siguientes). Rivera Rivera, Luis Rafael, *Derecho registral inmobiliario puertorriqueño*, 2da. edición, San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 483.

El Artículo 1774 vigente hace referencia implícitamente a las dos clases de hipotecas que existen en atención a su origen, es decir a las voluntarias y a las legales. El precepto aclara que las hipotecas legales también son de inscripción constitutiva. El legislador sintió la necesidad de manifestarlo expresamente por el anterior régimen imperante en la materia que admitía ciertas hipotecas legales tácitas y de carácter general.

**ARTÍCULO 341. Cesión del crédito hipotecario.**

El crédito hipotecario puede enajenarse o cederse a un tercero en todo o en parte, con las formalidades exigidas por la ley.

**Procedencia.** Artículo 1777 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.** Artículos 193, 194 y 195 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 170.1 del Reglamento Hipotecario.

**Comentario**

Se mantiene el precepto del Artículo 1777 vigente que reitera la norma general de que los créditos pueden ser enajenados o cedidos. La cesión del crédito hipotecario es un asunto que atienden los Artículos 193, 194 y 195 de la y del Registro de la Propiedad. Así como después de

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

1 constituida la hipoteca puede haber cambios en la persona del deudor, es posible también el  
2 cambio en la persona del sujeto activo cuando el acreedor cede o enajena su crédito hipotecario.  
3 Esta eventualidad se ajusta a la idea de que todos los derechos adquiridos en virtud de una  
4 obligación son transmisibles. La cesión, sin embargo, no altera la obligación del deudor, pues éste  
5 no quedará obligado a más de lo que lo estuviera con el acreedor original. Para que opere la  
6 cesión es necesario dar conocimiento en forma notarial al deudor o titular de la finca, si fuera  
7 distinto. Tal notificación deberá hacerse constar en la inscripción. Si el documento que lo acredita  
8 se presenta en el Registro después de verificada la inscripción, deberá extenderse la  
9 correspondiente nota. Si se omite el requisito de la notificación, el cedente será responsable de  
10 los perjuicios que por dicha falta pueda sufrir el cesionario (Artículo 194 de la Ley). Sin  
11 embargo, cuando la hipoteca se hubiese constituido para garantizar títulos transferibles por  
12 endoso o al portador, el derecho hipotecario se entiende transferido con el título, sin necesidad de  
13 dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro (Artículo  
14 195 de la Ley). La cesión del crédito hipotecario afectará a tercero desde su inscripción en el  
15 Registro (Artículo 193 de la Ley). Las obligaciones aseguradas con hipoteca legal no podrán  
16 cederse sino cuando haya llegado el momento de exigir su importe (Artículo 170.1 del  
17 Reglamento).

**ARTÍCULO 342. Régimen.**

18  
19 La forma, la extensión y los efectos de la hipoteca, así como lo relativo a su constitución,  
20 modificación y extinción, y a lo demás que no haya sido comprendido en este Capítulo, se rige  
21 por la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”.  
22  
23

24 **Procedencia.** Artículo 1779 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

25 **Concordancias.**

**Comentario**

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Este artículo, como el 1779 del Código Civil vigente, es una norma de remisión a la legislación especial. Se ha modificado para hacer una remisión específica a la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**CAPÍTULO IV. Anticresis**

**ARTÍCULO 343. Definición.**

La anticresis es el derecho real constituido en garantía de una obligación mediante el cual el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un bien inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se deben, y después, al del capital de su crédito.

**Procedencia.** Artículo 1781 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.**

**Comentario**

Este artículo corresponde, con unas modificaciones mínimas, al Artículo 1781 del Código Civil vigente. La definición destaca naturaleza real del derecho de anticresis, siguiendo el criterio de la doctrina moderna. Se rechaza abiertamente la idea de que la anticresis sólo produce un derecho personal porque no reposa sobre la cosa misma, sino en los frutos.

Si bien es cierto que un sector doctrinal aún pone en duda que la anticresis sea verdaderamente un derecho de garantía, y la concibe como un convenio de pago de la obligación principal por medio de la concesión de un derecho de goce sobre el inmueble, muy afín con el derecho real de usufructo, este artículo despeja toda duda sobre el particular. La anticresis es un derecho de garantía, que no se concibe sin una relación principal de obligación a la cual sirve de aseguramiento. Esta característica la comparte con los otros dos derechos de garantía: la prenda y la hipoteca. Así lo conciben, en la doctrina patria, los profesores Eduardo Vázquez Bote, José R.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Vélez Torres y el Tribunal Supremo en *Campos Ledesma v. Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico*, 140 D.P.R. 703 (2001); *Eastern Sands, Inc. v. Roig Commercial Bank*, 140 D.P.R. 703 (1996); *Rodríguez v. Sucesión Pirazzi*, 89 D.P.R. 506 (1963).

Para Vázquez Bote, el trazo más acusado del perfil de la anticresis lo constituye el título para la obtención de los frutos, nota que integra la diferencia específica con los demás derechos reales de garantía. *Tratado teórico, práctico y crítico de Derecho privado puertorriqueño*, VIII (Derechos Reales II), pág. 518. Véase, además, García Granero, “Acerca de la naturaleza jurídica del derecho de anticresis”, *RCDI*, 1945, págs. 457 y ss.; Sanz Fernández, Ángel, “El derecho de preferencia de la anticresis”, *RDP*, 1946, págs. 223 y ss.

**ARTÍCULO 344. Obligaciones del acreedor.**

Con respecto a la finca, salvo pacto en contrario, el acreedor está obligado a:

- (a) pagar las contribuciones y las cargas que pesen sobre ella;
- (b) hacer los gastos necesarios para su conservación y su reparación;
- (c) administrarla diligentemente; y
- (d) rendir cuentas de la administración realizada con el fin de imputar las utilidades al pago de lo debido.

Las cantidades que emplee en el cumplimiento de estas obligaciones se deducirán de los frutos.

**Procedencia.** Artículo 1782 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.**

**Comentario**

Se critica el texto del actual Artículo 1782 porque es muy limitado y no contiene el conjunto de derechos y obligaciones que componen la anticresis, que han de concretarse en función de la finalidad del instituto. Se ha enmendado el precepto para incluir la obligación de administrar la finca diligentemente y el rendimiento de cuentas de la administración realizada con el fin de imputar las utilidades al pago de lo debido.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Este derecho real de garantía mediante el goce de un bien fructífero es un verdadero derecho de realización de valor porque el acreedor, en caso de falta de pago de la deuda dentro del plazo convenido puede pedir el pago de la deuda o la venta del inmueble.

**ARTÍCULO 345. Readquisición del goce del bien del deudor.**

El deudor no puede readquirir el goce del bien inmueble sin antes haber pagado el total de la deuda a su acreedor. Pero éste, para librarse de las obligaciones que le impone el artículo anterior, siempre puede obligar al deudor a que entre de nuevo en el goce de la finca, salvo pacto en contrario.

**Procedencia.** Artículo 1783 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.**

**Comentario**

Este artículo corresponde, con algunos cambios mínimos en la redacción, al Artículo 1783 del Código Civil vigente. Si no fuera así la norma de la primera oración, la anticresis no tendría un verdadero carácter de garantía. Sin embargo, se permite que el acreedor quede liberado cuando, a su juicio, las cargas tienen más peso que la garantía.

**ARTÍCULO 346. Pacto sobre compensación de intereses.**

Los contratantes pueden pactar la compensación de los intereses de la deuda con los frutos de la finca objeto de la anticresis.

**Procedencia.** Artículo 1785 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.**

**Comentario**

Este artículo, correspondiente al Artículo 1785 del Código Civil vigente, enuncia una norma de derecho dispositivo (puede ser negociada por la autonomía de la voluntad). Se modificó el lenguaje para sustituir la expresión “estipular que se compensen” por “pactar la compensación de”.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 347. Extinción.**

La anticresis se extingue por los modos de extinguirse la obligación asegurada y por los del derecho real.

**Procedencia.** Este artículo no tiene antecedentes legislativos; se inspira en la doctrina.

**Concordancias.**

**Comentario**

La anticresis, como derecho real de garantía, se extingue al desaparecer la obligación garantizada. Además, por su renuncia y por la realización del valor del inmueble.

**TÍTULO VIII. Derechos de Adquisición Preferente**

Se denominan derechos de adquisición preferente a aquellos derechos reales que autorizan a su titular para provocar la adquisición en propiedad de un bien, con precedencia sobre cualquier otra persona. Vázquez Bote, Eduardo, *Tratado teórico, práctico y crítico de Derecho privado puertorriqueño*, VIII (Derechos Reales II), Butterworth de Puerto Rico, 1993, pág. 533. Estos derechos pueden configurarse de naturaleza personal o crediticia, pero tanto la ley como el acto que los conceden pueden dotarlos de eficacia *erga omnes* amparada por la necesaria publicidad legal o registral. Lacruz Berdejo, José Luis, *Elementos de Derecho Civil III* (Derechos Reales), vol. II, Madrid, Dykinson, 2001, pág. 322.

El Código Civil vigente no reguló con carácter unitario los derechos reales de adquisición preferente. Sólo reguló con carácter general el retracto legal. Este particular tratamiento legislativo se debió, en gran medida, al debate doctrinal sobre la naturaleza de estos derechos. Cfr. Badenes Gasset, Ramón. *La preferencia adquisitiva en el derecho español; tanteo, retracto, opción*. Barcelona: Bosch, 1958; Blasco Gascó, F. “Los derechos de adquisición preferente” en



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

*Derechos reales y derecho inmobiliario registral* (coordinado por A.M. López y V.L. Montes Penadés), Valencia: Tirant lo Blanch, 1994; Cano Martínez de Velasco, José Ignacio. *Colisión entre derechos de adquisición preferente*. Barcelona: Bosch, 1978; López Alarcón, Mariano. “El derecho de preferencia”. Murcia: *Anales de la Universidad*, 1960; Amorós Guardiola, Manuel. “Prohibición contractual de disponer y derecho de adquisición preferente”. *A.D.C.*, Tomo XVIII, 1965, págs. 953-988; García-Atance, Manuel. “Crisis de los derechos de preferencia legal”, *Curso de Conferencias 1950*. Ilustre Colegio Notarial de Valencia, págs. 7-62; García Amigó, Manuel. “Derechos reales de adquisición (Notas para una teoría general)”. *R.D.P.*, Tomo LX, 1976, págs. 99-131; García Cantero, Gabriel. “Los derechos de adquisición en Francia”. *R.D.N.*, Tomo XLVIII, 1965, págs. 55-140; Mozos y de los Mozos, José Luis de los. *Derechos de adquisición, Estudio sobre derecho de los bienes*. Madrid: Montecorvo, 1991; Santos Briz, Jaime. “Derechos reales de adquisición o de preferencia en la práctica jurídica española”. *R.D.P.*, Tomo LV, 1971, págs. 337- 338. Mientras aún hoy un sector de la doctrina entiende que los derechos de adquisición no son propiamente derechos reales, y hasta les niega la categoría de derechos subjetivos, otro sector, cada día más pujante, estima que pueden configurarse como derechos personales o como derechos reales, según lo disponga la ley o el contrato. Según se puede constatar en los Códigos Civiles, Proyectos de Códigos Civiles y la legislación especial sobre el tema de más reciente factura, la nueva tendencia legislativa acoge el segundo criterio. Véase: Proyecto de Código Civil de la República de Argentina (1998); Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Notas destacables:

1. El diseño legislativo adoptado en esta Propuesta sigue parcialmente el de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña. Se regula el derecho de opción y el derecho de tanteo, de constitución voluntaria. Distinto al tratamiento de la ley catalana, no se prescinde de la regulación de los derechos preferentes de naturaleza legal, pero el llamado derecho de retracto es configurado como una manifestación del derecho de tanteo de naturaleza real, después de que, precisamente por no haberse podido ejercer en el momento de la transmisión proyectada, por causas imputables al otorgante o por falta de notificación a su titular, haya tenido lugar el acto transmisivo oneroso, consumado, con un tercero.

2. Se definen los derechos de adquisición desde el punto de vista de la posición jurídica del titular del derecho de adquisición, es decir, como «facultad de adquisición», en ambos casos como facultad de ejercicio unilateral, pero en el segundo supeditada a una transmisión proyectada. De este modo, se prescinde de su definición desde el punto de vista estático del otorgante del derecho, es decir, como «obligación de no disponer» o como «limitación del poder de disposición».

3. Se admite la posible doble naturaleza real o personal de los derechos de adquisición.

## **SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales**

### **ARTÍCULO 348. Definición.**

Son derechos de adquisición preferente aquellos derechos limitados que facultan para conseguir la transmisión de una cosa o de un derecho, por quien fuera su dueño o titular, mediante el pago de su precio y el cumplimiento de los demás requisitos dispuestos en el acto jurídico o la ley.

Conforman esta categoría de derechos la opción de compra, el tanteo y el retracto.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 **Procedencia.** Este artículo no tiene precedentes. El primer párrafo se inspira en el parecer de  
2 José Luis Lacruz Berdejo y el segundo en el Artículo 19 de la Ley 22 de 31 de diciembre de  
3 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad  
4 de Cataluña.

5 **Concordancias.** Artículos 1340, 1395 a 1415 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos  
6 38 (4to.) (5to.) y 103, 105, 108 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 10  
7 de la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967 (17 L.P.R.A. 510), “Ley de la Oficina del Oficial de  
8 la Construcción”.  
9

10 **Comentario**

11 La definición contiene los elementos comunes característicos de los derechos de  
12 adquisición preferente según los ha identificado la doctrina científica. El ejercicio de estos  
13 derechos no precisa la intermediación del propietario y su absolutividad descansa en la  
14 publicidad que les confiere la ley o el Registro. Como señala Lacruz Berdejo, “son derechos  
15 limitados y limitativos en cuanto capaces de polarizar en favor de su titular la facultad  
16 dispositiva del dueño; y son, además, derechos de tracto único por cuanto su ejercicio –que  
17 desemboca en la adquisición del dominio- los agota.” *Elementos de Derecho Civil*, III (Derechos  
18 Reales), Madrid, Dykinson, 2001, pág. 323.

19 Este artículo especifica los derechos de adquisición preferente de naturaleza real, los  
20 cuales responden a una de dos estructuras. El tanteo y el retracto nacen o pueden ejercerse en  
21 ocasión de la enajenación de una cosa, mediante venta u otro negocio traslativo y facultan a su  
22 titular para sustituir al o subrogarse en la posición de la adquirente de aquélla, pagando el precio.  
23 Como expresa Roca Sastre, más que dos derechos diferentes son dos fases o momentos de uno  
24 solo. Por su parte, la opción de compra puede tener dos modalidades: como reserva del vendedor  
25 (llamado en el Código vigente retracto convencional), o como atribución de una persona con  
26 independencia de cualquier otro negocio o circunstancia. Permite forzar al dueño de la cosa a  
27 venderla al optante en determinado precio.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 349. Constitución.**

Los derechos de adquisición preferente pueden constituirse por actos entre vivos, a título oneroso o gratuito, o por causa de muerte, mediante cesión, reserva o división. La constitución puede realizarse mediante un acto jurídico dirigido a la atribución del derecho, o mediante pacto o estipulación, expresos e independientes, que se integran en otro acto.

El tanteo y el retracto pueden también disponerse por la ley.

**Procedencia.** En parte Artículo 23 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículos 1395, 1396 y 1411 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 49.1 a 49.4 del Reglamento Hipotecario; Artículo 19 de la Ley de Condominios.

**Comentario**

Al tomar como modelo el precepto catalán se ha sustituido la expresión “negocio jurídico” por “acto jurídico”. Mediante la expresión *acto jurídico* se describe la posibilidad de constitución de los derechos de adquisición con un acto, entre vivos o por causa de muerte, o un contrato. Además del hecho de reconocer la amplitud de la autonomía de la voluntad, afronta la constitución de los derechos de adquisición con carácter real. Toma en consideración la voluntad del constituyente (por si es por causa de muerte) o de los constituyentes, como señal inicial de fijación de la naturaleza real, pero insuficiente, y además, la determinación del derecho y temporalidad de su ejercicio.

El segundo párrafo del artículo, que no consta en la norma catalana, reconoce la existencia en nuestro ordenamiento de los tanteos y retractos legales.

**ARTÍCULO 350. Naturaleza.**

Los derechos de adquisición preferente pueden tener naturaleza real o personal. Son reales sólo cuando se les constituye como tales en instrumento público y se inscriben en el correspondiente registro, de conformidad con la legislación que les aplique, o cuando la ley le reconoce esta naturaleza.

La oponibilidad a los terceros de los derechos de adquisición voluntarios tiene lugar mediante la inscripción registral.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**Procedencia.** Artículo 20 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículo 546 del Código Civil de Puerto Rico (1930); Artículos 38 (4to.) y (5to.) y 105 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

La posibilidad de que ciertos derechos participen de naturaleza real o personal, dependiendo de su configuración, fue reconocida por la jurisprudencia puertorriqueña en *Ortiz v. Registrador*, 82 D.P.R. 501 (1961). Se trata de un fenómeno denominado por la doctrina como “zonas intermedias de interferencia o de claroscuro jurídico”, entre los que se encuentran los derechos de opción, tanteo y retracto. Este artículo reconoce que, además de los supuestos en que la ley pueda dotarlos de eficacia *erga omnes*, los actos que los conceden puede asimismo lograr la misma eficacia amparada por la necesaria publicidad registral.

**ARTÍCULO 351. Objeto.**

Los derechos de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles y sobre bienes muebles susceptibles de identificación.

Los derechos de adquisición sobre bienes pueden recaer sobre bienes futuros. Los derechos sobre bienes futuros son personales, salvo que se condicionen a la existencia efectiva de los bienes.

**Procedencia.** Artículo 21 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículos 261 a 269; 1223 y 1225 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

Los derechos de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles o bienes muebles susceptibles de identificación existentes. Se admite también la posibilidad de que puedan recaer sobre bienes futuros, aunque, en este caso, serán de naturaleza personal, por el hecho de que los

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

derechos reales sólo pueden tener por objeto bienes existentes, salvo que el derecho de adquisición se configure como condicionado a la existencia efectiva del bien.

El artículo está en armonía con el principio de especialidad de nuestro sistema registral.

**ARTÍCULO 352. Eficacia real.**

El ejercicio de un derecho de adquisición de naturaleza real supone la adquisición de la cosa en las mismas condiciones en que se hallaba en el momento de la constitución del derecho y la extinción de los derechos incompatibles que se hayan constituido con posterioridad sobre la cosa, sin perjuicio de lo establecido en la legislación hipotecaria.

El precio queda íntegramente a disposición del titular del derecho de propiedad sobre la cosa o, si procede, de los titulares de derechos constituidos con posterioridad al derecho de adquisición.

El titular del derecho de adquisición puede requerir judicialmente al propietario actual de la cosa, en caso de negarse a formalizar la transmisión. La demanda puede anotarse en el correspondiente registro.

**Procedencia.** Artículo 29 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículos 112, 113 y 123 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

El primer párrafo de este artículo reconoce implícitamente la facultad del dueño para constituir derechos sobre la cosa objeto del derecho de adquisición preferente. Esta facultad de ninguna manera podrá menoscabar el ejercicio del derecho de adquisición ni hacerlo más gravoso. De ahí que de ejercitarse opere la extinción de los derechos incompatibles que se hayan constituido con posterioridad sobre la cosa. Quedan a salvo, sin embargo, lo supuestos establecidos en la legislación hipotecaria que no se ven afectados por la regla, como es el caso de la hipoteca legal tácita.

El último párrafo de este artículo está en armonía con los Artículos 112, 113 y 123 de la y del Registro de la Propiedad que permiten la anotación de la demanda como una medida cautelar

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

que persigue asegurar la pretensión ejercitada en el proceso al advertir sobre la existencia del pleito. De esta manera se enervan los efectos de la fe pública registral. Tratándose de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, la anotación de la demanda no requerirá la intervención judicial (Artículo 113 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad).

**ARTÍCULO 353. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente.**

El ejercicio de cualquier derecho de adquisición que realice su titular exige, previa o simultáneamente, el cumplimiento de los requisitos estipulados o dispuestos en la ley y la notificación fehaciente del ejercicio efectivo del derecho al titular del derecho de propiedad actual de la cosa, si el derecho es real, y si el derecho es personal, a la persona que sea titular de este derecho.

**Procedencia.** Artículo 31 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.**

**Comentario**

Este artículo acoge parcialmente la norma catalana, pues dispone que además del cumplimiento de los requisitos estipulados, cuando la fuente del derecho sea un acto jurídico, también se satisfagan los requisitos dispuestos en la ley. Esta solución está en armonía con el tratamiento dado a los derechos de adquisición preferente de naturaleza legal en el Código Civil vigente y en esta Propuesta.

**ARTÍCULO 354. Cotitularidad.**

El derecho de adquisición que pertenece a varios titulares en pro indiviso no puede ejercerse si no lo hacen todos conjuntamente o uno o varios de ellos por cesión del resto.

**Procedencia.** Artículo 22 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículos 326, 331, 1412 y 1413 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

Este artículo está en armonía con las reglas de la comunidad de bienes que reconocen la posibilidad de que haya comunidad cuando un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. En este supuesto se exige unanimidad de actuación de los comuneros porque se trata de un acto de disposición jurídica y el ejercicio del derecho por uno o varios de ellos no necesariamente es beneficioso para la comunidad.

**SECCIÓN SEGUNDA. Derecho de Opción**

**ARTÍCULO 355. Definición.**

La opción de compra es el derecho que faculta a su titular para que decida durante un plazo determinado, mediante la manifestación de su aceptación, el perfeccionamiento del contrato de compraventa que ha sido ya acordado en todos sus aspectos fundamentales y secundarios y a cuyo cumplimiento se mantiene comprometido el concedente durante el plazo prefijado.

**Procedencia.** Tomado en parte del Artículo 19 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículo 1340 del Código Civil de Puerto Rico; Artículos 38 (4to.) y 103 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 10 de la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967 (17 L.P.R.A. 510), “Ley de la Oficina del Oficial de la Construcción”.

**Comentario**

El Código Civil vigente no regula el derecho de opción, pero este instituto fue reconocido por la jurisprudencia puertorriqueña y adoptado tanto por la Ley Hipotecaria (1980) como por legislación especial. *Caballero v. Kogan*, 73 D.P.R. 666 (1952); *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 D.P.R. 796, 812-813 (1975); *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 D.P.R. 487 (1975); *Cooperativa La Sagrada Familia v. Castillo Sánchez*, 107 D.P.R. 405 (1978); *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 D.P.R. 571 (1989). Cfr. J.A. Torres Lana, *Contrato y Derecho de Opción*, 2da. ed., Ed. Trivium, Madrid, 1987. Sobre las deficiencias legislativas y las diferencias de los pactos de opción con otras figuras afines, como el precontrato, la promesa de



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

venta y la promesa bilateral de compra y venta, puede verse a Michel Godreau, “La opción de compra”, *LIII Rev. Jur. U.P.R.* 565 (1984). De hecho, la definición de la ley catalana que aquí se adopta coincide sustancialmente con la de Michel Godreau. *Op. cit.*, pág. 576.

**ARTÍCULO 356. Requisitos del título de constitución.**

El título de constitución, además de las estipulaciones y del domicilio a efectos de las notificaciones preceptivas y demás pactos que el constituyente o los constituyentes tengan por conveniente, debe contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

(a) El plazo de duración del derecho y, si procede, el plazo para su ejercicio.

(b) En su caso, la voluntad del constituyente o de los constituyentes de configurar el derecho con carácter real.

(c) La contraprestación para la adquisición del bien o los criterios para su fijación, cuando se trate de un derecho de opción a una adquisición onerosa. En el caso de que se prevean cláusulas de estabilización, debe tratarse de criterios objetivos y el precio debe poder fijarse con una simple operación aritmética.

(d) La prima pactada, si procede, para su constitución, cuando el derecho se haya constituido a título oneroso.

**Procedencia.** Artículo 24 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículo 38 (4to.) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

El Artículo 24 de la legislación catalana contiene algunos de los requisitos del título constitutivo del derecho de opción del Artículo 38 (4to.) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico. Así, diferencia el precio o prima para otorgar el derecho de adquisición y el precio de la adquisición del objeto cuando se trata de constitución o adquisición onerosas, respectivamente. Con esta distinción, se prevé la posibilidad de que la adquisición del objeto realizada por el titular del derecho de adquisición, aunque normalmente es onerosa, sea de carácter gratuito.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO. DERECHOS REALES.

Destacan como rasgos nuevos del tratamiento legislativo en nuestro ordenamiento jurídico la exigencia de que conste en el título: el domicilio a efectos de las notificaciones preceptivas, la voluntad del constituyente o de los constituyentes de configurar el derecho con carácter real, cuando así se quiera, y los criterios para la fijación de la contraprestación para la adquisición del bien cuando se trate de un derecho de opción a una adquisición onerosa y no se haya especificado. El precepto exige que cuando se prevean cláusulas de estabilización, éstas deberán determinarse siguiendo criterios objetivos de manera que el precio pueda fijarse con una simple operación aritmética.

**ARTÍCULO 357. Duración del derecho.**

El derecho de opción de naturaleza real puede constituirse por un tiempo máximo de cinco años, si recae sobre bienes inmuebles, o de dos años, en el caso de los bienes muebles.

El derecho de opción puede ser objeto, por acuerdo, de sucesivas prórrogas, pero cada una de ellas no puede exceder los tiempos máximos establecidos en los párrafos anteriores.

Cuando el derecho de opción se constituya como un pacto o una estipulación integrada en otro acto jurídico, su duración puede ser la misma de este acto jurídico, con las correspondientes prórrogas.

**Procedencia.** Artículo 38 (4to.) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 25 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículo 103 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

El diseño legislativo vigente (Artículos 38. 4to. *Tercera* de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad) no impone límites temporales a la opción de compra, pero el derecho sólo goza de publicidad registral y es oponible ante terceros por un plazo máximo de cinco años. Este plazo se mantiene en este artículo, tras haberse rechazado el criterio catalán que acepta un plazo máximo de años en el caso de los inmuebles.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

En cuanto a la duración, se determina el plazo de duración de los derechos de adquisición y lo diferencia del plazo de ejercicio de estos mismos derechos. Permite la constitución de un derecho de opción real de larga duración y ello implica que puedan existir tres modalidades de derecho de opción: el de carácter real, el de carácter personal oponible a terceros y, finalmente, el meramente personal.

El contrato de opción puede ser principal o un pacto accesorio de otro. Si bien la opción es aplicable a una extensa pluralidad de relaciones jurídicas, es patente que las aplicaciones prácticas casi unánimes de esta figura viene centradas en la denominada opción de compra y es a ella a donde se reconduce la casi totalidad de los litigios, de las producciones jurisprudenciales y de los análisis doctrinales, así como en ella se subsume la íntegra problemática que encierra la opción. P.T. Talavera, *Nueva Enciclopedia Jurídica*, T. XVIII, Barcelona, Ed. Francisco Seix, 1986, pág. 447.

**ARTÍCULO 358. Ejercicio.**

El ejercicio del derecho de opción a la adquisición onerosa requiere el pago previo o simultáneo del precio fijado, determinado según los criterios establecidos, o el que resulta de la aplicación de las cláusulas de estabilización, si se habían previsto.

**Procedencia.** Primer párrafo del Artículo 32 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículo 38 (4to.) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

Como en el régimen catalán, y con la finalidad de resolver problemas prácticos, en el ejercicio del derecho de opción se regula el abono del precio, especialmente la acreditación estricta de su entrega efectiva. El precepto contempla tanto el supuesto en el que hubo fijación

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

del precio como aquellos que su determinación es posible a partir de las cláusulas de estabilización pactadas.

**SECCIÓN TERCERA. Derecho de Tanteo**

**ARTÍCULO 359. Definición.**

El derecho de tanteo posibilita a su titular la adquisición preferente de una cosa en caso de que el propietario de ésta quiera enajenarla mediante un acto oneroso.

El derecho de tanteo supone el derecho de retracto cuando ya ha tenido lugar la transmisión, al permitir la subrogación de su titular en la posición del tercero adquirente.

**Procedencia.** Se inspira en la doctrina (Castán) y en el Artículo 19 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículo 38 (5to) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad; Artículo 330 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Comentario**

El tanteo, en su modalidad legal, aparece en el Artículo 330 del Código Civil vigente, en alguna legislación especial y en el Reglamento Hipotecario en materia de derecho de superficie. Sin embargo, no existe una definición del instituto. Este derecho posibilita a su titular adquirir la propiedad de algo con preferencia a un tercero, estando obligado el propietario a comunicar al titular de este derecho su intención de vender así como las condiciones en que quiere hacerlo. Si este derecho no se respeta por el propietario y vendedor cabría aún la posibilidad de ejercitar el derecho de retracto.

Se adopta un régimen que si bien no suprime el retracto, como en Francia, Cataluña y algunos ordenamientos latinoamericanos, incorpora un derecho de adquisición preferente de tanteo en favor de determinadas personas (comuneros, coherederos, colindantes, etc.). En Francia, la Ley de 31 de diciembre de 1976 modificó el Código Civil en materia de comunidad,

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

1 creando un derecho de adquisición preferente (tanteo) en favor del comunero. Obliga al  
2 comunero enajenante a notificar su intención de vender al resto de los comuneros, indicando el  
3 precio y demás condiciones de la enajenación, incluso el nombre, domicilio y profesión de la  
4 persona que se propone adquirir. Los restantes comuneros tienen un plazo, desde la notificación,  
5 para ejercitar el tanteo.

6  
7 **ARTÍCULO 360. Duración.**

8 El derecho de tanteo de naturaleza real puede constituirse por tiempo indefinido cuando  
9 se haya pactado su ejercicio para la primera transmisión, y puede constituirse por un tiempo no  
10 mayor de (10) años cuando se haya pactado su ejercicio para segundas y ulteriores  
11 transmisiones.

12 El derecho de tanteo puede ser objeto, por acuerdo, de sucesivas prórrogas, pero cada una  
13 de éstas no puede exceder el tiempo máximo establecido en el párrafo anterior.

14  
15 **Procedencia.** Artículo 26 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los  
16 Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

17 **Concordancias.** Artículo 38 (5to.) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

18  
19 **Comentario**

20 De acuerdo con el Artículo 38 (5to.) de la Ley Hipotecaria, la inscripción del tanteo  
21 caduca con el transcurso del plazo por el que se haya concedido, el cual no podrá exceder de  
22 años, o cuatro años desde la fecha del contrato de no haberse estipulado término.

23 En relación con el derecho de tanteo de naturaleza real, admite que el derecho puede ser  
24 de constitución indefinida, pero sólo respecto a la primera transmisión, de lo contrario, la  
25 necesidad de que el derecho sea determinable exige su temporalidad, que se fija en años  
26 prorrogables.

27 Se reconoce la necesidad de armonizar la Ley Hipotecaria con la disposición que aquí se  
28 adopta.  
29  
30

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

**ARTÍCULO 361. Ejercicio.**

El derecho de tanteo sólo puede ejercitarse, respecto a la primera transmisión, salvo pacto o estipulación en contrario. También puede ejercerse aunque la transmisión proyectada se realice en subasta judicial o extrajudicial y, en caso de impugnación, el plazo de ejercicio se suspende hasta que se resuelva la impugnación.

Si no existe fijación de plazo para el ejercicio del derecho, se entiende que éste caduca cuando han transcurrido treinta días, que comenzarán a contar el día siguiente del día en que la notificación del acuerdo transmisivo entre el propietario de la cosa y un tercero pudo llegar a conocimiento del titular del derecho. Si la transmisión se somete a plazo o condición suspensiva, el plazo de ejercicio debe contarse desde el vencimiento del plazo o del conocimiento del cumplimiento de la condición.

**Procedencia.** Artículo 33 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículo 38 (5to.) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

**Comentario**

El primer párrafo admite el ejercicio del derecho de tanteo respecto a transmisiones que no sean la primera transmisión si se pacta. De lo contrario opera la regla general de que sólo puede ejercitarse respecto de la primera transmisión. El segundo párrafo viene a aclarar un asunto no atendido en el Código Civil vigente y que ha mantenido dividida a la doctrina científica: la posibilidad de que el tanteo también pueda ejercerse cuando la transmisión se realice en subasta judicial o extrajudicial. De hecho, algunos Códigos Civiles no admiten esta posibilidad. El último párrafo está en armonía con el precepto que faculta a las partes a fijar el plazo para el ejercicio del derecho en el tanteo convencional. También reconoce implícitamente que la ley puede fijar el plazo. Sólo cuando no se ha fijado por las partes o por la ley (cuando se trate del tanteo legal) es de aplicación el plazo fijado en este artículo.

La comunicación o notificación del acuerdo transmisivo debe hacerse de forma fehaciente, es decir, que se pueda probar que ha existido este documento y su contenido. No se

BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

especifica las maneras de realizarla, pero podría ser por fax, telegrama con acuse de recibo, carta firmando copia para el interesado, vía notarial.

**ARTÍCULO 362. Tanteo de colindantes.**

Los propietarios de las tierras colindantes tienen el derecho de tanteo cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de cien metros cuadrados.

Este derecho no aplica a las tierras colindantes que estén separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas.

Si dos o más colindantes ejercen el tanteo o, en su caso, el retracto al mismo tiempo, se preferirá al que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida, y si las dos la tuvieren igual, el que primero lo solicite.

**Procedencia.** En parte Artículo 1413 del Código Civil de Puerto Rico (1930).

**Concordancias.** Artículo 1400, 1407, 1412 y 1414 del Código Civil de Puerto Rico (1930)

**Comentario**

El fundamento del retracto de colindantes (ahora tanteo de colindantes) es evitar la división excesiva de la propiedad territorial o reunión de pequeños predios rústicos con la finalidad de suprimir el minifundio y mejorar la producción agrícola. Encuentra un escollo, el hecho de que en ningún otro precepto del Código Civil vigente se especifique el concepto predio rústico, asunto que ha generado alta litigiosidad.

El precepto exige que ambas fincas sean rústicas (tanto la finca objeto del tanteo como la del titular del derecho de tanteo). La doctrina y la jurisprudencia destaca que el predio rústico se distingue fundamentalmente del urbano: 1) por su situación o emplazamiento en el campo o en la población, 2) por el aprovechamiento o destino –explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio-, 3) por la preponderancia de uno de estos elementos, si ambos concurren en un mismo predio o por la relación de dependencia que entre ellos exista, como principal el uno y accesorio el otro. Su objetivo debe ser promover las explotaciones agrícolas rentables en beneficio del interés general.

**BORRADOR PARA DISCUSIÓN**  
**MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .**

Se sustituyó la expresión “una hectárea” por “cien metros cuadrados” para ajustarlo al sistema métrico decimal seguido en nuestro sistema registral inmobiliario.

**ARTÍCULO 363. Conversión del tanteo en retracto.**

El derecho de tanteo se convierte en derecho de retracto si faltase la notificación fehaciente del acuerdo transmisivo o si la transmisión se ha realizado en condiciones distintas de las que constaban en la notificación.

El retracto debe ejercerse dentro de un plazo igual al pactado para el ejercicio del tanteo. Si no se ha pactado un plazo, o si se trata de un tanteo legal, el plazo del retracto será de sesenta días.

El plazo comenzará a contar, en todos los casos, desde la fecha de la inscripción registral o del conocimiento de la enajenación.

**Procedencia.** Este artículo recoge algunos elementos del Artículo 34 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.** Artículo 1414 del Código Civil de Puerto Rico (1930); **Artículo 156 de esta Propuesta.**

**Comentario**

El plazo dispuesto en el Código Civil vigente para el ejercicio del retracto es muy breve y menoscaba el interés protegido por la figura. Hay que recordar que este derecho de adquisición preferente se ha visto como una prueba más del disfavor legislativo de la comunidad para evitar el fraccionamiento de la propiedad en porciones o cuotas ideales y lograr su consolidación en un solo titular para evitar los efectos antieconómicos de la desmembración dominical y los conflictos que en cuanto a su administración y disfrute suelen surgir entre los condueños. En otros términos, en el supuesto de comunidad el retracto cumple la función económico-social de disminuir el número de partícipes y aun eliminar, en último extremo, tal estado de pluralidad subjetiva.

Este artículo admite la conversión del derecho de tanteo en derecho de retracto en dos circunstancias: si falta la notificación fehaciente del acuerdo transmisivo o si la transmisión se ha



BORRADOR PARA DISCUSIÓN  
MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO . DERECHOS REALES .

realizado en condiciones distintas de las que constaban en la notificación como puede ser, por ejemplo, la venta del bien por un precio menor que el informado. En el caso del tanteo convencional el plazo para el ejercicio del retracto será igual que el pactado para el ejercicio del tanteo, pero si no se ha pactado un plazo, o si se trata de un tanteo legal, el plazo del retracto será de sesenta días. El plazo, como en el régimen vigente, comenzará a contar, en todos los casos, desde la fecha de la inscripción registral o del conocimiento de la enajenación.

**SECCIÓN CUARTA. Extinción**

**ARTÍCULO 364. Extinción.**

Los derechos de adquisición preferente se extinguen una vez se ejercen o por haberse cumplido el plazo de su duración y, en el caso del derecho de tanteo, el plazo de su ejercicio, o por la renuncia del titular.

**Procedencia.** Artículo 35 de la Ley 22 de 31 de diciembre de 2001, de regulación de los Derechos de Adquisición Voluntaria o Preferente de la Generalidad de Cataluña.

**Concordancias.**

**Comentario**

Este artículo identifica las causas específicas de extinción de los derechos de adquisición preferente y la renuncia del titular del derecho. Cuando caducan los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, el propietario recupera la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo pactado o fijado por la ley.