



OBLIGACIONES REALES

Conclusiones foro 11

PREGUNTAS DEL FORO

- Señale las cuatro clases de obligaciones reales que expone Rojina y proporcione un ejemplo de cada una de ellas en el Código Civil con su cita legal. (NO COPIAR ARTÍCULOS)
- Luego de la lectura, explique en qué consisten las obligaciones reales y en qué se diferencian de las obligaciones de crédito.

3/10/2015

M.Sc. Viviana Vega

3

CLASES DE OBLIGACIONES REALES (Rojina)

a) OBLIGACIONES REALES COMO CORRELATIVAS DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO O DE GARANTÍA DE IGUAL NATURALEZA.

Se trata de deberes impuestos al propietario o poseedor en concepto de dueño de las cosas afectadas por esos derechos reales, frente al titular de los mismos: usufructuario, usuario, habituario, dueño del predio dominante, o titular de la hipoteca, prenda.

P.e.

- Obligación del propietario frente al usufructuario, usuario o habitacionista de hacer reparaciones extraordinarias. Art. 727, 729, 750 c.c.
- Obligación del propietario de pagar gastos y costas en los pleitos con relación al usufructo, si el usufructo es oneroso.
- Obligación del propietario de abstenerse de unificar la finca hipotecada con otras si no existe convenio con los acreedores. Art. 843 c.c.
- Obligación del propietario de mejorar la garantía para hacerla suficiente para responder de la obligación. Art. 845 c.c.

b) OBLIGACIONES REALES IMPUESTAS AL PROPIETARIO POR VIRTUD DE LA VECINDAD O COLINDANCIA.

- P.e.:
- Obligación del propietario de abstenerse de realizar actos en perjuicio de otras personas.
- En sus trabajos de explotación industrial el propietario está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino. Art. 465 c.c.
- Obligación de deslindar y amojonar. Art. 475 c.c.
- Obligación de cerrar el fundo. Art. 476 c.c.

- Obligación del propietario de plantar árboles a una distancia no menor de tres metros de la línea divisoria si es de árboles grandes, y de un metros si es de arbustos o árboles pequeños. Art. 481 c.c.
- Obligación del propietario de cortar las ramas que se extienden sobre alguna heredad, jardines o patios vecinos. Art. 482 c.c.

c) OBLIGACIONES REALES IMPUESTAS AL PROPIETARIO POR VIRTUD DEL CONDOMINIO EN DIFERENTES CASOS: MURO MEDIANERO, ZANJA O SETO COMÚN Y CASO EN EL CUAL LOS DIFERENTES PISOS DE UNA CASA PERTENECEN A DISTINTAS PERSONAS PATIOS, CORREDORES, ESCALERA, SÓTANOS, AZOTEAS, PAREDES MAESTRAS, SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE.

P.e.

- Obligación del propietario de abstenerse de acumular basura, tierra, estiércol u otras materias que puedan dañar la salubridad de las personas y la solidez y seguridad de los edificios y contra pared medianera. Art. 480 c.c.
- Obligación de los copropietarios de usar la cosa común conforme a su destino. Art. 487 c.c.
- Contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo que renuncie de la parte que le corresponde. Art. 488 c.c.

- Obligación de los copropietarios de cuidar de que no se deterioren la pared, cerca, zanja o seto medianeros. Art. 512 C.C.
- Obligación de reparar y reconstruir las paredes medianeras y de mantener los vallados, cercas, setos vivos, zanjas o acequias medianeros en forma proporcional. Art. 513 c.c.
- Obligación del propietario del último piso, departamento o habitación ubicados en la planta más alta de abstenerse de elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás copropietarios y sin la autorización municipal correspondiente. Art. 539 c.c.

- d) OBLIGACIONES REALES IMPUESTAS AL TITULAR DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO O DE GARANTÍA Y EN BENEFICIO DEL PROPIETARIO DE LA COSA OBJETO DEL GRAVAMEN.

P.e.

- Obligación del usufructuario de cosa mueble de restituirla al fin del usufructo en el estado en que se halle, respondiendo solamente de aquellas pérdidas o deterioros que provengan de dolo o culpa. Art. 711 c.c.
- Obligación del usufructuario de conservar y reponer los árboles que derribe, si el usufructo es sobre una heredad que se extiende a sus bosques y árboles. Art. 712 c.c.
- Obligación del usufructuario de hacer mejoras sin derecho a que se le abonen. Art. 717 c.c.

- Obligación del usufructuario de garantizar el buen uso de su derecho, a satisfacción del propietario. Art. 721 c.c.
- Obligación de prestar garantía aunque no haya estado obligado, si abusa de su derecho causando deterioros en el fundo o dejándolo destruirse por falta de reparación. Art. 725 c.c.
- Obligación del usuario y del habitacionista de hacer formal inventario y descripción del estado de los inmuebles, con citación del propietario. Art. 749 c.c.

- Obligación del dueño del predio dominante de hacer a su costa las obras que fueren necesarias para que al dueño del predio sirviente no se cause por servidumbre, más gravamen que el consiguiente a ella. Art. 809 c.c.
- Obligación del dueño del predio sirviente de abstenerse de menoscabar de modo alguno al servidumbre constituida sobre aquél. Art. 810 c.c.

- Obligación del acreedor hipotecario de conceder la reducción de la garantía mediante la liberación del gravamen que pesa sobre alguna o varias fincas, cuando se hubiere pagado más del cincuenta por ciento de la deuda y siempre que el valor de los inmuebles que gravados, guarden una justa relación con el saldo deudor, a petición del deudora. Art. 826 c.c.
- Obligación del acreedor hipotecario de abstenerse de impedir que el deudor vuelva a hipotecar, salvo lo relativo a crédito bancarios. Art. 836 c.c.

3/10/2015

16

M.Sc. Viviana Vega

OBLIGACIONES *PROPTER REM*

- Las obligaciones *propter rem* son las que generan a cargo del obligado un auténtico deber de prestación (dar, hacer o no hacer), como cualquier otra relación obligatoria.
- Su particularidad se halla en que el sujeto pasivo de esa obligación se individualiza por su posición jurídica. Es decir, el titular de un derecho real sobre una cosa ajena (dominio o *ius in re aliena*) tendrá la obligación aunque no haya sido quien lo constituyó. Quien ostente en cada momento esa posición es el obligado a ejecutar la prestación.

P.e.

Respecto a servidumbres se permite que el dueño del predio sirviente se obligue, al constituirse la misma, a costear las obras necesarias para su uso y conservación. La obligación la tendrá como sujeto pasivo quien sea dueño del predio sirviente, así sea diferente de quien lo era al momento en que se constituyó la servidumbre.

Art. 795 c.c.

- Las obligaciones reales se transmiten o extinguen con la transmisión o extinción de la situación jurídica que le sirve para designar al obligado.
- Al extinguirse la servidumbre cesa la obligación para los posteriores adquirentes.
- Al extinguirse el usufructo cesa la obligación del usufructuario de hacer mejoras.
- Al adquirirse el inmueble surge la obligación de cortar las ramas de los árboles que se extienden a patios vecinos.

PROPTER REM EN ABSTRACTO Y EN CONCRETO

- El copropietario está obligado a contribuir a los gastos de conservación de la cosa común. Si transmite su cuota en la copropiedad la misma obligación pesa sobre el adquirente.
- Pero si antes de la transmisión ya debía una cantidad por gastos de conservación; no puede liberarse de su obligación más que con el consentimiento del acreedor. Esta obligación se concretizó y solo puede ser exigida a quien incumplió.

- Las obligaciones *propter rem* que imponen un comportamiento de hacer al deudor, puede serle exigido al nuevo titular si el anterior no cumplió cuando fue requerido para ello.
- P.e. cortar las ramas de los árboles sobre el predio vecino

- La conducta dolosa o culposa es un hecho personal del titular que incumplió con la obligación que da lugar a una obligación de resarcimiento.
- Por ejemplo, si el propietario del predio sirviente se ha obligado a costear las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre (art. 766 c.c.), el adquirente de ese predio lo estará igualmente. Pero si el transmitente incumplió su obligación y se han derivado daños para el predio dominante, la reparación continúa siendo exclusivamente a su cargo.

FUENTE DE LA OBLIGACIÓN

Las obligaciones *propter rem* suelen tener su origen en la ley o en la autonomía de la voluntad, cuando aquella autorice el establecimiento voluntario de tales obligaciones. P.e. Art. 546, 746 y 747c.c.

En los condominios, sin regulación legal, se constata la existencia de limitaciones en el goce y disposición de los terrenos que no encajan en el marco del derecho real de servidumbre pero sí en el de obligaciones.

P. e., obligación de edificar de una determinada manera; limitación del destino de las construcciones, limitación en cuanto a modificar la fachada, a cambiar el color o a cerrar el fundo.

Obligaciones que serán a cargo del nuevo copropietario a partir del momento en que adquiera el bien.

DIFERENCIAS CON LAS OBLIGACIONES CREDITICIAS

- Se distinguen de ellas en que, en tanto que estas últimas son a cargo de un sujeto en su individualidad misma, las obligaciones reales pesan sobre un sujeto intercambiable.
- Si el sujeto pasivo desea liberarse de la obligación puede renunciar o abandonar su derecho. P.e. Art. 488 c.c Lo que no sucede en las crediticias en las que para ceder la obligación se necesita del consentimiento del acreedor.
- El acreedor podrá exigir el cumplimiento de la obligación real a quien ostente la posición jurídica de la cual se deriva la obligación: propietario, usufructuario, acreedor hipotecario, propietario del predio sirviente.

- Aun cuando el sujeto pasivo de las obligaciones reales realice actos de conducta, estos actos están íntimamente ligados con la cosa gravada por su propietario y dependen de la naturaleza de esa carga real. Es decir, no se trata de obligaciones personales de un sujeto, directamente vinculados con su individualidad, de tal manera que puedan subsistir independientemente de bienes o cosas determinados, tal como ocurre con los deberes del deudor en los derechos de crédito.
- En las obligaciones reales, dada la dependencia absoluta que guardan con una cosa determinada, el sujeto pasivo de las mismas permanece obligado en tanto exista la cosa.

- Si la cosa se transmite a un tercero, será éste quien responda de esos deberes jurídicos quedando liberado el anterior propietario o poseedor que sólo lo estaba en su categoría de propietario o poseedor y no en su individualidad misma.

3/10/2015

28

M.Sc. Viviana Vega

NATURALEZA JURÍDICA

- Las verdaderas obligaciones reales son las que deben imponerse como correlativas de los derechos reales.
- Son obligaciones correlativas porque tienen con los derechos reales correspondencia o relación recíproca.
- Las facultades del titular del derecho real crean deberes en un sujeto distinto, dada la estructura bilateral de la norma jurídica, de la relación de derecho y de la naturaleza imperativo-atributiva de las diversas situaciones jurídicas concretas.
- No se puede decir que las obligaciones reales del usufructuario o del titular de una servidumbre, son accesorias de sus respectivos derechos, sino que son correlativas de los derechos del nudo propietario.

COPROPIEDAD

MEDIANERÍA existen:

- Las obligaciones reales inherentes a la colindancia, que sólo se presentan en materia de inmuebles.
- En esta forma de condominio, se generan a su vez dos tipos de relaciones jurídicas:
 - a) Las inherentes a la copropiedad en sí misma considerada, y
 - b) Las que atañen a la colindancia.

Una vez que se ha determinado la copropiedad del elemento divisorio, en forma expresa o por presunción legal, la ley regula distintas obligaciones de carácter real entre los condueños.

COPROPIEDAD ORDINARIA:

- Origina iguales obligaciones reales para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, sujetándolos al principio de la proporcionalidad.

OBLIGACIÓN REAL Y CREDITICIA

- En un mutuo por cien mil quetzales garantizado con hipoteca sobre la casa del deudor, se pactan intereses del cinco por ciento anual.
- La obligación principal (crediticia) es el pago del capital: cien mil quetzales.
- La obligación accesoria(crediticia) es el pago de intereses.
- Como se ha garantizado con hipoteca (derecho real de garantía), se genera para el propietario-deudor hipotecario la obligación real de mantener la garantía de manera que sea suficiente para cubrir el monto del capital y los intereses.