

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 .

1 **ARTÍCULO 9. Posesión.**

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

3  
4 **ARTÍCULO 10. Objeto de posesión.**

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

6  
7 **ARTÍCULO 11. Personas que ejercen la posesión.**

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

10  
11 **ARTÍCULO 12. Concepto en que puede tenerse la posesión.**

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

13 (a) en el de dueño, o

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

16  
17 **ARTÍCULO 13. Presunción del concepto en que se disfruta la posesión.**

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

20  
21 **ARTÍCULO 14. Inversión del título posesorio.**

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

26  
27 **ARTÍCULO 15. Calidad de la posesión.**

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

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

31  
32 **ARTÍCULO 16. Presunción de buena fe.**

33 La buena fe del poseedor se presume siempre.

34  
35 **ARTÍCULO 17. Presunción de posesión de bienes muebles.**

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

38 **ARTÍCULO 18. Coposesión.**

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

43  
44 **CAPÍTULO II. Adquisición de la Posesión**

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

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

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

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

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

8  
9 **ARTÍCULO 20. Personas que pueden adquirir la posesión.**

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

14  
15 **ARTÍCULO 21. Adquisición de la posesión por menores e incapacitados.**

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

19  
20 **ARTÍCULO 22. Equivalencia de la posesión al título.**

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

22  
23 **ARTÍCULO 23. La posesión no puede adquirirse violentamente.**

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

28  
29 **ARTÍCULO 24. Actos que no afectan la posesión.**

30 No afectan a la posesión los actos siguientes:

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

34  
35 **ARTÍCULO 25. Posesión civilísima.**

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

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

40  
41 **ARTÍCULO 26. Efectos de la posesión viciosa del causante.**

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

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

1  
2 **ARTÍCULO 27. Conflicto de posesiones.**

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

9  
10 **CAPÍTULO III. Protección de la Posesión**

11  
12 **ARTÍCULO 28. Defensa .**

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

15  
16 **ARTÍCULO 29. Protección interdictal de la posesión.**

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

19  
20 **ARTÍCULO 30. Acción de desahucio.**

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

23  
24 **CAPÍTULO IV. Liquidación de Situaciones Posesorias**

25  
26 **ARTÍCULO 31. Adquisición de los frutos por el poseedor de buena fe.**

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

29 Se entienden percibidos los frutos naturales desde que se separan.

30 Los frutos industriales o civiles pertenecen al poseedor de buena fe en proporción al tiempo de  
31 duración de la posesión.

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

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

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

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

42  
43 **ARTÍCULO 33. Abono de los gastos necesarios y útiles**

44 El poseedor tiene derecho a que se le abonen los gastos necesarios, y el poseedor de  
45 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 .**

1 Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención.  
2 El vencedor en la posesión puede optar por satisfacer el importe de los gastos o por abonar el  
3 aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa.  
4

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

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

11  
12 **ARTÍCULO 35. Frutos abonables por el poseedor de mala fe.**

13 El poseedor de mala fe debe abonar el valor de los frutos percibidos y el de los que el  
14 poseedor legítimo hubiera podido percibir.  
15

16 **ARTÍCULO 36. Mejoras no resarcibles.**

17 Las mejoras independientes de la voluntad del poseedor no son resarcibles cuando éste es  
18 vencido en la posesión.  
19

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

21 El poseedor de buena fe no responde por el deterioro o por la pérdida de la cosa poseída.  
22 El poseedor de mala fe responde por el deterioro o por la pérdida en todo caso, y aún por los  
23 ocasionados por fuerza mayor cuando maliciosamente haya retrasado la entrega de la cosa a su  
24 poseedor legítimo, salvo que éstos también se hubieran producido en caso de haber estado en  
25 poder de su poseedor legítimo.  
26

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

28 El que obtiene la posesión no está obligado a abonar mejoras que hayan dejado de existir  
29 al adquirir la cosa.  
30

31 **CAPÍTULO V. Conservación y Pérdida de la Posesión**  
32

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

34 La posesión de la cosa mueble no se entiende perdida mientras se halle bajo el poder del  
35 poseedor, aunque éste ignore accidentalmente su paradero.  
36

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

38 Los animales fieros sólo se poseen mientras se hallen en poder de una persona; los  
39 domesticados se asimilan a los domésticos, si conservan la costumbre de volver a la casa del  
40 poseedor.  
41

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

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

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

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

3  
4 **ARTÍCULO 42. Presunción de posesión en el tiempo intermedio.**

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

7  
8 **ARTÍCULO 43. Maneras de perder la posesión.**

9 La posesión se pierde:

10 (a) Por abandono de la cosa.

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

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

14  
15 **ARTÍCULO 44. Pérdida y transmisión de la posesión en perjuicio de tercero.**

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

19  
20 **ARTÍCULO 45. Efectos de la recuperación justa de la posesión.**

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

25  
26 **TÍTULO III. Propiedad**

27  
28 **CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

29  
30 **ARTÍCULO 46. Noción del derecho de propiedad.**

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

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

36  
37 **ARTÍCULO 47. Expropiación forzosa.**

38 La expropiación se rige por la legislación sobre la materia.

39  
40 **ARTÍCULO 48. Extensión de la propiedad.**

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

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

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

1  
2 **ARTÍCULO 49. Pertenencia de los frutos.**

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

5  
6 **CAPÍTULO II. Adquisición de la Propiedad**

7  
8 **SECCIÓN PRIMERA. Ocupación y Hallazgo**

9  
10 **ARTÍCULO 50. Diferencia entre ocupación y hallazgo.**

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

14  
15 **ARTÍCULO 51. Cosas objetos de ocupación.**

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

19  
20 **ARTÍCULO 52. Derecho de caza y pesca.**

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

22  
23 **ARTÍCULO 53. Animales domésticos y domesticados.**

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

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

33  
34 **ARTÍCULO 54. Hallazgo de cosa mueble del anterior poseedor.**

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

37  
38 **ARTÍCULO 55. Hallazgo de cosa mueble de anterior poseedor desconocido.**

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

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

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

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

3  
4 **ARTÍCULO 56. Gastos y premio por el hallazgo.**

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

7  
8 **ARTÍCULO 57. Hallazgo y pertenencia del tesoro.**

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

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

12  
13 **ARTÍCULO 58. Compensación al descubridor.**

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

17  
18 **ARTÍCULO 59. Aplicabilidad de las normas.**

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

22  
23 **ARTÍCULO 60. Objetos arrojados al mar y a las playas.**

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

27  
28 **SECCIÓN SEGUNDA. Accesión**

29  
30 **ARTÍCULO 61. Derecho de accesión.**

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

33  
34 **ARTÍCULO 62. Accesión fluvial.**

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

37  
38 **Subsección 1ª. Accesión Respecto de los Bienes Inmuebles**

39  
40 **ARTÍCULO 63. Accesión de mueble a inmueble.**

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

43  
44 **ARTÍCULO 64. Presunción a favor del propietario.**

45 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 .

1

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

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

8

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

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

15

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

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

21

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

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

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

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

30

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

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

34

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

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

39

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

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

44 Cuando hay mala fe sólo por parte del dueño del suelo, y éste opta por hacer suya la obra,  
45 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 usucapión, 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. Usucapión de bien mueble.**

23           La usucapión 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. Usucapión de cosa mueble hurtada o robada.**

27           La cosa mueble hurtada o robada no puede adquirirse por usucapión 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. Usucapión de bien inmueble.**

32           La usucapión 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 usucapión 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 .**

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

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

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

6  
7 **ARTÍCULO 95. Usucapión ordinaria frente al titular registral.**

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

11  
12 **ARTÍCULO 96. Provecho de la usucapión a los restantes comuneros.**

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

15  
16 **ARTÍCULO 97. Efectos de la usucapión en cuanto a la herencia.**

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

19  
20 **ARTÍCULO 98. Renuncia de la usucapión.**

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

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

25  
26 **ARTÍCULO 99. Legitimados para hacer valer la usucapión renunciada.**

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

29  
30 **ARTÍCULO 100. Acción declaratoria de la usucapión.**

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

35  
36 **SECCIÓN QUINTA. Tradición**

37  
38 **ARTÍCULO 101. Concepto de tradición.**

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

41 **ARTÍCULO 102. Requisitos.**

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

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

44 (b) existencia de justa causa para la transmisión,

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

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

1 (d) capacidad del transmitente y del adquirente para transmitir y adquirir, respectivamente.  
2  
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 **ARTÍCULO 104. Uso de terrenos y construcciones.**

13 El propietario está obligado a destinar los terrenos y las construcciones a usos que no  
14 resulten incompatibles con el planeamiento y a custodiarlos y mantenerlos en condiciones de  
15 seguridad, salubridad y ornato público con sujeción a la ley.  
16

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

18 Si alguna obra amenaza ruina, quien tenga legítimo interés puede al pedir al propietario la  
19 reparación, demolición o adopción de medidas preventivas. Si no lo realiza, la autoridad puede  
20 hacerlo a costa del propietario.  
21

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

23 Si algún árbol o sus ramas amenazan caerse de modo que puedan causar perjuicio a una  
24 finca ajena o a los transeúntes por una vía pública o particular, el dueño del árbol está obligado a  
25 tomar las medidas adecuadas para evitarlo. Si no lo realiza, puede hacerse a su costa, por  
26 mandato de la autoridad judicial o administrativa.  
27

28 **ARTÍCULO 107. Responsabilidad del dueño.**

29 En los casos de los artículos 105 (Acciones para impedir la ruina) y 106 (Árboles y ramas que  
30 amenazan caerse), si el edificio o árbol cae, el propietario es responsable de los daños y  
31 perjuicios ocasionados, salvo que intervenga fuerza mayor y las medidas necesarias no se  
32 tomaron porque el evento no era previsible.  
33

34 **ARTÍCULO 108. Desagüe de edificios.**

35 El propietario de un edificio está obligado a construir su techo o cubierta de manera que  
36 las aguas pluviales caigan sobre su propia finca, y no en el predio vecino. Aun cuando las aguas  
37 caigan sobre su propia finca, el propietario está obligado a recogerlas de modo que no causen  
38 perjuicio al predio contiguo, ni a los usuarios de las calles o sitios públicos.  
39

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

41 Los predios inferiores están obligados a recibir las aguas que naturalmente descienden de  
42 los predios superiores, así como la tierra o la piedra que arrastran en su curso. Ni el dueño del  
43 predio inferior puede hacer obras que lo impidan, ni el dueño del predio superior, obras que lo  
44 agraven.  
45

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

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

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

7  
8 **ARTÍCULO 111. Remoción de materias que impiden el curso de las aguas.**

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

12  
13 **ARTÍCULO 112. Pago de gastos.**

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

18  
19 **ARTÍCULO 113. Actos para evitar peligros a las propiedades vecinas.**

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

23  
24 **ARTÍCULO 114. Paso de materiales y colocación de andamios en predio ajeno.**

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

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

30  
31 **ARTÍCULO 115. Ventanas o huecos en pared no medianera.**

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

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

40  
41 **ARTÍCULO 116. Distancias para abrir ventanas con vistas rectas y balcones.**

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

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

1 Las distancias se cuentan en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los  
2 huecos en los que no hay voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas,  
3 desde la línea de separación de las dos propiedades.

4 Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.  
5

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

7 Lo dispuesto en los artículos 115 (**Ventanas o huecos en pared no medianera**) y 116  
8 (**Distancias para abrir ventanas con vistas rectas y balcones**) no aplica cuando se emplean  
9 materiales traslúcidos ni cuando la ley dispone algo distinto.  
10

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

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

15 El propietario puede solicitar, desde el mismo momento de la plantación, que se  
16 remuevan los árboles que se planten a menor distancia de su predio.  
17

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

19 Si las ramas de algunos árboles se extienden sobre un predio vecino, el dueño de éste  
20 tiene derecho a reclamar que se corten en cuanto se extienden sobre su propiedad, y si son las  
21 raíces de los árboles vecinos las que se extienden en el suelo de otro, el dueño del suelo en que se  
22 introducen puede cortarlas por sí mismo dentro de su predio.  
23

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

25 Los árboles existentes en un seto vivo medianero se presumen también medianeros.  
26 Cualquiera de los dueños tiene derecho a exigir su derribo, excepto cuando estos árboles sirven  
27 de marca o signo de colindancia, en cuyo caso sólo pueden removerse si media común acuerdo  
28 entre los colindantes.  
29

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

31 La facultad para solicitar el corte de ramas y raíces o la remoción de árboles dispuesta en  
32 los artículos 118 (Siembra y remoción de árboles), 119 (Corte de ramas y raíces) y 120  
33 (Remoción de árboles medianeros) está supeditada a lo dispuesto en la legislación sobre la  
34 materia.  
35

36 **SECCIÓN SEGUNDA. Restricciones voluntarias sobre fincas**

37  
38 **ARTÍCULO 122. Definición.**

39 Son restricciones voluntarias de carácter real aquellas limitaciones de uso, construcción,  
40 y ornato o fines análogos que se imponen a los fincas y que cumplen con los requisitos  
41 dispuestos en el artículo 123 (Requisitos para su constitución).  
42

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

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



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

- 1 (a) razonables,  
2 (b) obedecer a un plan general de mejoras,  
3 (c) constar de manera específica en un instrumento público y,  
4 (d) figurar inscritas en el Registro de la Propiedad.  
5

6 **ARTÍCULO 124. Modos de constitución.**

7 Las restricciones voluntarias pueden constituirse:

- 8 (a) Por acto jurídico bilateral celebrado por todos los propietarios de las fincas afectadas.  
9 (b) Por acto jurídico unilateral del propietario de la finca afectada.  
10

11 **ARTÍCULO 125. Indivisibilidad.**

12 Las restricciones voluntarias son indivisibles. Si la finca afectada se divide en dos o más  
13 fincas, la restricción no se modifica y cada una de ellas también queda afectada.  
14

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

16 El propietario o titular de un derecho real que recae sobre una finca gravada con  
17 restricciones voluntarias puede instar un interdicto en el tribunal competente para impedir que se  
18 violen y obtener indemnización por los daños sufridos.  
19

20 **ARTÍCULO 127. Modificación o extinción.**

21 Las restricciones voluntarias de la propiedad pueden modificarse o extinguirse:

- 22 (a) Por acuerdo unánime de los interesados, ya sea mediante la eliminación total o parcial  
23 de las restricciones o mediante la constitución de nuevas restricciones que alteran las anteriores.  
24 (b) Por efecto del tiempo o por realizarse la condición, si así se constituyeron.  
25 (c) Por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de las  
26 restricciones mediante conducta que demuestre una intención concluyente de renunciar a ellos o  
27 abandonarlos.  
28 (d) Por expropiación forzosa, si las restricciones son incompatibles con el uso público de  
29 la finca expropiada.  
30 (e) Por cambios radicales del vecindario que convierten las restricciones en una carga  
31 irrazonable y opresiva para los dueños de las fincas, que destruyen el valor que, de otro modo,  
32 tendrían las restricciones y que frustran por completo y permanentemente su propósito u objeto.  
33

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

35 El propietario o el titular de un derecho real que recae sobre una finca gravada con alguna  
36 restricción voluntaria pueden solicitar al tribunal competente que declare su modificación o  
37 extinción, si se suscita alguno de los supuestos del artículo 127 (Modificación o extinción) anterior.  
38

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

40 **SECCIÓN PRIMERA. Acción reivindicatoria**

41 **ARTÍCULO 129. Concepto.**

42 El propietario que no posee puede ejercitar acción reivindicatoria contra el poseedor que  
43 frente a él no puede alegar derecho que justifique su posesión.  
44  
45

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

1  
2 **ARTÍCULO 130. Requisitos para su ejercicio.**

3 Son requisitos de la acción reivindicatoria:

- 4 (a) el justo título de propiedad del demandante,  
5 (b) que la acción se dirija contra quien tiene la cosa en su poder,  
6 (c) falta de título del poseedor no propietario que permita seguir en la posesión, y  
7 (d) la identificación precisa de la cosa cuya restitución se solicita.  
8

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

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

13  
14 **ARTÍCULO 132. Reivindicación de cosa mueble perdida o sustraída ilegalmente.**

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

19 La adquisición de cosas en la bolsa, en feria o en el mercado, o de un comerciante  
20 legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se rige por lo  
21 que dispone la ley y, en su defecto, el Código de Comercio.  
22

23 **SECCIÓN SEGUNDA. Acción declaratoria de Propiedad**

24  
25 **ARTÍCULO 133. Concepto.**

26 La acción declarativa de propiedad es la que pretende obtener una declaración de  
27 constatación de la propiedad ante quien discute ese derecho o se lo atribuye.  
28

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

30 Son requisitos de la acción declarativa de propiedad:

- 31 (a) La existencia de duda o controversia sobre la situación jurídica del actor, tan fundada  
32 que pueda temerse por su seguridad.  
33 (b) Peligro de tal naturaleza que, para evitarlo, sea precisamente la declaración judicial la  
34 única medida adecuada y posible.  
35 (c) Que la acción se dirija contra la persona frente a la cual la declaración cumple la  
36 finalidad de certeza jurídica.  
37

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

39  
40 **ARTÍCULO 135. Concepto.**

41 La acción negatoria o de libertad de propiedad está disponible para el propietario frente a  
42 quien alega la existencia de un gravamen sobre el bien objeto de su dominio. También está  
43 disponible para cualquier titular de un derecho real sobre bien ajeno afectado por un gravamen,  
44 en defensa de sus facultades.  
45

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

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

2 El propietario debe probar su dominio, pero se beneficia de la presunción de libertad de la  
3 propiedad. No obstante, si el demandado prueba la existencia del gravamen, el propietario debe  
4 dar prueba de su extinción.  
5

6 **SECCIÓN CUARTA. Cierre, Deslinde y Demarcación de Predios**  
7

8 **ARTÍCULO 137. Derechos del propietario**

9 El propietario tiene derecho a cerrar, cercar y proteger su predio por medio de paredes,  
10 verjas, setos vivos o de cualquier otro modo compatible con lo dispuesto en la ley especial  
11 aplicable, sin perjuicio de las servidumbres y de las restricciones legales y voluntarias que  
12 afectan el predio.  
13

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

15 El deslinde es la operación por la cual se fijan los límites materiales de una finca que están  
16 confundidos; amojonamiento [monumentación] es el acto mediante el cual se colocan signos  
17 estables que marcan los límites establecidos.  
18

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

20 El propietario tiene derecho a deslindar y a amojonar [monumentar] su predio, con  
21 citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponde a los que  
22 tienen derechos reales, independientemente de que no posean.  
23

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

25 Las acciones de deslinde y amojonamiento [monumentación] son imprescriptibles, sin  
26 perjuicio de los derechos adquiridos por usucapión.  
27

28 **ARTÍCULO 141. Modo de proceder.**

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

33 A falta de títulos suficientes, el deslinde puede efectuarse por lo que resulta de la  
34 posesión en que estén los colindantes. Para los efectos de este artículo, constituye título  
35 suficiente aquel que provea, de forma adecuada, la cabida de la finca y los restantes datos  
36 necesarios para su deslinde y amojonamiento [monumentación].  
37

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

39 Si los títulos no determinan el límite o el área perteneciente a cada propietario y la  
40 cuestión no puede resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, el deslinde debe  
41 hacerse mediante la distribución, en partes iguales, del terreno objeto del conflicto.  
42

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

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

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

1  
2 **TÍTULO IV. Comunidad de Bienes**

3  
4 **CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

5  
6  
7 **ARTÍCULO 144. Noción.**

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

10  
11 **ARTÍCULO 145. Régimen.**

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

14  
15 **ARTÍCULO 146. Presunción de igualdad de cuotas.**

16 Las cuotas de los comuneros se presumen iguales.

17  
18 **ARTÍCULO 147. Proporcionalidad de los derechos y las obligaciones.**

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

21  
22 **CAPÍTULO II. Derechos y Obligaciones de los Comuneros**

23  
24 **ARTÍCULO 148. Uso y disfrute de las cosas comunes.**

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

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

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

33  
34 **ARTÍCULO 149. Responsabilidad del comunero.**

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

37  
38 **ARTÍCULO 150. Administración de la cosa común.**

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

43 Para que los acuerdos adoptados por la mayoría sean válidos, es necesario informar  
44 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 .**

1 Si no se aprueban las medidas necesarias para la administración de la cosa común o no se  
2 forma mayoría, o si no se ejecuta el acuerdo adoptado, cualquier comunero puede recurrir a la  
3 autoridad judicial competente.  
4

5 **ARTÍCULO 151. Reglamento de administración.**

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

8 De igual modo la administración puede delegarse a una persona, con la determinación  
9 de las facultades y las obligaciones del administrador.  
10

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

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

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

17 La renuncia de un comunero tiene el efecto de aumentar a los demás en proporción a sus  
18 cuotas.  
19

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

21 Es necesario el consentimiento unánime de todos los comuneros para llevar a cabo  
22 innovaciones y alteraciones sustanciales en la cosa común, así como para efectuar actos de  
23 disposición jurídica con respecto a ella.  
24

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

26 El comunero tiene los derechos inherentes a la plena propiedad de su cuota y de los frutos  
27 que le correspondan y puede enajenarla, cederla, gravarla o sustituir a otro en su  
28 aprovechamiento, salvo que se trate de derechos personalísimos. El efecto de la enajenación o el  
29 gravamen se limita a todos los derechos que pertenezcan al comunero al momento de la división  
30 de la comunidad.  
31

32 **ARTÍCULO 155. Enajenación de cuotas.**

33 La enajenación de cuotas en cosas inmuebles en común pro indiviso debe constar en  
34 instrumento público para que sea válida.  
35

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

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

39 Cuando dos o más comuneros quieran usar el tanteo, sólo podrán hacerlo a prorrata de la  
40 porción que tengan en la cosa o derecho común.  
41

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

43  
44 **ARTÍCULO 157. Modos de extinción.**

45 La comunidad de bienes se extingue:

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

1 (a) Por las mismas causas que se extinguen los derechos reales.

2 (b) Por la reunión de todas las cuotas en una misma persona.

3 (c) Por la división de la cosa común.

4  
5 **ARTÍCULO 158. División de la comunidad.**

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

9  
10 **ARTÍCULO 159. Acción de división.**

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

13 (a) exista pacto o disposición testamentaria o donataria de conservar la cosa indivisa por  
14 tiempo determinado;

15 (b) esté sometida a una indivisión forzosa;

16 (c) tratándose de un inmueble, su fraccionamiento contravenga las normas de urbanismo;

17 (d) de hacerse, resulte inservible para el uso que se destina; o

18 (e) lo impida este Código o la ley.

19  
20 **ARTÍCULO 160. Pacto o disposición para conservar la cosa indivisa.**

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

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

27  
28 **ARTÍCULO 161. Inscripción para que afecte a tercero.**

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

32  
33 **ARTÍCULO 162. División aun con pacto o disposición en contrario.**

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

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

39  
40 **ARTÍCULO 163. Satisfacción de cuota en especie o dinero.**

41 Si algún comunero objeta la continuación de la indivisión, los restantes comuneros  
42 pueden satisfacerlo proporcionándole su cuota en especie, siempre que sea fácilmente separable  
43 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 .**

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

3  
4 **ARTÍCULO 175. Derribo de edificio apoyado en pared medianera.**

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

9  
10 **ARTÍCULO 176. Elevación de la pared medianera.**

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

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

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

21  
22 **ARTÍCULO 177. Adquisición de medianería sobre la parte elevada.**

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

27  
28 **ARTÍCULO 178. Uso de la pared medianera.**

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

33  
34 **ARTÍCULO 179. Ventanas y huecos en pared medianera.**

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

37  
38  
39 **TÍTULO V. Algunas Propiedades Especiales**

40  
41 **CAPÍTULO I. Propiedad Horizontal**

42  
43 **ARTÍCULO 180. Régimen.**

44 Los bienes inmuebles cuyos títulos constitutivos de la propiedad horizontal se hayan  
45 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 .**

1  
2 **ARTÍCULO 181. Pisos, locales o apartamentos en edificios de distintos propietarios.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

32  
33 **CAPÍTULO II. Multipropiedad o Propiedad a Tiempo Compartido**

34  
35 **ARTÍCULO 182. Régimen.**

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

38  
39 **CAPÍTULO III. Las Aguas**

40  
41 **ARTÍCULO 183. Derechos sobre aguas.**

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

43  
44 **CAPÍTULO IV. Minerales e Hidrocarburos**

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

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

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

6  
7 **CAPÍTULO V. Derechos Morales del Autor y Derecho de Participación**

8  
9 **SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Comunes**

10  
11 **ARTÍCULO 185. Ámbito de aplicación.**

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

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

16  
17 **ARTÍCULO 186. Duración de los derechos.**

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

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

23  
24 **ARTÍCULO 187. Supuestos de legitimación por causa de muerte.**

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

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

30  
31 **ARTÍCULO 188. Creación del empleado.**

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

34  
35 **SECCIÓN SEGUNDA. Derechos Morales del Autor**

36  
37 **ARTÍCULO 189. Concepto.**

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

39 (a) defender la integridad de su obra;

40 (b) determinar las condiciones y circunstancias en las que la obra se divulgará o se  
41 publicará por primera vez;

42 (c) atribuirse la autoría de la obra;

43 (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 .

1 (e) retirar la obra de la difusión pública cuando ya no coincida con sus convicciones  
2 intelectuales, artísticas o éticas, siempre que respete los derechos adquiridos legítimamente por  
3 terceros.  
4

5 **ARTÍCULO 190. Derechos personalísimos.**

6 Los derechos morales del autor son irrenunciables e inalienables.  
7

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

9 Si a la muerte del autor los derechohabientes ejercen el derecho a la no divulgación de la  
10 obra en condiciones que vulneren un interés cultural general o científico, el tribunal puede  
11 ordenar, a petición del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de las instituciones públicas de  
12 carácter cultural o de cualquier otra persona que tenga un interés legítimo, las medidas  
13 adecuadas.  
14

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

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

- 17 (a) la obra se crea con el fin de anunciar entidades o de promover bienes o servicios; o  
18 (b) la obra se fragmenta para fines didácticos o informativos, siempre que se exprese el  
19 nombre del autor.  
20

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

22 La violación de los derechos morales faculta a los legitimados para solicitar interdictos  
23 temporales o permanentes para vindicar sus derechos, resarcir los daños sufridos y obtener  
24 indemnización económica.  
25

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

27 Las acciones reconocidas en el artículo 193 (**Acciones por la violación de los derechos**  
28 **morales**) prescriben a los tres (3) años a partir del conocimiento de la violación.  
29

30 **ARTÍCULO 195. Adjudicación de controversias.**

31 En la adjudicación de las controversias sobre supuestas violaciones de los derechos  
32 morales debe establecerse un adecuado equilibrio entre el derecho de propiedad del titular de la  
33 obra y los derechos morales del autor.  
34

35 **SECCIÓN TERCERA. Derecho de Participación**

36  
37 **ARTÍCULO 196. Concepto.**

38 El derecho de participación es la facultad del creador de una obra de arte plástico para  
39 percibir del vendedor un porcentaje del aumento del precio en ocasión de su reventa en una subasta  
40 pública, en un establecimiento mercantil o con la intervención de un comerciante o agente  
41 mercantil. Se exceptúa de la norma la obra de arte aplicado o comercial.  
42

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

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

1 El creador de la obra tiene derecho a recibir el cinco (5) por ciento del aumento en el valor  
2 cuando el precio de reventa es igual o superior a mil (1,000) dólares por obra vendida o por el  
3 conjunto que tiene carácter unitario.  
4

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

6 Los subastadores, los titulares de establecimientos mercantiles o los agentes mercantiles  
7 interventores deben notificar la reventa al Registro de Reventas de Obras de Arte Plástico y, en su  
8 caso, al creador de la obra o sus derechohabientes, en el plazo de dos (2) meses, y facilitar la  
9 documentación necesaria para la práctica de la correspondiente liquidación. Además, si actúan por  
10 cuenta o por encargo del vendedor, responderán solidariamente con este pago del derecho, a cuyo  
11 efecto deben retener del precio la participación que proceda. En todo caso, se considerarán  
12 depositarios del importe de la participación.  
13

14 **ARTÍCULO 199. Plazo de la acción.**

15 La acción para hacer efectivo el derecho de participación ante los subastadores, titulares de  
16 establecimientos mercantiles, comerciantes y agentes prescribe a los tres (3) años contados a partir  
17 de la notificación de la reventa o de la inscripción en el Registro de Reventas de Obras de Arte  
18 Plástico.  
19

20 **ARTÍCULO 200. Cuenta especial.**

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

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

27 Si se ha notificado la reventa al creador de la obra o a sus derechohabientes y no se hace la  
28 reclamación dentro del plazo dispuesto, el vendedor de la obra también deberá depositar el importe  
29 del derecho de participación en el Registro de la Propiedad Intelectual para que el Registrador lo  
30 ingrese en el Fondo de Ayuda a las Bellas Artes.  
31

32 **SECCIÓN CUARTA. Publicidad de los Derechos**  
33

34 **ARTÍCULO 201. Publicidad.**

35 El autor puertorriqueño o residente legal en Puerto Rico puede inscribir su obra en el  
36 Registro de la Propiedad Intelectual, para darle publicidad a las circunstancias de la creación y a sus  
37 derechos morales.  
38

39 **ARTÍCULO 202. Inscripción simplemente declarativa.**

40 No es necesario que la obra conste inscrita en el Registro de Propiedad Intelectual para  
41 que el titular de los derechos morales pueda interponer las acciones que le reconoce la ley.  
42

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

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

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

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45

**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 .

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45

**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 .

1 **ARTÍCULO 217. Cobro de capital.**

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

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

7  
8 **ARTÍCULO 218. Extensión del usufructo.**

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

11  
12 **ARTÍCULO 219. Usufructo sobre cosas deteriorables.**

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

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

21  
22 **ARTÍCULO 220. Usufructo sobre cosas consumibles.**

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

27  
28 **ARTÍCULO 221. Mejoras realizadas por el usufructuario.**

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

32  
33 **ARTÍCULO 222. Compensación de mejoras.**

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

36  
37 **ARTÍCULO 223. Respeto del uso y el goce del usufructuario.**

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

42  
43 **ARTÍCULO 224. Facultades del usufructuario.**

44 El usufructuario puede, además de aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada,  
45 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 .**

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

3 El usufructuario puede hipotecar el usufructo, salvo que la ley disponga lo contrario.  
4

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

6 La renuncia al usufructo o su enajenación no perjudica a terceros, quienes conservan sus  
7 derechos durante el tiempo que dure el usufructo como si la renuncia o la enajenación no  
8 hubiesen tenido lugar.  
9

10 **SECCIÓN TERCERA. Obligaciones del Usufructuario**

11  
12 **ARTÍCULO 226. Obligación de cuidar la cosa.**

13 El usufructuario debe cuidar la cosa dada en usufructo como un administrador prudente.  
14

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

16 El usufructuario que enajena de cualquier forma su derecho de usufructo o que lo da en  
17 arrendamiento sin el consentimiento del propietario es responsable del menoscabo que sufra la  
18 cosa usufructuada por culpa o por negligencia de la persona que lo sustituya.  
19

20 **ARTÍCULO 228. Reparaciones ordinarias.**

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

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

26 Se consideran reparaciones ordinarias las que exigen los deterioros o los desperfectos  
27 procedentes del uso que suele dárseles a las cosas, según su clase y su naturaleza y que, además,  
28 son necesarias para su conservación.  
29

30 **ARTÍCULO 229. Reparaciones extraordinarias.**

31 El propietario está obligado a costear las reparaciones extraordinarias. El usufructuario  
32 debe avisar cuando sea urgente la necesidad de hacerlas.  
33

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

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

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

41 Si el propietario se niega a satisfacer su importe, el usufructuario tiene el derecho de  
42 retener la cosa e imputar frutos a la satisfacción del crédito.  
43

44 **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 .**

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

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

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

11  
12 **ARTÍCULO 244. Expropiación de la cosa usufructuada.**

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

16  
17 **ARTÍCULO 245. Mal uso y abuso de la cosa usufructuada.**

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

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

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

26  
27 **ARTÍCULO 246. Extinción del usufructo sucesivo.**

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

31  
32 **ARTÍCULO 247. Restitución de la cosa.**

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

36  
37  
38 **CAPÍTULO II. Derechos de Uso y Habitación**

39  
40 **SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Comunes**

41  
42 **ARTÍCULO 248. Constitución.**

43 Los derechos de uso y de habitación pueden constituirse:

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

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

- 1 (b) por acto jurídico unilateral o bilateral entre vivos, a título gratuito, o por causa de  
2 muerte; y  
3 (c) por usucapión.  
4

5 **ARTÍCULO 249. Carácter presumiblemente vitalicio.**

6 Se presume vitalicio el derecho de uso o de habitación constituido en favor de una  
7 persona física sin especificar su duración.  
8

9 **ARTÍCULO 250. Diversidad de titulares.**

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

13 En ambos casos, el derecho no se extingue hasta la muerte del último titular.  
14

15 **ARTÍCULO 251. Indisponibilidad del derecho.**

16 El usuario y el habitacionista no pueden enajenar su derecho.  
17

18 **ARTÍCULO 252. Régimen aplicable.**

19 Los derechos y las obligaciones del usuario y del habitacionista se rigen por los  
20 respectivos títulos constitutivos, que sólo pueden modificar el prototipo legal hasta el límite en  
21 que no afecte a sus fines esenciales y, en su defecto, por las disposiciones del presente capítulo.  
22

23 **ARTÍCULO 253. Resarcimiento de daños.**

24 El usuario y el habitacionista están obligados al resarcimiento de los daños ocasionados  
25 por el ejercicio negligente de su derecho, por los defectos en las reparaciones ordinarias debidas  
26 u omisión al deber de custodia, pero no, por la pérdida de valor económico debido al deterioro  
27 propio del uso simple y ordinario.  
28

29 **ARTÍCULO 254. Extinción.**

30 Los derechos de uso y de habitación se extinguen:

- 31 (a) por la muerte del usuario o del habitacionista;  
32 (b) por el cumplimiento del plazo o de la condición resolutoria consignada en el título  
33 constitutivo;  
34 (c) por la reunión del derecho de uso o de habitación y la propiedad en una misma  
35 persona;  
36 (d) por la renuncia del usuario o habitacionista;  
37 (e) por la pérdida total de la cosa objeto del uso o habitación;  
38 (f) por la resolución del derecho del constituyente;  
39 (g) por la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o pactadas libremente;  
40 (h) por la expropiación de la cosa objeto del uso o habitación;  
41 (i) por prescripción; [Ver cómo quedan los arts. 1862 y 1863 vigentes sobre prescripción  
42 extintiva]  
43 (j) por resolución judicial, en caso de ejercicio gravemente contrario a la naturaleza del  
44 bien; o [Artículo 245 de esta Propuesta]  
45 (k) por la inhabilitación sobrevenida.

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

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44

**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 .**

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

3 Van a cargo del habitacionista los gastos que puedan individualizarse y los que se deriven  
4 de los servicios que él mismo haya instalado.  
5

6 **CAPÍTULO III. Servidumbres**  
7

8  
9 **ARTÍCULO 263. Concepto.**

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

13 La utilidad puede consistir en el otorgamiento al titular de la finca dominante o a las  
14 personas, según sea el caso, de un determinado uso de la finca sirviente, o en una reducción de  
15 las facultades de la persona titular de la finca sirviente.  
16

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

18 Las servidumbres pueden constituirse sobre finca propia o ajena. Igualmente, pueden  
19 constituirse servidumbres recíprocas entre fincas dominantes y sirvientes.  
20

21 **ARTÍCULO 265. Clases.**

22 Las servidumbres son:

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

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

29 (c) Positivas o negativas. Es positiva la que le impone al titular sirviente la obligación de  
30 soportar su ejercicio; es negativa la que impone una abstención determinada.  
31

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

33 Las servidumbres son voluntarias o forzosas. Son voluntarias aquellas que se constituyen  
34 por acuerdo de los interesados o por acto unilateral. Son forzosas aquellas servidumbres cuya  
35 constitución puede ser exigida en los supuestos de hecho contemplados en la ley.  
36

37 **ARTÍCULO 267. Inseparabilidad.**

38 Las servidumbres son inseparables de la finca a la que pertenecen activa o pasivamente.  
39

40 **ARTÍCULO 268. Indivisibilidad.**

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

44 Si es la finca dominante la que se divide entre dos o más, cada partícipe puede utilizar por  
45 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 .**

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

3  
4 **ARTÍCULO 269. Legitimados para constituir servidumbres.**

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

9  
10 **ARTÍCULO 270. Servidumbres que no perjudican derechos reales posesorios.**

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

14  
15 **ARTÍCULO 271. Servidumbre sobre finca indivisa.**

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

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

23  
24 **SECCIÓN SEGUNDA. Constitución de la Servidumbre**

25  
26 **ARTÍCULO 272. Modos de constitución.**

27 Las servidumbres pueden constituirse:

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

33  
34 **ARTÍCULO 273. Constitución de las servidumbres continuas y aparentes.**

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

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

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

43  
44 **ARTÍCULO 274. Servidumbres que sólo se constituyen por acto jurídico.**



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

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

3  
4 **ARTÍCULO 275. Servidumbre sobre finca propia.**

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

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

10  
11 **SECCIÓN TERCERA. Contenido y Ejercicio de la Servidumbre**

12  
13 **ARTÍCULO 276. Contenido.**

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

17  
18 **ARTÍCULO 277. Derechos y obligaciones inherentes a las servidumbres.**

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

22  
23 **ARTÍCULO 278. Modo de ejercerse.**

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

26  
27 **ARTÍCULO 279. Obras necesarias para el uso y la conservación.**

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

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

34  
35 **ARTÍCULO 280. Gastos.**

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

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

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

44  
45 **ARTÍCULO 281. Vacante**

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

1  
2 **ARTÍCULO 282. Menoscabo del uso de la servidumbre. Modificación.**

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

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

9  
10 **SECCIÓN CUARTA. Servidumbres Forzosas**

11  
12 **ARTÍCULO 283. Tipos y régimen.**

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

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

16  
17 **ARTÍCULO 284. Servidumbre de paso.**

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

22  
23 **ARTÍCULO 285. Servidumbre de acceso a una red general.**

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

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

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

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

41  
42 **ARTÍCULO 286. Servidumbre de acueducto.**

43 La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca  
44 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 .**

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

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

6  
7 **ARTÍCULO 287. Servidumbre continua y aparente.**

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

11  
12 **ARTÍCULO 288. Régimen.**

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

15  
16 **ARTÍCULO 289. Lugar y forma.**

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

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

22  
23 **ARTÍCULO 290. Indemnización.**

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

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

29  
30 **ARTÍCULO 291. Excepción a la regla de indemnización.**

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

36  
37 **SECCIÓN QUINTA. Extinción de las Servidumbres**

38  
39 **ARTÍCULO 292. Causas.**

40 Las servidumbres se extinguen por:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 (j) la expropiación forzosa de la finca sirviente.

12  
13 Las servidumbres personales se extinguen por la muerte, aunque no se haya cumplido el  
14 plazo o condición pactados, si el titular dominante es persona humana. Si no se pacta duración, la  
15 servidumbre se extingue con la extinción de la persona jurídica que sea la titular dominante.

16  
17 **ARTÍCULO 293. Reunión de la propiedad de ambas fincas en una sola persona.**

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

21  
22 **Artículo 294. Modificación de las fincas.**

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

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

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

33  
34 **ARTÍCULO 295. Extinción de servidumbre forzosa de paso.**

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

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

41  
42 **ARTÍCULO 297. Prescripción de la forma de prestar la servidumbre.**

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

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

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

2 Si la finca dominante pertenece a varios en común, el uso de la servidumbre por uno  
3 impide la prescripción respecto a los demás.  
4

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

6  
7 **ARTÍCULO 299. Acción confesoria.**

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

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

13 La acción confesoria prescribe a los diez (10) años, a contar desde el acto obstativo.  
14

15 **CAPÍTULO IV. Derecho de Superficie**

16  
17 **SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales**

18 **ARTÍCULO 300. Definición.**

19 El derecho de superficie atribuye a una persona física o jurídica la propiedad de las  
20 construcciones, obras o plantaciones que figuren en una finca perteneciente a otra persona.  
21

22 **ARTÍCULO 301. Modalidades.**

23 El derecho de superficie puede asumir las siguientes modalidades:

24 (a) el derecho a construir o a plantar;

25 (b) la transferencia de toda la finca, o de una parte, con la reserva del derecho a construir  
26 o el derecho a plantar;

27 (c) la transferencia de una construcción o de una plantación existentes para que  
28 constituyan propiedad separada del suelo; o

29 (d) el derecho a sobreelevar o a subedificar.  
30

31 **ARTÍCULO 302. Modos de constitución.**

32 El derecho de superficie puede constituirse por:

33 (a) consecuencia de hechos o circunstancias previstas en la ley;

34 (b) acto jurídico oneroso o gratuito; o

35 (c) por usucapión.  
36

37 **ARTÍCULO 303. Duración.**

38 El derecho de superficie puede constituirse a plazo o con una duración indefinida. Se  
39 entiende de duración indefinida si no se especifica lo contrario en el título constitutivo.  
40

41 **ARTÍCULO 304. Transmisibilidad.**

42 El derecho de superficie es transmisible, excepto si se constituye a título gratuito y como  
43 personalísimo, o si se prohíbe expresamente por la ley.  
44

**SECCIÓN SEGUNDA. Contenido y Ejercicio del Derecho de Superficie**

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

1  
2 **ARTÍCULO 305. Régimen voluntario del derecho.**

3 El superficiario y el propietario de la finca pueden establecer, en cualquier momento, el  
4 régimen de sus respectivos derechos. Puede pactarse:

5 (a) respecto al derecho de superficie sobre una nueva construcción o plantación, entre  
6 otros, la determinación del plazo de realización de la construcción o plantación, atribuyéndole  
7 eficacia extintiva y, si procede, resolutoria al incumplimiento del plazo. En todo caso, lo que se  
8 haya construido o plantado revierte en el propietario de la finca, salvo pacto en contrario.

9 (b) en caso de una nueva construcción, la atribución al propietario de la finca de un  
10 derecho de uso, por cualquier concepto, sobre viviendas o locales.

11 (c) respecto al derecho de superficie sobre una construcción o plantación preexistentes, su  
12 extinción o, si procede, la resolución en caso de impago de la pensión, de un mal uso o de un  
13 destino distinto del pactado que ponga en peligro la propia existencia de la construcción o  
14 plantación.

15 (d) respecto a los derechos de superficie y propiedad de la finca, entre otros, el modo de  
16 uso de los respectivos inmuebles y los derechos de adquisición recíprocos.

17 (e) respecto al derecho de superficie, el régimen liquidatorio de la posesión.

18  
19 **ARTÍCULO 306. Especificación del lugar.**

20 Si el derecho de superficie se constituye sobre una parte de una finca, deberá precisarse el  
21 lugar donde se efectuará la obra nueva o la plantación, sin que sea necesario subdividir el  
22 terreno.

23 La constitución del derecho de superficie introduce la constitución de las servidumbres  
24 necesarias para el uso y el disfrute de la construcción o de la plantación. Si en el título no se  
25 designa el sitio y las demás condiciones del ejercicio de las servidumbres, a falta de acuerdo, los  
26 fijará el tribunal.

27  
28 **ARTÍCULO 307. Plazo para construir o plantar.**

29 Si el título no ha fijado un plazo para realizar la construcción o la plantación, el  
30 superficiario debe levantarlas dentro del plazo máximo de cinco (5) años contados desde la fecha  
31 de la constitución del derecho.

32  
33 **ARTÍCULO 308. Facultad del superficiario.**

34 El superficiario puede efectuar trabajos en las construcciones, obras o plantaciones con  
35 las condiciones y limitaciones establecidas en el título constitutivo del derecho.

36  
37 **ARTÍCULO 309. Prohibición.**

38 El propietario debe inhibirse, desde la constitución del derecho, de cualquier acto  
39 perturbador o que dificulte o impida el ejercicio del derecho del superficiario. En caso contrario,  
40 responderá por los daños y perjuicios causados.

41  
42 **ARTÍCULO 310. Derechos del propietario.**

43 El propietario conserva la disposición jurídica y material que corresponde a su derecho.

44  
45 **SECCIÓN TERCERA. Extinción del Derecho de Superficie**

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

- 1  
2 **ARTÍCULO 311. Causas.**  
3 El derecho de superficie se extingue por:  
4 (a) el transcurso del plazo pactado o el cumplimiento de la condición resolutoria a la cual  
5 se sujetó;  
6 (b) la muerte del superficiario, si se trata de un derecho vitalicio;  
7 (c) reunirse en una misma persona el derecho de superficie y el derecho de propiedad del  
8 terreno. En el caso de que la reunión se verifique sólo sobre parte del terreno, el derecho  
9 subsistirá en el resto;  
10 (d) expirar el plazo para construir o plantar sin que se haya construido o plantado.  
11 (e) el incumplimiento por el superficiario de las cláusulas principales del derecho de  
12 superficie ;  
13 (f) acuerdo de las partes;  
14 (g) prescripción;  
15 (h) por renuncia del superficiario;  
16 (i) expropiación.

17  
18 **ARTÍCULO 312. Extinción.**

19 Si el derecho de superficie se pacta por tiempo indeterminado, para su extinción se  
20 requerirá el consentimiento del propietario y del superficiario. Si el acuerdo no se logra, el  
21 tribunal fijará, para la conclusión del derecho, un plazo que sea suficiente para el cumplimiento  
22 de los fines que persiguieron las partes al constituirlo.

23  
24 **ARTÍCULO 313. Efectos.**

25 La extinción del derecho de superficie extiende al titular del suelo su derecho sobre las  
26 construcciones o las plantaciones efectuadas que subsistan, previa indemnización de su valor al  
27 superficiario, salvo que se haya pactado algo diferente.

28  
29 **ARTÍCULO 314. Efectos en cuanto a los derechos constituidos por el superficiario.**

30 La extinción del derecho de superficie por el vencimiento del plazo fijado produce la  
31 extinción de los derechos constituidos por el superficiario, pero los titulares de dichos derechos  
32 pueden subrogarse en los derechos y las obligaciones del superficiario si éste tuviera derecho a  
33 indemnización.

34  
35 **ARTÍCULO 315. Destrucción de la propiedad superficiaria.**

36 El derecho de superficie no se extingue por la destrucción de la propiedad superficiaria,  
37 salvo pacto en contrario. El superficiario puede reconstruirla o rehacerla, pero deberá respetar los  
38 plazos iniciales de su derecho.

39  
40 **ARTÍCULO 316. Extinción por consolidación.**

41 Si por cualquier causa se reúnen en la misma persona los derechos de propiedad del suelo  
42 y los del superficiario, los derechos reales que recaigan sobre uno y otro continuarán gravándolos  
43 separadamente.

44  
45 **TÍTULO VII. Derechos Reales de Garantía**

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

1  
2 **CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**  
3

4 **ARTÍCULO 317. Concepto.**

5 Son derechos reales de garantía aquellos que se constituyen para asegurar el  
6 cumplimiento de una obligación mediante la concesión a su titular de un poder directo e  
7 inmediato sobre un bien ajeno y la facultad para promover su enajenación y cobrar con su precio,  
8 si la obligación no se cumpliera.  
9

10 **ARTÍCULO 318. Constituyentes.**

11 Los derechos reales de garantía pueden constituirse por el deudor o por una tercera  
12 persona sobre sus propios bienes, para la seguridad de una obligación ajena.  
13

14 **ARTÍCULO 319. Objeto. Especialidad.**

15 Pueden ser objeto de los derechos reales de garantía, las cosas y los derechos, en los  
16 casos previstos en este Código y la legislación sobre la materia, si existen y están especialmente  
17 individualizados.

18 Los derechos reales de garantía pueden asegurar el cumplimiento de cualquier obligación  
19 principal.  
20

21 **ARTÍCULO 320. Accesoriedad.**

22 Los derechos reales de garantía son accesorios al crédito que garantizan, y no son  
23 transmisibles con independencia de él. Sin embargo, sus titulares pueden renunciarlos  
24 independientemente del crédito al que acceden.  
25

26 **ARTÍCULO 321. Indivisibilidad.**

27 Los derechos reales de garantía son indivisibles. La indivisibilidad consiste en que cada  
28 uno de los bienes gravados, y cada parte de ellos, garantizan el pago de todo el crédito y de cada  
29 una de sus partes.

30 Si la garantía comprende varios bienes, el acreedor puede perseguirlos todos  
31 conjuntamente, o sólo a uno de ellos, con independencia de a quien pertenezca o de la existencia  
32 de otras garantías.

33 Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que siendo varios los bienes dados en  
34 garantía, cada uno de ellos garantiza solamente una porción determinada del crédito. El deudor,  
35 en este caso, tiene derecho a que se extinga la garantía a medida que satisfaga la parte de deuda  
36 de que cada bien responda especialmente.

37 Puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes  
38 gravados. También puede disponerla el tribunal a solicitud de aquel a quien pertenece el bien,  
39 siempre que no se ocasione perjuicio al acreedor.  
40

41 **ARTÍCULO 322. Subrogación real.**

42 La garantía se traslada de pleno derecho sobre los bienes que substituyan a los gravados,  
43 sea por indemnización, precio o cualquier otro concepto que permita la subrogación real.  
44

45 **ARTÍCULO 323. Disminución de la garantía.**



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

1 El propietario no puede ejercer ningún acto que disminuya el valor de la garantía. Si el  
2 bien dado en garantía se deteriora o disminuye por no ser suficiente para la seguridad del crédito,  
3 el acreedor tiene derecho a que se mejore la garantía y a solicitar las medidas de conservación  
4 que el caso admita.  
5

6 **ARTÍCULO 324. Inapropiabilidad del bien gravado.**

7 El acreedor titular de un derecho real de garantía no puede apropiarse ni disponer del bien  
8 gravado, salvo si lo adquiriera por la vía de ejecución correspondiente. Cualquier pacto en  
9 contrario es nulo.  
10

11 **ARTÍCULO 325. Promesa.**

12 La promesa de constituir derechos reales de garantías sólo produce una acción personal  
13 entre los contratantes.  
14

15 **CAPÍTULO II. Prenda**

16 **SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales**  
17

18  
19 **ARTÍCULO 326. Definición.**

20 La prenda es el derecho real de garantía constituido sobre bienes muebles, corporales e  
21 incorporales, que están en el tráfico jurídico y que son susceptibles de posesión, mediante su  
22 entrega física o jurídica, al acreedor o a una tercera persona designada de común acuerdo, para  
23 asegurar el cumplimiento de toda clase de obligación.

24 Se entiende entregado jurídicamente el bien cuando queda en poder del deudor.  
25

26 **ARTÍCULO 327. Efectos.**

27 El derecho real de prenda faculta al acreedor para retener la cosa en su poder o en el de la  
28 tercera persona a quien haya sido entregada, hasta que se le pague el crédito.

29 Si mientras retiene la prenda, el deudor contrae con él otra deuda exigible antes de haber  
30 pagado la primera, el acreedor puede prorrogar la retención hasta que se le satisfagan ambos  
31 créditos, aunque no se haya estipulado la sujeción de la prenda a la seguridad de la segunda  
32 deuda.  
33

34 **ARTÍCULO 328. Efecto con respecto a terceros.**

35 La prenda no surte efecto contra tercero si no consta la certeza de la fecha por documento  
36 auténtico.  
37

38 **SECCIÓN SEGUNDA. Derechos y Obligaciones**  
39

40 **ARTÍCULO 329. Cuidado de la cosa dada en prenda.**

41 El acreedor debe cuidar de la cosa dada en prenda con la diligencia de un buen  
42 administrador; tiene derecho al abono de los gastos hechos para su conservación; y responde de  
43 su pérdida o deterioro conforme con las disposiciones de este Código.  
44

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

1 **ARTÍCULO 330. Intereses de la prenda.**

2 Salvo pacto en contrario, si la prenda produce frutos el acreedor puede compensar los que  
3 perciba con los que se le deben. Si no se le deben, o en cuanto excedan de los legítimamente  
4 debidos, puede imputarlos al capital.

5 Los frutos se valorarán previamente por los interesados. A falta de acuerdo, podrá  
6 recurrirse a la decisión judicial.

7  
8 **ARTÍCULO 331. Uso de la cosa dada en prenda.**

9 El acreedor no puede usar la cosa dada en prenda sin autorización del dueño y, si lo  
10 hiciera o abusara de ella en otro concepto, puede el segundo pedir que se ponga en poder de un  
11 tercero y exigir indemnización por los daños y perjuicios que haya experimentado.

12  
13 **ARTÍCULO 332. Requisitos para pedir la restitución de la prenda.**

14 El deudor no puede pedir la restitución de la prenda contra la voluntad del acreedor  
15 mientras no pague la deuda y sus intereses, los gastos necesarios en que haya incurrido el  
16 acreedor para su conservación y los perjuicios que le haya ocasionado.

17  
18 **ARTÍCULO 333. Reivindicación de la prenda.**

19 Si el acreedor pierde la posesión de la prenda, tendrá acción para recobrarla contra toda  
20 persona en cuyo poder se halle, sin exceptuar al constituyente de la prenda. Sin embargo, el  
21 deudor puede retener la prenda mediante el pago de la totalidad de la deuda, para cuya seguridad  
22 se constituyó.

23  
24 **ARTÍCULO 334. Enajenación de la prenda por el acreedor.**

25 El acreedor a quien no le ha sido satisfecho oportunamente su crédito puede proceder a la  
26 venta del bien dado en prenda en la forma pactada al constituirse la obligación. A falta de pacto o  
27 disposición de ley que disponga un trámite distinto, la venta se hará ante un notario, en subasta  
28 pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda, en su caso.

29 Si en la primera subasta no se enajena la prenda, puede celebrarse una segunda con  
30 iguales formalidades; y si tampoco da resultado, el acreedor puede hacerse dueño de la prenda.  
31 En este caso está obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

32  
33 **ARTÍCULO 335. Régimen de los establecimientos públicos.**

34 Los negocios de casas de empeño y los que presten sobre prendas se rigen por la  
35 legislación sobre la materia y, subsidiariamente, por las disposiciones de este Título.

36  
37 **SECCIÓN TERCERA. Extinción de la Prenda**

38  
39 **ARTÍCULO 336. Extinción.**

40 La prenda se extingue por:

41 (a) Los modos de extinción de los derechos reales en cuanto no sean incompatibles con la  
42 propia naturaleza de la prenda.

43 (b) Extinción total del crédito garantizado.

44 (c) Confusión del derecho de prenda y el de propiedad.

45 (d) Renuncia del acreedor o convenio con el deudor.

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

1 (e) Destrucción total del bien gravado.  
2  
3

4 **CAPÍTULO III. Hipoteca**

5 **ARTÍCULO 337. Concepto.**

6 La hipoteca es un derecho real de garantía que puede constituirse en garantía de toda  
7 clase de obligación sobre bienes inmuebles que continúan en poder del deudor o de un tercero.  
8

9 **ARTÍCULO 338. Objeto.**

10 Pueden ser objeto de la hipoteca los bienes inmuebles y los derechos reales  
11 enajenables impuestos sobre bienes inmuebles.  
12

13 **ARTÍCULO 339. Tipos.**

14 Las hipotecas son voluntarias o legales.

15 Son hipotecas legales aquellas para las cuales la ley concede un derecho a exigir su  
16 constitución.  
17

18 **ARTÍCULO 340. Inscripción.**

19 Para que la hipoteca quede válidamente constituida es indispensable que el instrumento  
20 en que se constituya se inscriba en el Registro de la Propiedad, excepto cuando la ley la reconoce  
21 como tácita.  
22

23 **ARTÍCULO 341. Cesión del crédito hipotecario.**

24 El crédito hipotecario puede enajenarse o cederse a un tercero en todo o en parte, con las  
25 formalidades exigidas por la ley.  
26

27 **ARTÍCULO 342. Régimen.**

28 La forma, la extensión y los efectos de la hipoteca, así como lo relativo a su constitución,  
29 modificación y extinción, y a lo demás que no haya sido comprendido en este Capítulo, se rige  
30 por la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”.  
31

32 **CAPÍTULO IV. Anticresis**

33  
34 **ARTÍCULO 343. Definición.**

35 La anticresis es el derecho real constituido en garantía de una obligación mediante el  
36 cual el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un bien inmueble de su deudor, con  
37 la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se deben, y después, al del capital de su  
38 crédito.  
39

40 **ARTÍCULO 344. Obligaciones del acreedor.**

41 Con respecto a la finca, salvo pacto en contrario, el acreedor está obligado a:

42 (a) pagar las contribuciones y las cargas que pesen sobre ella;

43 (b) hacer los gastos necesarios para su conservación y su reparación;

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

1 (c) administrarla diligentemente; y

2 (d) rendir cuentas de la administración realizada con el fin de imputar las utilidades al  
3 pago de lo debido.

4 Las cantidades que emplee en el cumplimiento de estas obligaciones se deducirán de los  
5 frutos.

6  
7 **ARTÍCULO 345. Readquisición del goce del bien del deudor.**

8 El deudor no puede readquirir el goce del bien inmueble sin antes haber pagado el total de  
9 la deuda a su acreedor. Pero éste, para librarse de las obligaciones que le impone el artículo  
10 anterior, siempre puede obligar al deudor a que entre de nuevo en el goce de la finca, salvo pacto  
11 en contrario.

12  
13 **ARTÍCULO 346. Pacto sobre compensación de intereses.**

14 Los contratantes pueden pactar la compensación de los intereses de la deuda con los frutos  
15 de la finca objeto de la anticresis.

16  
17 **ARTÍCULO 347. Extinción.**

18 La anticresis se extingue por los modos de extinguirse la obligación asegurada y  
19 por los del derecho real.

20  
21 **TÍTULO VIII. Derechos de Adquisición Preferente**

22  
23  
24 **CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

25  
26 **ARTÍCULO 348. Definición.**

27 Son derechos de adquisición preferente aquellos derechos limitados que facultan para  
28 conseguir la transmisión de una cosa o de un derecho, por quien fuera su dueño o titular,  
29 mediante el pago de su precio y el cumplimiento de los demás requisitos dispuestos en el acto  
30 jurídico o la ley.

31 Conforman esta categoría de derechos la opción de compra, el tanteo y el retracto.

32  
33 **ARTÍCULO 349. Constitución.**

34 Los derechos de adquisición preferente pueden constituirse por actos entre vivos, a título  
35 oneroso o gratuito, o por causa de muerte, mediante cesión, reserva o división. La constitución  
36 puede realizarse mediante un acto jurídico dirigido a la atribución del derecho, o mediante pacto  
37 o estipulación, expresos e independientes, que se integran en otro acto.

38 El tanteo y el retracto pueden también disponerse por la ley.

39  
40 **ARTÍCULO 350. Naturaleza.**

41 Los derechos de adquisición preferente pueden tener naturaleza real o personal. Son  
42 reales sólo cuando se les constituye como tales en instrumento público y se inscriben en el  
43 correspondiente registro, de conformidad con la legislación que les aplique, o cuando la ley le  
44 reconoce esta naturaleza.

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

1 La oponibilidad a los terceros de los derechos de adquisición voluntarios tiene lugar  
2 mediante la inscripción registral.

3  
4 **ARTÍCULO 351. Objeto.**

5 Los derechos de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles y sobre bienes  
6 muebles susceptibles de identificación.

7 Los derechos de adquisición sobre bienes pueden recaer sobre bienes futuros. Los  
8 derechos sobre bienes futuros son personales, salvo que se condicionen a la existencia efectiva  
9 de los bienes.

10  
11 **ARTÍCULO 352. Eficacia real.**

12 El ejercicio de un derecho de adquisición de naturaleza real supone la adquisición de la  
13 cosa en las mismas condiciones en que se hallaba en el momento de la constitución del derecho y  
14 la extinción de los derechos incompatibles que se hayan constituido con posterioridad sobre la  
15 cosa, sin perjuicio de lo establecido en la legislación hipotecaria.

16 El precio queda íntegramente a disposición del titular del derecho de propiedad sobre la  
17 cosa o, si procede, de los titulares de derechos constituidos con posterioridad al derecho de  
18 adquisición.

19 El titular del derecho de adquisición puede requerir judicialmente al propietario actual de  
20 la cosa, en caso de negarse a formalizar la transmisión. La demanda puede anotarse en el  
21 correspondiente registro.

22  
23 **ARTÍCULO 353. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente.**

24 El ejercicio de cualquier derecho de adquisición que realice su titular exige, previa o  
25 simultáneamente, el cumplimiento de los requisitos estipulados o dispuestos en la ley y la  
26 notificación fehaciente del ejercicio efectivo del derecho al titular del derecho de propiedad  
27 actual de la cosa, si el derecho es real, y si el derecho es personal, a la persona que sea titular de  
28 este derecho.

29  
30 **ARTÍCULO 354. Cotitularidad.**

31 El derecho de adquisición que pertenece a varios titulares en pro indiviso no puede  
32 ejercerse si no lo hacen todos conjuntamente o uno o varios de ellos por cesión del resto.

33  
34 **CAPÍTULO II. Derecho de Opción**

35  
36 **ARTÍCULO 355. Definición.**

37 La opción de compra es el derecho que faculta a su titular para que decida durante un  
38 plazo determinado, mediante la manifestación de su aceptación, el perfeccionamiento del  
39 contrato de compraventa que ha sido ya acordado en todos sus aspectos fundamentales y  
40 secundarios y a cuyo cumplimiento se mantiene comprometido el concedente durante el plazo  
41 prefijado.

42  
43 **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 .**

1 El derecho de tanteo sólo puede ejercitarse, respecto a la primera transmisión, salvo pacto  
2 o estipulación en contrario. También puede ejercerse aunque la transmisión proyectada se realice  
3 en subasta judicial o extrajudicial y, en caso de impugnación, el plazo de ejercicio se suspende  
4 hasta que se resuelva la impugnación.

5 Si no existe fijación de plazo para el ejercicio del derecho, se entiende que éste caduca  
6 cuando han transcurrido treinta días, que comenzarán a contar el día siguiente del día en que la  
7 notificación del acuerdo transmisivo entre el propietario de la cosa y un tercero pudo llegar a  
8 conocimiento del titular del derecho. Si la transmisión se somete a plazo o condición suspensiva,  
9 el plazo de ejercicio debe contarse desde el vencimiento del plazo o del conocimiento del  
10 cumplimiento de la condición.

11  
12 **ARTÍCULO 362. Tanteo de colindantes.**

13 Los propietarios de las tierras colindantes tienen el derecho de tanteo cuando se trate de  
14 la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de cien metros cuadrados.

15 Este derecho no aplica a las tierras colindantes que estén separadas por arroyos, acequias,  
16 barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas.

17 Si dos o más colindantes ejercen el tanteo o, en su caso, el retracto al mismo tiempo, se  
18 preferirá al que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida, y si las dos la tuvieren  
19 igual, el que primero lo solicite.

20  
21 **ARTÍCULO 363. Conversión del tanteo en retracto.**

22 El derecho de tanteo se convierte en derecho de retracto si faltase la notificación  
23 fehaciente del acuerdo transmisivo o si la transmisión se ha realizado en condiciones distintas de  
24 las que constaban en la notificación.

25 El retracto debe ejercerse dentro de un plazo igual al pactado para el ejercicio del tanteo.  
26 Si no se ha pactado un plazo, o si se trata de un tanteo legal, el plazo del retracto será de sesenta  
27 días.

28 El plazo comenzará a contar, en todos los casos, desde la fecha de la inscripción registral  
29 o del conocimiento de la enajenación.

30  
31 **CAPÍTULO VI. Extinción**

32  
33 **ARTÍCULO 364. Extinción.**

34 Los derechos de adquisición preferente se extinguen una vez se ejercen o por haberse  
35 cumplido el plazo de su duración y, en el caso del derecho de tanteo, el plazo de su ejercicio, o  
36 por la renuncia del titular.