



BIBLIOTeca DE DERECHO
(Law Library)

INTRODUCCION A LOS CONCEPTOS
BASICOS DEL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL
PUERTORRIQUEÑO (1)

JAN 26 1988

(C) 1988 Michel J. Godreau

Universidad de Puerto Rico
Río Piedras, P. R. 00931

El patrimonio; la clasificación
de los bienes; la distinción entre los derechos
reales y los de crédito;
el Registro de la Propiedad

El derecho civil patrimonial tiene como objeto la reglamentación de las diversas facultades o prerrogativas que los sujetos de derecho tienen o pueden constituir, modificar o transferir, sobre las fuentes de riqueza, sean éstas cosas--fincas, minas, dinero, mercancías, maquinaria, etc.--o servicios. Constituye, pues, un campo dentro del más amplio del Derecho Civil, especializado en "las normas y las instituciones a través de las cuales se realizan y ordenan las actividades económicas del hombre."¹

Esta importantísima área del quehacer social encuentra su principal reglamentación en un cuerpo legal cuyos principios fundamentales quedaron plasmados a fines del Siglo XIX en lo que conocemos como el Código civil, y que rige aún hoy en nuestra jurisdicción.² El estudio de la materia requiere, por consiguiente, el conocimiento de las instituciones o figuras jurídicas contenidas en dicho cuerpo, porque de él se desprenden los conceptos básicos que orientan los dos grandes campos del derecho civil patrimonial: los **derechos reales**, es decir, sobre las cosas, y los **derechos de crédito**, los cuales tienen como objeto primordial la conducta económica de los sujetos de derecho.

¹Diez-Picazo, L., Fundamentos del derecho civil patrimonial, Vol. I, (Tecnos) Madrid, 2da. ed. 1983, pág. 41.

²El Código civil vigente en Puerto Rico, cuya última revisión data de 1930, deriva, prácticamente en su totalidad, del Código civil español promulgado en dicho país en 1889 y hecho extensivo a Cuba, las islas Filipinas y Puerto Rico en el mismo año. Entró en vigor por primera vez el primero de enero de 1890.

(En esta parte nos circunscribimos principalmente a los conceptos que rigen los negocios patrimoniales entre personas particulares que no son comerciantes o que no pueden catalogarse como actos de comercio. Las relaciones económicas de este tipo se rigen por el derecho mercantil, recogido fundamentalmente en el Código de Comercio, Título 10 de las Leyes Anotadas de Puerto Rico (LPRA).

Sobre la necesidad de actualizar, no sólo las instituciones que contiene el Código civil, sino muchos de sus principios ideológicos o valorativos, a fin de lograr un grado de justicia a tono con las exigencias de nuestros tiempos, los remito a lo ya dicho en el Esquema.³

A continuación aparecen algunas nociones introductorias en torno a diversos conceptos claves en el estudio del derecho civil patrimonial. Las mismas deberán ampliarse con la lectura de los tratadistas y con el estudio crítico de la jurisprudencia.

1. El patrimonio

El patrimonio constituye el objeto de las relaciones civiles económicas.

Este término significa --según el diccionario de la Real Academia Española⁴-- "bienes propios adquiridos por cualquier título"; también representa la "hacienda que una persona ha heredado de sus ascendientes." Del Diccionario de Derecho Privado⁵ derivamos la siguiente definición:

Desde un doble punto de vista económico jurídico, se puede definir el patrimonio como "unidad abstracta de bienes que crea un ámbito de poder económico independiente y al que se le imputan como propias obligaciones y deudas". (De Castro)

El patrimonio lo constituye, pues, desde el punto de vista estrictamente económico, todo bien que represente riqueza y que esté bajo el control de un sujeto de derecho. Es en torno al control, a la transferencia, a la extensión, a la explotación y al disfrute del patrimonio que se han organizado las dos grandes ramas del derecho civil, a saber los derechos reales y los de crédito.

El patrimonio comprende, además de los bienes corporales, todas aquellas relaciones de derecho susceptibles de valoración económica o pecuniaria ya sean activos, como los créditos, ya sean pasivos, como las deudas y las cargas, que tengan como titular a una misma persona. (Castán)

³Godreau, M., Un esquema para el análisis de problemas de derecho civil patrimonial, Vol. LV, Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico (1986), páginas 9 a 52.

⁴20ma. ed., Madrid, 1984.

⁵Editorial Labor, Barcelona 1967, página 2939.

Es preciso señalar que la facultad de exigir de otra persona la realización de ciertos actos, si tales actos pueden ser generadores de riqueza, constituye parte importante del patrimonio de muchos sujetos. Se trata de lo que conocemos como créditos o acreencias. Las acreencias más conocidas surgen de deudas dinerarias (préstamos, cobro de salarios, cuentas, etc.); pero éstas no agotan el concepto de acreencia, pues un acreedor puede serlo de servicios. Así por ejemplo, el estudiante universitario es acreedor de una educación de calidad, o el dueño del automóvil que lo lleva al taller a reparar es acreedor de un trabajo adecuado de mecánica.

2. Los bienes y su clasificación

Un bien es la unidad patrimonial que representa riqueza (activos). Este término alude primordialmente a las cosas. El calificativo "derechos reales" tiene su raíz etimológica en el término latino *res*, que significa cosa. Empero los bienes no se restringen a las cosas corporales, sino que existen también unidades patrimoniales incorporales, tales como los créditos que una persona tenga contra otra; los derechos que esa persona ostenta y que no recaen sobre cosas específicas, como la licencia que pueda tener un abogado y que le autoriza al ejercicio de la profesión o la franquicia que se le concede a una empresa para operar negocios tales como hipódromos, casinos, líneas aéreas, taxis, marinas, estaciones de radio o de televisión, etc. En este sentido, es fuente de riqueza el buen nombre que haya podido desarrollar un negocio. Por ser fuentes de riqueza, susceptibles de apropiación por los particulares, sus titulares gozan de la protección constitucional que le prohíbe al Estado privarles de dichas fuentes sin el debido proceso de ley, es decir, sin el pago de una justa compensación.⁶

El derecho de cosas que encarna el Código se refiere primordialmente a los bienes corporales, o más precisamente, a los derechos que recaen sobre los mismos. En términos de la importancia del tipo de bien en la economía, tanto los bienes corporales como los incorporeales revisten una gran relevancia. En la economía moderna, donde el Estado controla el acceso a grandes fuentes de riqueza, la concesión de franquicias⁷ o la clasificación de unas personas como merecedoras o no de la riqueza que dispendian las entidades gubernamentales constituyen bienes incorporeales de tal envergadura social y económica que su disfrute ha llegado a estar garantizado por la Constitución como propiedad de la que no puede despojarse a su beneficiario sin el

⁶Art. II, 7 de la Constitución de Puerto Rico. Ver nota 31, infra.

⁷Ver WAPA v. Secretario de Hacienda, 105 DPR 816 (1977).

debido proceso de ley. No exageraríamos si dijéramos que en nuestra jurisdicción este tipo de bien representa tanta o más importancia para nuestra economía--y por ende, para nuestro derecho--que los bienes corporales.

Por otro lado, comparado con el estado actual de la tecnología, el esquema que tuvo ante sí el Legislador decimonónico para clasificar los bienes resulta hoy insuficiente. Así por ejemplo, la reglamentación de bienes tan importantes como la energía eléctrica o las ondas radiales o televisivas, no puede enmarcarse dentro de los parámetros del Código en lo que respecta a la clasificación de los bienes, la forma de adquirirlos, de perseguirlos, de transferirlos, etc.

Sin embargo, la naturaleza tangible de los bienes corporales, la posibilidad de aprehenderlos físicamente y la realidad histórica y natural de que la primera y principal actividad económica del ser humano y de toda sociedad consistió (y aún consiste) de la transformación de la naturaleza, hacen que el estudio de los derechos sobre las cosas corporales se haya sistematizado como disciplina propia. Cuando aludimos al estudio y no a la reglamentación como lo que se ha sistematizado, nos referimos a que el Legislador no ha organizado los preceptos en torno a una concepción del Derecho Real. En este sentido hacemos nuestras las observaciones de Puig Bruta⁸ cuando nos dice que

Los derechos que tienen los rasgos que asignamos reales no se han desprendido de un imaginario Derecho de cosas que ya estuviese formado, sino que éste ha sido resultado de un proceso de inducción a base figuras particulares. Los conceptos de propiedad, servidumbre, prenda, etc., surgieron cuando todavía no existía el concepto genérico de derecho real.

Veamos cómo clasifica el Código los bienes. La clasificación de los mismos comienza en el art. 252⁹ y se extiende hasta el art. 347.¹⁰

De esos preceptos se derivan los siguientes tipos principales de bienes:

1. Los comunes;

⁸Fundamentos de derecho civil, Tomo III, Vol. 1, 2da. ed., Barcelona, (Bosch) 1971, pág. 6 y ss.

⁹31 LPRA sec. 1021. El Código civil aparece publicado por la casa editora Equity de Puerto Rico en una colección llamada Leyes de Puerto Rico Anotadas, en su título 31. En lo sucesivo se citará esta colección como "31 LPRA sec. 1631".

¹⁰31 LPRA sec. 1087.

2. Los de dominio público;
3. Los patrimoniales;
4. Los incorporales y los corporales;
5. Los muebles y los inmuebles.

2.1 Los bienes comunes

El art. 254 los define como aquellos cuya propiedad no pertenece a nadie en particular y en los cuales todos los sujetos de derecho tienen un libre uso, según la naturaleza de estos bienes. Da como ejemplos el aire, las aguas pluviales, el mar y sus riberas.

Respecto al libre uso del aire a que alude este artículo, es preciso hacer mención de la legislación especial que regula importantes aspectos de la calidad ambiental, dentro de los cuales se encuentra la calidad del aire. En particular debe verse la Ley Sobre el Control de la Contaminación del Aire¹¹ y la Ley Sobre Política Pública Ambiental.¹² El Congreso de los Estados Unidos de Norteamérica ha aprobado legislación sobre la calidad del aire bajo el título de "Clean Air Act".¹³

Respecto al mar y sus riberas, aunque son bienes de dominio público, también están sujetos a determinados regímenes especiales. Así, en lo que respecta a la titularidad de las playas, hay que referirse a la antigua Ley de Puertos española de 1864, según la cual éstas eran susceptibles de apropiación por los particulares y quienes únicamente tenían que tolerar servidumbres de pesca y de salvamento a lo largo de una estrecha franja. Con posterioridad a la aprobación del Código, las playas que hasta ese momento no tenían dueño obtuvieron la categoría de bien común. Existe una Opinión del Secretario de Justicia¹⁴ en la que se afirma el carácter público de las playas. Hay legislación federal que afecta este tipo de bien: en primer lugar, cualquier construcción que se erija sobre aguas navegables requiere la autorización del Cuerpo de Ingenieros por tratarse de obras que podrían afectar la defensa de los EE.UU.. Así también existe la "Coastal Zone Management Act" de 1972¹⁵ que reglamenta todo lo

¹¹Ley 157 del 28 de junio de 1968.

¹²Ley Núm. 9 de 18 de junio de 1970, 12 LPRA secs. 1121 y ss.

¹³Aparece en el Título 42 de la compilación de estatutos de los EE.UU.AA., conocida como U.S. Code, a partir de la sección 1857. Esta compilación se cita "42 USC sec.1857".

¹⁴Opinión núm. 12 de 1956 (Trías).

¹⁵16 USC secs. 1451 y ss.

concerniente a la conservación de los recursos que ubican en la zona costanera.

2.2 Los bienes de uso público

El art. 255 nos dice que los bienes destinados al uso público son de dominio público, y el art. 256 ejemplifica este tipo de bien al enumerar dentro de ellos a los caminos estatales y vecinales, las plazas, calles, los paseos y las obras públicas de servicio general, "costeados por los mismos pueblos o con fondos del tesoro de Puerto Rico."

Este artículo 256 incluía en su redacción de 1930 las "fuentes y aguas públicas". En cuanto a éstas hay que señalar que el Código contenía toda una división --de los artículos 341 a 359--¹⁶ dedicada al régimen de las aguas, en la que se especificaba su clasificación en públicas y privadas, su titularidad, modo de adquisición, transferencia, etc.. Esas disposiciones fueron derogadas por la Ley de Aguas, Ley Núm. 136 de 3 de junio de 1976¹⁷ la cual actualmente reglamenta todo lo concerniente a esta materia.

Los bienes de uso público, por ser de dominio público, no son susceptibles de apropiación por los particulares, no pueden ser embargados, el Estado tampoco puede enajernarlos, no hay prescripción sobre ellos; tampoco pueden establecerse servidumbres sobre los mismos. No obstante, el Estado puede otorgar concesiones para su utilización en forma temporera. En determinadas circunstancias estas concesiones pueden revestir las características de los derechos reales, razón por la cual algunos comentaristas han indagado en torno a la posibilidad de unos llamados "derechos reales administrativos".¹⁸

2.3 Los patrimoniales

Todos los bienes que no sean comunes o de uso público, son bienes patrimoniales, lo cual significa que su uso, control, aprovechamiento y configuración económica puede atribuirsele con exclusividad a un sujeto de derecho en particular. Este sujeto de derecho o titular puede ser una persona natural o jurídica e incluso el Estado.

¹⁶31 LPRA secs. 1311 a 1396.

¹⁷12 LPRA secs. 1501 y ss.

¹⁸Sobre el particular véase el resumen que hace Diez-Picazo, Fundamentos de derecho civil patrimonial, op. cit., vol. II, pág. 73.

Hay una especie de bien híbrido que designa el art. 274 y que se refiere a un bien patrimonial perteneciente a un particular, destinado por éste para uso público. La administración del bien se le confiere al Estado. Mientras la cosa se destine a uso público revestirá las características de un bien de dominio público, pero tan pronto cesa su uso público, el bien retorna a su Estado original, como bien patrimonial del particular (o su sucesor en título) que originalmente lo había destinado al uso público.¹⁹

2.4 Los incorpórales y los corporales

El art. 258 define los bienes corporales como aquellos que se manifiestan a los sentidos, mientras los incorpórales son los que sólo pueden concebirse vía el intelecto. Como ejemplo de los últimos nos da los derechos, las servidumbres y las obligaciones. La importancia de esta clasificación no estriba en su precisión ontológica ni física. Más bien se trata de un esquema práctico para clasificar aquellas fuentes de riqueza en orden a las formas que ha dispuesto el Legislador para su control y disposición. Por ello esta clasificación hay que verla en estrecha vinculación con la próxima clasificación de los bienes, a saber, los muebles y los inmuebles.

2.5 Los muebles y los inmuebles²⁰

Esta clasificación reviste especial importancia práctica. Dependiendo de la característica (jurídica) como mueble o inmueble de determinado bien, podrán observarse efectos jurídicos distintos. Así por ejemplo, la tasa contributiva sobre uno y otro bien varía; la facultad para enajenarlos y las formalidades que hay que cumplir en uno y otro caso pueden ser fundamentalmente distintas; en materia de usucapión, es decir, la capacidad de adquirir el título de dueño sobre una cosa al cabo de un período prolongado de posesión de la misma, el plazo requerido variará considerablemente dependiendo de la clasificación que tenga el bien, al extremo de que si es mueble bastará por lo general con estar seis años poseyendo la cosa como dueño, mientras que si es inmueble es posible que haya que esperar hasta treinta años para convertirse en el propietario legítimo del bien.²¹

La terminología que utiliza el Código--"muebles", "inmuebles"--alude a las características físicas de las cosas objeto

¹⁹Véase Figueroa v. Municipio, 98 DPR 534 (1970).

²⁰Ver: Romaguera v. Tribunal 61 DPR 114; García v. Garzot 18 DPR 876; Dávila v. Registrador, 59 DPR 130.

²¹Sobre la figura de la usucapión hablaremos más adelante.

de la economía, según el conocimiento científico y el desarrollo de los medios de producción que se tenía en la época en que se redacta el Código. La economía moderna y el derecho han rebasado esa dicotomía, considerando hoy como fuentes de riqueza, y por ende de disfrute o apropiación por los particulares, cosas nuevas, descubiertas gracias al desarrollo de las ciencias, tales como la energía eléctrica, las ondas radiales, etc. De manera que debe descartarse toda noción de que los bienes están circunscriptos a esas dos clases--muebles o inmuebles--de que nos habla el Código. Pero aún los bienes que el Código consideraba bajo esas dos categorías han perdido las características que el Código les atribuía, también debido a los adelantos tecnológicos. Así, los inmuebles se definen en el art. 261 ²²como aquellos que no pueden moverse por sí mismos ni ser trasladados de un lugar a otro. Sabemos que la tecnología moderna permite la relocalización de edificios enteros, sin desmantelarlos, sin que con ello pierdan su categorización de "inmuebles".

Sabemos, además, por lo establecido en el propio Código²³ y en la jurisprudencia²⁴, que algunos objetos se clasifican como inmuebles aunque puedan transportarse fácilmente de un sitio a otro. Todo ello nos indica que la categorización de mueble o inmueble no puede comprenderse refiriéndonos exclusivamente a las características físicas del bien en cuestión.

Por otro lado, la clasificación tampoco tiene que ver exclusivamente con el valor económico o la importancia que los objetos usualmente considerados muebles puedan tener frente a los inmuebles. Si se piensa que un automóvil de lujo cuesta mucho más que el apartamiento de condominio de un trabajador asalariado promedio, o que las acciones corporativas de una multinacional---clasicadas como muebles--pueden sobrepasar por mucho el valor de una finca agrícola, entonces llegaremos a la conclusión de que la clasificación depende en una importante medida del ámbito valorativo intelectual y no exclusivamente del físico.

2231 LPRA sec. 1041 .

²³Ver el Artículo 262, 31 LPRA sec. 1042, donde se establece que: "Las cosas inmuebles pueden serlo, unas por su propia naturaleza y otras por el destino u objeto al cual son aplicables", junto a la enumeración de inmuebles que hace el art. 263, en particular el inciso 5, que clasifica como inmuebles "Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma." Según esta norma un tractor podría clasificarse como inmueble.

²⁴Romaguera v. Tribunal 61 DPR 114.

No obstante, hay que resaltar la importancia de la tierra, del suelo y del subsuelo y de lo que al suelo se adhiere en forma relativamente permanente dentro de una jurisdicción. Para toda economía que se organiza a partir de un territorio definido, es decir, que asume las características del quehacer económico del estado moderno, el control de la tierra es fundamental. Para todos los propósitos prácticos la tierra es imperecedera y su titularidad o control muy bien puede determinar el control económico y político de un país. Como fuente de principales riquezas el suelo y el subsuelo ocupan un lugar prioritario en cualquier esquema económico. De ahí que sirva de prototipo en la clasificación jurídica de los inmuebles.

Con la distinción entre muebles e inmuebles lo que en realidad se persigue es definir el grado de protección que se le quiera dar al sujeto de derecho que tiene el control de dichas fuentes de riqueza. Puede perseguirse también el propósito de facilitar o restringir la transferibilidad del título sobre las mismas.

Así, partiendo del supuesto que para la economía española del siglo XIX lo más importante era el control sobre la tierra, por ser éste el principal medio de producción, y partiendo del supuesto que todavía predominaba la titularidad individual sobre los fundos, por no haberse desarrollado plenamente aún el esquema corporativo, se establecen una serie de mecanismos respecto a la transferencia de los títulos, orientados a garantizar la estabilidad y seguridad de la tenencia de la tierra. De ahí que la enajenación o transferencia del título sobre la tierra tuviera que hacerse cumpliendo con determinados requisitos, mucho más rigurosos que los correspondientes a la enajenación de otros bienes considerados menos importantes. A tono con la mentalidad decimonónica el marido no podía disponer de las tierras o de la casa, sin el consentimiento expreso de la mujer, aunque sí podía disponer del ganado, de las joyas o de los mismos frutos, aun cuando éstos últimos tuvieran un valor superior a las tierras. Por otro lado, cuando el capitalismo se va desarrollando y requiere mayor movilidad, de forma que la titularidad sobre los medios de producción deja de ser lo más importante, convierteándose el control sobre ellos en lo decisivo, y con la necesidad de allegar más capital de diversas fuentes, los esquemas tradicionales hasta ese momento dejan de ser prácticos y se requiere la facilitación de las transferencias. El esquema corporativo viene en gran medida a suplir esa necesidad porque el derecho a percibir los frutos de una empresa --poseedora de bienes de producción clasificados como inmuebles, según la definición del Código-- lo ostentará ahora el poseedor de un documento o certificado, llamado acción corporativa, la cual será clasificada como bien mueble. Ello facilita la transferibilidad necesaria de las participaciones sobre el producto de la empresa, elemento indispensable para todas las transacciones bursátiles.

Dependiendo, pues, de la importancia que se le adscriba a determinados bienes dentro del esquema productivo pueden variar los requisitos para su adquisición o transferencia. De ello dependerá que se clasifiquen como muebles o inmuebles.

Desde este contexto resulta más comprensible la ficción que nos presenta el Código cuando califica utensilios de labranza o maquinaria como inmuebles; o cuando un mismo derecho--considerado como un bien incorporal--pueda obtener una o la otra categoría.

El pagaré: la cosificación de una promesa, como mecanismo para facilitar el tráfico.

En las relaciones de crédito²⁵, digamos en la relación entre quien presta dinero y quien lo toma prestado y se compromete a devolverlo, encontramos un buen ejemplo de cómo la clasificación diversa está orientada a proveer determinados grados de transferibilidad y protección del interés del acreedor.

La relación de crédito se caracteriza porque una persona--el acreedor--tiene la facultad de exigir de otra--el deudor--la realización de una acción determinada. Esa facultad la denominamos derecho y como su objeto es la conducta que habrá de desplegar otra persona, decimos que se trata de un derecho personal, también denominado derecho de crédito. Ese crédito, también denominado acreencia, constituye una fuente de riqueza y, por ende, es un bien patrimonial, aunque un bien incorporal. Cuando alguien toma dinero prestado, el prestamista adquiere el derecho a exigir del deudor que le devuelva la suma prestada, según los términos pactados. Pero esa facultad, derecho o acreencia puede venderse o transferirse a otra persona, de forma que sea otro quien tenga la prerrogativa de exigir el pago del préstamo. Con el desarrollo de la economía y la necesidad de agilizar las fuentes de financiamiento, la transferibilidad de los créditos adquiere mayor importancia y los ordenamientos jurídicos diseñan mecanismos que faciliten esa transferibilidad. A ello responde el pagaré, uno de varios documentos conocidos, como instrumentos negociables, que no sólo da constancia en forma tangible de que alguien se ha comprometido a pagar determinada suma de dinero a quien le presente el pagaré, sino cuya función es garantizarle a quien lo adquiera de buena fe y cumpliendo con todos los requisitos que impone la Ley de Instrumentos Negociables²⁶, que podrá cobrar la suma con independencia, en términos generales, de los vicios o defectos que

25Véase más adelante la distinción entre los derechos reales y los de crédito.

26Ley de Instrumentos Negociables, 19 LPRA secs. 1 y ss..

pudieran haber estado presentes cuando el deudor orginal y el prestamista pactaron el préstamo y se constituyó el pagaré.²⁷

Esta función tan especial del pagaré requiere necesariamente la facilitación de su transferibilidad o enajenabilidad. Por ello la jurisprudencia lo ha catalogado como bien mueble, pues de catalogarse como inmueble se dificultaría su transferibilidad. Por ejemplo, el cónyuge tendría que consentir a la enajenación, lo cual retrasaría el trámite, sobre todo en nuestra jurisdicción en la que se presume el régimen de gananciales.

El pagaré da, pues, constancia de la existencia de un crédito dinerario; pero el cumplimiento de la obligación consignada en el pagaré puede estar garantizado o no. Es decir, puede que al acreedor le baste con la promesa que se hace en el pagaré; pero puede que la mera promesa de pagar el dinero prestado no sea suficiente, sino que interese asegurarse de que en caso de incumplimiento por parte del deudor, podrá recuperar su inversión. De ser éste el caso procederá a exigir una garantía. Las garantías pueden ser personales--como por ejemplo, exigir un fiador o un codeudor solidario--o pueden ser reales, como algún objeto dado en prenda o una hipoteca.²⁸ Esta última es la más corriente de las garantías reales. Los pagarés suelen garantizarse por vía de hipotecas sobre un bien inmueble que, en la inmensa mayoría de los casos, le pertenece al deudor que suscribe el pagaré. La hipoteca, que tiene que constituirse por escrito, da constancia también de un derecho, a saber, la facultad de convertir el bien hipotecado en dinero; pero no se cataloga como un bien mueble, sino como inmueble. Ello trae como resultado que la constitución y cancelación de la hipoteca requerirá en determinadas circunstancias el cumplimiento de determinados requisitos adicionales a los que se requieren para constituir solamente el pagaré. Con respecto a la transferibilidad, no obstante, si la hipoteca garantiza una deuda consignada en un pagaré, al adquirente o tenedor del pagaré se le transfieren también los derechos que otorga la garantía hipotecaria.

De lo anterior se desprende que respecto a una misma relación de crédito--consistente en la facultad que tiene el prestamista para exigir de su deudor la devolución de la suma prestada--los mecanismos que se utilizan para viabilizar el cobro eficaz de la deuda, a saber, el pagaré y la hipoteca, pueden recibir distintas clasificaciones, bien como muebles o como inmuebles, dependiendo de los propósitos que el legislador desee alcanzar en la protección de los distintos sujetos de derecho involucrados.

27 Ver art. 410 del Código de Comercio, 19 LPRA sec. 97.

28 Véase lo que más adelante se dice sobre la hipoteca y el Registro de la Propiedad.

A todo lo dicho hasta ahora sobre el pagaré y su clasificación es preciso añadir lo siguiente: la categoría de mueble o inmueble está estrechamente vinculada al campo de los derechos reales, es decir, al campo de los derechos sobre las cosas, a distinción del campo de los derechos de crédito, vale decir, el campo de las prerrogativas que se ostentan sobre la conducta de otro sujeto de derecho. Nótese cómo al pagaré, cuya función es dar constancia de una relación de crédito--la cual por tratarse precisamente de una relación, escapa la clasificación como una cosa--se le clasifica como bien mueble, es decir, se cosifica, con el único propósito de facilitar la transferibilidad o negociabilidad del derecho a exigir la conducta prometida en el pagaré. En otras relaciones de crédito no consignadas en un pagaré--por ejemplo, un contrato de servicios profesionales consignado en una escritura pública--, la posesión del documento que da constancia de la deuda no implica que quien lo posee pueda reclamar el cumplimiento de la misma. La transferibilidad de los créditos que no son deudas dinerarias está sujeta a una serie de reglas y requisitos propios del ámbito del derecho de obligaciones, a muchos de los cuales escapa el pagaré. En el campo de la física, tanto la escritura pública como el pagaré son cosas; de hecho, los papeles sobre los que ambos documentos se escriben son cosas tangibles. En el campo jurídico, sin embargo, la clasificación de un pagaré como cosa mueble no responde a sus características físico-naturales, sino a unos resultados que se interesan. Como la transferibilidad de las cosas tangibles que tradicionalmente se conocían como muebles podía lograrse con relativa facilidad, el legislador prefirió utilizar un atrecho y en vez de describir en forma pormenorizada dicha facilidad prefirió equiparar el derecho a cobrar una deuda de dinero consignada en un pagaré a una cosa mueble. Con ello se injerta un aspecto de los derechos reales en el campo de los derechos de crédito.

3. Los derechos reales y los de crédito

Las dos ramas principales dentro del derecho civil patrimonial reglamentado por el Código civil son los llamados derechos reales, por un lado, y los derechos personales o de crédito, por el otro.

a. Los derechos reales

Los derechos reales encarnan el conjunto de ciertas prerrogativas o facultades que se le reconocen a las personas naturales y jurídicas de nuestra jurisdicción con respecto a las cosas. Como nuestro sistema incluye dentro de las cosas que son susceptibles de propiedad--que es el principal derecho dentro de los derechos reales--no sólo los bienes personales, sino también la tierra y la maquinaria que se utiliza para explotarla, la fábrica y los productos que en ella se producen, en fin, los

edios de producción junto a lo producido (los frutos), esta rama del derecho patrimonial resulta de cardinal importancia.

La característica básica del derecho real consiste en su llamada eficacia "erga omnes", que no es otra cosa que la facultad para reclamar como exclusiva de su titular la potestad que sobre una cosa se ostenta. Cuando esa eficacia "erga omnes", es decir "contra todos", puede invocarse respecto a un medio de producción y sus frutos, el resultado será que los que no tengan tal prerrogativa quedarán excluidos del control del mismo y de sus beneficios.

Por vía de ejemplo, en nuestro país cuando alguna persona adquiere un bien, digamos una casa, con el ánimo de hacerla suya, nuestro sistema de leyes le concede el derecho real denominado "dominio", siempre y cuando adquiera tal bien de acuerdo a los procedimientos legales para obtener tal dominio. Ese derecho que se le reconoce tendrá las características de un derecho real--entre ellas, la eficacia erga omnes--, lo cual quiere decir que más nadie podrá ejercer actos de dominio sobre la referida casa. Como dueño de la cosa adquirida nuestro ordenamiento jurídico faculta a esa persona para que defina el destino económico de ese bien y para que haga suyos los frutos que el mismo produzca.

La protección del titular de un derecho real no se limita al disfrute de esas prerrogativas con exclusión de los demás, sino que además se le confiere la facultad de perseguir el bien (facultad reipersecutoria) con el fin de recuperarlo, no importa en manos de quién se encuentre. Supóngase que determinado bien mueble ha salido de las manos de su legítimo dueño y en contra de la voluntad de éste se encuentra en posesión de un tercero que lo adquirió de un extraño por compra. Nótese que la persona a cuyas manos llegó el bien y quien se ve ahora precisado a entregarlo, muy bien pudo haberlo adquirido de quien él de buena fe creía era el dueño legítimo. Tenemos, pues, a dos personas que se encuentran una frente a la otra en un abierto conflicto, y en este caso particular, sin que por parte de ninguna hubiese mediado intención alguna de proceder en forma ilegal, es decir de mala fe: de un lado el que mucho tiempo antes había adquirido la cosa y ya le habían conferido el calificativo de "dueño", y por otro lado aquél que recientemente adquirió de buena fe, mediante paga o intercambio.

Cuando el conflicto que aquí ejemplificamos²⁹ se da,

²⁹Como veremos más adelante, hay mecanismos que protegen a los adquirentes que se basan en determinadas apariencias y que confían de buena fe en éstas al realizar sus negocios. En el ejemplo presentado ahora partimos de la premisa que la titularidad sobre el bien mueble extraviado no consta en ninguno de los

nuestro ordenamiento protege de una forma más vigorosa al que ya había adquirido el status de propietario, permitiéndole que recupere el bien de quien lo tenga. El segundo adquirente no quedará indefenso porque podrá siempre reclamarle la devolución de lo pagado o intercambiado a quien le transfirió algo que no le pertenecía; pero mientras el primero--el titular del derecho real--lleva la ventaja de poder perseguir la cosa específica, el segundo sólo podrá ir contra la persona que participó en la transferencia para ver si logra de ésta la devolución del dinero o de la cosa intercambiada, sin que esto lo faculte siquiera para perseguir la cosa intercambiada, en caso que el vendedor que no era dueño ya se la hubiese transferido a una tercera persona.³⁰

Como el segundo adquirente tendrá que buscar la satisfacción de su interés económico en la persona determinada con quien él contrató, se dice que ostenta un derecho personal o de crédito. En cambio, a los que el ordenamiento ha reconocido como los facultados para buscar la satisfacción de sus intereses económicos mediante el control directo sobre las cosas se les conoce como los titulares de derechos reales.

Aquellos que no tienen el control sobre las cosas y sus frutos, tendrán que recurrir a los mecanismos que el propio ordenamiento ha señalado como los legítimos para adquirir tal control, pues de lo contrario se verán confrontados con el cúmulo de sanciones--civiles y penales--que el Legislador ha provisto para preservar el orden de cosas vigente. Es aquí donde entra en juego todo el campo de los derechos de crédito, pues según sus normas se reglamenta la mayor parte de las transferencias de derechos reales. Las relaciones de crédito constituyen el mecanismo más importante en la adquisición o transferencia de los derechos reales.

En apretada síntesis podemos decir que la concepción que permea el Código Civil en materia de derechos de crédito responde a la ideología imperante al momento en que dicho cuerpo legal se formula, según la cual es la voluntad individual--apoyada en la razón--la fuente generadora de los cambios socioeconómicos. Según esa ideología será el negocio jurídico, y dentro de éste, el contrato, como acuerdo al cual llegan "libre e intelligentemen-

registros que a tales efectos existen. Véase lo expresado más adelante sobre este conflicto, en el apartado sobre el Registro de la Propiedad y su función publicitaria.

³⁰El problema particular que presenta la venta de una misma cosa a diferentes compradores es materia que se analiza al estudiar a fondo el contrato de compraventa bajo el artículo 1362 --31 LPRA sec. 3822-- y la figura de la tradición como forma de adquirir el dominio. Véase: Godreau, Conceptos Básicos (2) (mimeo) 1987.

te" dos sujetos de derecho, la principal fuente y forma para lograr las transferencias patrimoniales. El acuerdo entre dos sujetos de derecho tendrá, desde esta óptica, más peso y valor que la norma legislada o la reglamentación impuesta. Bajo este esquema valorativo o ideológico el concepto clave lo será la llamada **autonomía de la voluntad**. Secuela de ello es el principio básico que permea toda la normativa del Código Civil, preceptivo de que sus normas son supletorias y no perentorias; es decir, que ellas rigen siempre y cuando las partes no hayan acordado algo distinto. Como se ha señalado en otro lugar, los profundos cambios socioeconómicos y valorativos han hecho que el predominio que antes reflejaba el principio de la autonomía de la voluntad haya pasado a un plano secundario.³¹

No es que el negocio jurídico--producto de una voluntad autónoma--sea según el Código el único medio de adquirir el control sobre las cosas, pues el ordenamiento reconoce otros mecanismos, tales como la posesión que se ejerce por cierto término (aunque la misma se haya adquirido violentamente), la herencia intestada o la ocupación, entre otros; pero lo cierto es que para el sistema económico e ideológico del Código, de todas

³¹Cfr., Godreau, Esquema, op. cit., págs. 16 a 22. A lo allí dicho, añado aquí lo expuesto por Diez-Picazo y Gullón en Sistema de derecho civil, (Tecnos) Madrid, 4 ta. ed. 1981, pág. 54 y s., por su especial pertinencia: "La Codificación se basaba en la afirmación del individuo frente al Estado, sin cuerpos intermedios; el Código civil aseguraba el libre desenvolvimiento del individuo, de su voluntad. De ahí que el principio de la autonomía de la voluntad, con su reflejo en el derecho de propiedad que se concebía absoluto y con las mínimas excepciones posibles a este absolutismo, fuese el pilar de sustentación de todo el edificio. El sistema jurídico va a ser en realidad el sistema de los derechos subjetivos...de poderes del individuo.

"Pero la evolución social ha ido por otros caminos. Los ideales de la burguesía, que detentadora de los bienes económicos y de producción quería un sistema que le permitiese su libre y omnímodo disfrute, no se han aceptado por inmensas capas de la sociedad sin poder económico, para las que el juego de la autonomía de la voluntad no significa más que la sumisión al más fuerte y para la que los derechos subjetivos que les reconoce el ordenamiento jurídico no son más que abstracciones. Por otra parte, el rechazo de un puro sistema liberal de economía, cuyo motor era la persecución del interés individual que redundaría en el bienestar colectivo, hace que la propiedad de los medios de producción no se identifique con propiedad privada.

"Todo ello indica que el Estado va a intervenir decisivamente en la vida económica y jurídica, y que las normas no van a sancionar la autonomía de la voluntad individual sino que la van a dirigir o coartar en beneficio de los intereses colectivos o para evitar que sea un instrumento de dominación de los débiles."

esas vías la principal forma de adquirir la riqueza o el control sobre las cosas y sus frutos es a través de los derechos de crédito que surgen de actos voluntarios.

Ello implica que quien ya posee la riqueza está protegido en su preservación, pues sólo mediante su consentimiento podrá otro adquirirla. Sólo en casos excepcionales podrá un titular de un derecho real verse privado del mismo si media oposición activa de su parte. De ahí que en la concepción ideológica que le sirve de sustrato al Código las facultades expropiatorias que tiene el Estado se consideren excepcionales al régimen normal de la propiedad y que, de darse tal suceso, al titular deba compensársele por el valor en metálico que la cosa expropiada tenga al momento de la privación. Ello también explica por qué las constituciones liberales, como la nuestra, no garantizan el derecho a la propiedad, sino sólo el disfrute a la propiedad que ya se tiene.³²

b. Los derechos de crédito

¿Cuál es la característica fundamental de las relaciones de crédito? Si en el campo de los derechos reales (también conocidos como derechos absolutos por su peculiaridad de excluir a todos los demás sujetos de derecho) la característica principal es su eficacia "erga omnes", en los derechos de crédito lo que nos interesa no son tanto las prerrogativas para definir el destino o el aprovechamiento de una cosa, sino la facultad para exigir de otro sujeto de derecho el despliegue de una conducta determinada.

Esta facultad que el ordenamiento le otorga a determinado sujeto para exigir de otro el despliegue de una conducta sólo podrá ejercerla el facultado--denominado el acreedor--frente a una persona determinada; no "erga omnes", como en el derecho real. De ahí que se diga que el derecho de crédito es relativo, en contraposición a lo "absoluto" del derecho real.

A esa conducta exigible se le denomina prestación y la misma consiste en un dar--que muy bien puede ser dar a otro la cosa sobre la cual ejercemos un derecho real para que sea el otro quien en adelante ostente ese derecho--, pero también puede consistir en un hacer--como muy bien puede ser ensamblar un

32 El Art. culo II, sec. 7 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (1 LPRA sec. 7) reza, en lo pertinente, siguiendo la forma: "Se reconoce como derecho fundamental del hombre el derecho a la vida, a la libertad y al disfrute de la edad... Ninguna persona será privada de su libertad o de su vida sin debido proceso de ley, ni se negará en Puerto Rico la ejecución de las leyes... Las leyes determinarán una edad y pertenencias no sujetas a embargo."

automóvil o montar una computadora o reparar una maquinaria o dictar una conferencia o pagar un salario o una remuneración por cualquier actividad económica. La prestación también podría consistir en un no hacer--como abstenerse de montar en el mismo vecindario un negocio igual al que se acaba de vender o como no divulgar un secreto industrial.

La venta de una finca: la transferencia de un derecho real vía un derecho de crédito.

Contrario a la creencia popular, en nuestro derecho la celebración de un contrato de compraventa no transfiere de por sí la propiedad del objeto vendido. Esta, que es la finalidad de toda compraventa, no se logra con la mera celebración del contrato. Tampoco el pago de la totalidad del precio tiene tal efecto. Como se explicará más adelante en detalle³³, nuestro sistema de derecho civil requiere para la eficaz transferencia del dominio sobre una cosa vendida, no sólo la celebración del negocio jurídico que conocemos como contrato de compraventa, sino la entrega del objeto por parte del vendedor. Entregar la cosa es la obligación y la prestación principal de todo vendedor. Pero una cosa es estar obligado a hacer algo y otra cumplir con lo prometido. Estos dos momentos en la actividad contractual se conocen, en la terminología del derecho de obligaciones, como el perfeccionamiento³⁴ y la consumación del contrato. La transferencia del derecho real de dominio se realiza cuando el vendedor le da cumplimiento a su obligación, es decir, consuma el contrato, entregando la cosa. A este acto de entrega se le

33Véase: Godreau, Conceptos Básicos (2), (mimeo) 1987.

34El perfeccionamiento de un contrato es el momento en que el contrato surge a la vida legal como fuente de obligaciones. Desde la perfección del contrato, que ocurre cuando se da el concurso de la oferta y de la aceptación, las partes están vinculadas a las prestaciones pactadas. (Ver artículos 1206, 1210 y 1214 del Código civil, 31 LPRA secs. 3371, 3375 y 3401 respectivamente). En la compraventa, queda perfeccionado el contrato desde el momento en que se acuerda el objeto y el precio. Desde ese instante, si no se han fijado plazos o condiciones especiales, el vendedor queda obligado a entregar la cosa y el comprador a pagar el precio pactado. Ver el art. 1334, 31 LPRA sec. 3741, según el cual "Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente." El art. 1339, 31 LPRA sec. 3746, por su parte dispone: "La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado."

denomina tradición y el mismo separa dos momentos en la protección legal de quien compra una propiedad.

La concepción popular suele entender que el dominio se transfiere con la celebración del contrato de compraventa porque en la gran mayoría de las transferencias cotidianas, como por ejemplo, compra de comestibles, de objetos en los comercios e incluso en muchas instancias de la venta de inmuebles, el contrato de compraventa y la entrega se hacen en forma simultánea. El intercambio físico del objeto mueble comprado y del dinero ocurre, para todos los efectos prácticos, a la vez. La venta de una propiedad inmueble se lleva a cabo en la inmensa mayoría de los casos, mediante el otorgamiento de escrituras de compraventa, las cuales, por disposición expresa de la ley, eliminan el requisito de entrega física³⁵. No obstante, nuestro sistema le impone aún a la transferencia del título de propiedad--con las variaciones que más adelante veremos--el requisito de un acto independiente de tradición.

En el negocio de adquirir una finca el comprador tendrá una protección distinta antes y después de la entrega. Antes de realizada la tradición el comprador sólo ostenta un derecho de crédito. Ello significa que la satisfacción de su interés económico tendrá que buscarla en el cumplimiento que haga el vendedor de la promesa que hizo, en el sentido de que le entregaría la cosa vendida. Mientras no medie la entrega el comprador no podrá perseguir la cosa y reivindicarla de quien la tenga, porque el ordenamiento sólo le reconoce en ese momento un derecho relativo, esgrimible únicamente contra la persona del vendedor. Si éste, incumpliendo su promesa (obligación), le transfiere a un tercero el bien vendido y éste lo adquiere de buena fe, el comprador original se verá impedido--en la generalidad de los casos--de adquirir esa cosa en particular para su patrimonio. En cambio, si ha mediado la entrega y la cosa la tiene un tercero, el comprador podrá reivindicarla de quien la tenga porque estaría ya investido de la protección propia de los derechos reales, es decir, de la facultad de esgrimir sus prerrogativas frente a cualquiera (*erga omnes*).

La razón práctica, ideológica o ética que pueda explicar esta peculiar forma adoptada por el legislador español de reglamentar la transferencia del dominio tendrá que ser objeto de ulteriores análisis. Por ahora baste con señalar que el diseño jurídico vigente le otorga al titular la posibilidad práctica de

³⁵Art. 1351, 31 LPRA sec. 3811: "Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

"Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario."

quebrantar una promesa, entregándole a un tercero el bien prometido originalmente a otro contratante, e invistiendo al segundo con la protección del derecho real de dominio. Con ello es evidente que se protege con mayor fuerza el poder de disposición del titular que la seguridad de las promesas o de los negocios. Claro está, el comprador original no quedará desamparado, pero su remedio se limitará a resarcirse del patrimonio del vendedor--si es que a éste le queda alguno--vía una acción personal por incumplimiento de contrato.³⁶

c. ¿Cómo sabemos si las prerrogativas que alguien tiene sobre una cosa constituyen un derecho real o uno personal?

Veamos a la luz de otros ejemplos la importancia práctica de esta distinción.

(1) El derecho a pasar por una finca ajena.

El dueño de una finca, en el ejercicio de sus facultades como titular dominical de la misma, puede autorizar a alguien para que pase por su propiedad. Esa facultad concedida puede haberse configurado bien como un derecho real o bien como un derecho personal. Si el dueño de la finca solamente quiere conceder tal facultad mientras él sea el dueño de la finca, de manera que si luego la vende, el nuevo dueño no tenga que tolerar que pasen por ella, configurará el derecho de paso concedido como un derecho personal, relativo, de forma que el pasante sólo pueda reclamarle a él y sólo a él el derecho a pasar por esa finca. Para que el pasante pueda reclamarle el derecho de paso a un futuro dueño--es decir, a alguien con quien el pasante no pactó--su derecho tendría que configurarse como un derecho real, es decir, con eficacia erga omnes.

Cuando el derecho de paso por finca ajena se configura como un derecho real se le llama **servidumbre de paso**. Esta institución es una de las figuras jurídicas más conocidas en el estudio de los derechos reales.

El hecho de que la servidumbre sea uno de los derechos reales principales se debe a razones históricas y económicas: para una economía fundada en la explotación de la tierra y donde el Estado no había asumido la función moderna de proveer los aspectos más importantes de la infraestructura para la producción--como la red de carreteras para facilitar la transportación--, el derecho al tránsito (de personas, productos, ganado, etc.) a través de los predios se consideró tan importan-

³⁶yéase lo que señalamos más adelante, págs. 23 y s., sobre la diferencia entre las acciones personales y las reales.

te que los redactores del Código, respondiendo a los sectores socioeconómicos prevalecientes del momento decidieron permitir que alguien pudiera ostentar la facultad de pasar por una propiedad ajena sin que importara quién fuera el dueño de la finca ajena y sin que importara que un dueño posterior se opusiera a tal paso. Nótese que muy bien pudo el Legislador haber impedido que un derecho de paso concedido por el dueño original pudiera esgrimirse contra un nuevo dueño. En otras palabras pudo haber dicho el Legislador del Siglo XIX que el derecho al paso sólo tendría las características de un derecho de crédito. No lo hizo así, permitiendo que la servidumbre de paso se constituya--claro está, siempre por decisión de alguien que ostente el título de dominio sobre la finca que habrá de tolerar el paso y la cual se designa como el **predio sirviente**--como un derecho real. Como todo dueño posterior del predio sirviente tendrá que tolerar que sobre un predio se ejercite el derecho concedido, decimos que sobre el predio sirviente pesa un gravamen o carga.

Nuestro Código reglamenta las servidumbres--de las cuales la de paso es sólo una de tantas--por medio de un sin-número de artículos: del 465 al 540.³⁷

Al igual que el Código reglamenta la servidumbre, reglamenta también otros derechos reales tales como el usufructo, la hipoteca, la posesión, el dominio, y otros más. Sin embargo, los derechos reales que aparecen reglamentados en el Código no son los únicos que existen. Se han creado otros fuera del Código, a través de la aprobación de la jurisprudencia.³⁸ En otras palabras, la enumeración de los derechos reales que contiene el Código no es taxativa, sino que permite la inclusión de derechos reales que no fueron previstos al momento de redactarse dicho cuerpo normativo.

(2) El derecho de arrendamiento y el derecho de usufructo.

a. Comparación de ambas figuras

La comparación de estas dos importantes figuras del derecho patrimonial civil nos permitiría comprender mejor la diferencia de la protección que brinda cada tipo de derecho.

Se denomina **usufructo** a aquella relación jurídica en virtud de la cual a una persona, llamada usufructuario, se le concede el derecho a explotar económicamente un bien y a hacer

37 31 LPRA secs. 1631 a 1831.

38 Ver infra, apartado d).

suyos los frutos provenientes de tal explotación.³⁹ El bien--digamos, una finca agrícola o una casa de apartamientos--no es propiedad del usufructuario, sino de otro **sujeto de derecho** a quien se denomina **nudo propietario**. Este nudo propietario tendrá que esperar a que finalice el usufructo, lo cual por lo general ocurre con la muerte del usufructuario, para poder entonces disfrutar de todos los atributos de la propiedad, entre otros, devengar él los frutos--cosechas o rentas, etc.--que produzca el bien.

La mayor utilización del usufructo, como se desprende de un estudio detallado de la figura y de sus orígenes, se da en las relaciones de familia. Los más importantes son el usufructo de los padres sobre los bienes de sus hijos menores no emancipados⁴⁰, el del cónyuge viudo sobre los bienes hereditarios de los hijos⁴¹ y el usufructo de la sociedad legal de gananciales sobre los bienes privativos de cada cónyuge⁴². Además, se constituye con frecuencia esta relación por vía de disposición testamentaria, es decir, cuando una persona ordena a través de su testamento que los beneficios que produzcan sus propiedades o alguna de ellas se destinen, por ejemplo a Fulana de Tal mientras ésta viva (o hasta tal fecha), y luego se le transfiera la propiedad íntegramente a Sutana Más Cual.

Como podrá apreciarse, mientras dure el usufructo encontraremos dos sujetos de derecho en conflicto: por un lado el nudo propietario que está en espera de que finalice el usufructo para poder disfrutar plenamente de la propiedad; por otro lado, el usufructuario que posee el bien y lo disfruta, pero a quien el derecho le impone la obligación de cuidarlo y de no alterar ni su forma ni su substancia. El usufructuario es un poseedor en suelo perteneciente a otro pero a quien se le ha autorizado a explotar el bien ajeno y a hacer suyos los frutos.

Las facultades del usufructuario están protegidas en nuestro ordenamiento legal con toda la fuerza de los derechos reales. Por consiguiente, si el nudo propietario vende el bien --cosa que puede hacer, pues es dueño de la cosa dada en usufruc-

³⁹El art. 396 (31 LPRA sec. 1501) lo define así: "El usufructo es el derecho de disfrutar de una cosa cuya propiedad es ajena, percibiendo todos los productos, utilidades y ventajas que aquélla produzca, con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa."

⁴⁰Art. 155 del Código civil (31 LPRA sec. 612).

⁴¹Art. 761 Código civil (31 LPRA sec. 2411).

⁴²Art. 1301 (3) Código civil (31 LPRA sec. 3641).

to--el nuevo dueño tiene que respetar al usufructuario en la posesión y disfrute del bien recién adquirido todo el tiempo de duración del usufructo. La eficacia erga omnes del derecho que ostenta el usufructuario opera contra cualquier persona que sea el propietario del bien usufructuado.

En el arrendamiento de fincas rústicas sucede algo similar en términos de la confrontación de dos sujetos de derecho en conflicto. En virtud de esta relación jurídica una persona denominada **arrendatario** ostenta el derecho a poseer y disfrutar un bien ajeno, perteneciente a quien se denomina arrendador.⁴³ El arrendamiento es la reglamentación legal de una relación económica consistente en que el que trabaja y explota la tierra (o cualquier otro bien), aunque no es su dueño, adquiere de éste, a cambio del pago periódico de una suma de dinero --denominada canon--la potestad de hacer suyos todos los frutos que se deriven de la tierra ajena. En términos socioeconómicos ésta es la relación típica que se ha dado entre los grandes terratenientes que ostentaban el título sobre la tierra y el capitalista que sin tener el título, pero poseyendo suficiente capital, podía explotarla.

Como actividad productiva escueta, y desde el punto de vista del que explota el bien directamente, el usufructo y el arrendamiento representan gestiones idénticas: se trata de poner a producir económicamente un fundo ajeno, con el derecho a percibir los frutos. No obstante, las facultades que en cada figura se le conceden al titular económicamente activo son distintas, pues mientras el usufructuario ostenta un derecho real, el arrendatario sólo tiene un derecho personal. Por lo menos, así lo interpreta un sector importante en la doctrina⁴⁴ y en la jurisprudencia. De ahí que el Código disponga, en su art. 1461⁴⁵ que si el arrendador decide vender la finca arrendada, el nuevo propietario tiene derecho a dar por terminados los arrendamientos que pesen sobre la misma. Es el conocido principio

⁴³El art. 1433 del Código civil (31 LPRA sec.4012) dispone que: "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto." El artículo 1436 (31 LPRA sec. 4031), a su vez dispone que: "Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa..., y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar." (Enfasis suprido.)

⁴⁴Ver: Roca Sastre, Derecho Hipotecario, T. IV-1, 7ma. ed. (Bosch) Barcelona, 1979, págs. 562 a 566. Godreau, La hipotecabilidad del derecho arrendaticio, Rev. Jur. de la UPR, Vol 52 (1983) págs. 387 a 394.

⁴⁵31 LPRA sec. 4068.

de "venta quita renta". El arrendatario que quiera verse protegido ante posibles cambios de dueños tiene que recurrir a un procedimiento adicional a la contratación, consistente en inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad.⁴⁶ De esta forma el derecho personal de arrendamiento adquiere, a partir de la inscripción, *eficacia erga omnes* y podrá esgrimirse contra cualquier adquirente posterior de la finca.

La mayor parte de los arrendamientos, sin embargo, no se inscriben y, por consiguiente, el arrendatario no puede reclamar sus derechos frente a cualquier adquirente posterior de la finca. La satisfacción de su interés económico ha de buscarla en el cumplimiento que de hecho haga el dueño o arrendador con quien pactó de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento. Al venderle a otro la finca arrendada el dueño arrendador habrá incumplido una de sus obligaciones principales: la de mantener al arrendatario en el goce pacífico y en el disfrute de la cosa arrendada. Este incumplimiento representará para el arrendatario la frustración de su interés económico y, sin duda debe ser merecedor de algún remedio legal, pero la forma en que el ordenamiento--entiéndase el Legislador--lo protege no es permitiéndole continuar con la explotación de esa cosa específica, sino concediéndole una acción personal contra el arrendador para que éste le resarza por las pérdidas que su incumplimiento ha causado. El control de la tierra arrendada lo disfrutará en lo sucesivo el nuevo dueño.

b) La diferencia entre las acciones personales y las reales

En términos prácticos la ventaja que representa tener a nuestra disposición una acción real frente a una personal estriba en que en las acciones reales--también denominadas acciones in rem--el que pretende que se le satisfaga su interés económico puede dirigirse contra el bien que es objeto del derecho, independientemente de quién lo posea al momento de la acción. Cuando se trata de bienes inmuebles, por ejemplo, la inamovilidad de la inmensa mayoría de éstos representa para el demandante una gran expectativa de que, de triunfar en su reclamo, podrá tomar posesión del bien en controversia.

En cambio las acciones personales dependen para su éxito--en el sentido de poder cobrar efectivamente lo debido--de que el deudor tenga con qué pagar, es decir, que tenga patrimonio. Si nuestro reclamo está fundamentado en un derecho de crédito pero el objeto debido--por ejemplo, la finca que se nos prometió en arrendamiento--ya no está en el patrimonio de nuestro deudor, porque éste, por ejemplo, se la vendió y entregó a un

⁴⁶Artículo 38 (3) Ley Hipotecaria (30 LPRA sec. 2001). Ver el inciso 4, infra.

tercero, será imposible satisfacer nuestro interés económico en forma específica y tendremos que recurrir a la vía indirecta de incautarnos de algún bien de nuestro deudor, preferiblemente dinero, para compensar por las pérdidas o por las ganancias que se dejaron de percibir al no ponernos en posesión de la finca, según acordado. Esto presupone que el dinero u otros bienes existan y puedan embargarse como parte del patrimonio del demandado, lo cual no siempre sucede, bien porque el deudor se ha vuelto insolvente o bien porque oculta sus bienes, imposibilitando así, para todos los fines prácticos, el embargo.

Si la persona de quien reclamamos un deber patrimonial es solvente y cuenta con un extenso patrimonio, entonces la diferencia entre las acciones reales y las personales, en términos de la garantía que ofrecen para la satisfacción del interés económico del demandante, se reduce significativamente. No obstante, la protección que representan los derechos reales es superior a la que ostentan los titulares de derechos de crédito.

c) La naturaleza real o personal de un derecho no reside en las características físico-naturales de los objetos

¿Por qué si la actividad económica que se da en ambos casos es fundamentalmente la misma, observamos una protección tan distinta? Nótese que para quien interesa el control de la tierra para explotarla, la verdadera satisfacción económica reside en tener efectivamente tal control. Tener que recurrir a una acción personal contra el arrendador que incumplió, no necesariamente sustituye el beneficio económico que el arrendatario pudo haber obtenido del control directo o inmediato del bien. En primer lugar, porque las acciones personales --incluso aquellas que tienen que ver con la adquisición o recuperación de cosas determinadas--dependen para su éxito de que el demandado, o tenga el bien específico que se reclama en la demanda, o tenga dinero u otros bienes que puedan convertirse en dinero, de forma que el demandante pueda cobrar a la larga. El precepto del Código y puntal de todo el derecho de crédito--Art. 1811--que establece que del cumplimiento de sus obligaciones responde todo el patrimonio presente y futuro del deudor, sólo tiene eficacia práctica si el deudor de hecho tiene patrimonio. Si resulta insolvente, el acreedor--en nuestro ejemplo, el arrendatario--no tendrá forma real de satisfacer su interés económico. En segundo lugar, porque aún en los casos en que el arrendador tuviese suficiente patrimonio con el cual responder por su incumplimiento, para el arrendatario el pago de una suma de dinero como sustituto de la posesión directa del bien no necesariamente le garantiza el rendimiento económico o incluso la satisfacción existencial vislumbrada. Sin duda alguna todo arrendatario preferiría un ordenamiento legal en el que su protección como

ente económico estuviera revestida con la figura propia de los derechos reales, pues éstos se anclan en cosas específicas, determinadas, que pueden perseguirse y recuperarse, no importa quién las posea o quién sea su titular.

La razón para la diferencia en la protección del usufructuario y del arrendatario reside en una selección deliberada realizada por el Legislador español del Siglo XIX dirigida a proteger de forma vigorosa el interés económico representado por la familia y el usufructuario típico --la viuda, el padre cuyos hijos menores son propietarios, la sociedad legal de gananciales, respecto a los frutos de los bienes privativos de cada cónyuge--y el interés económico representado por los terratenientes. La actividad económica de la explotación directa de los fundos pertenecientes a persona distinta del que los explota no le mereció al Legislador español decimonónico el suficiente interés político como para protegerlo con más vigor que al interés económico y político que aún ostentaban los integrantes de la clase terrateniente.

El desarrollo del capitalismo con posterioridad a la promulgación del Código civil español y con posterioridad a la última revisión que de ese cuerpo legal se hiciera en Puerto Rico, ha colocado a cierto tipo de arrendatario en posiciones de gran poder dentro de la configuración socioeconómica de nuestro país. Así por ejemplo, las grandes centrales azucareras que dominaron al país hasta entrada la década del cuarenta poseían vastas extensiones de terreno en calidad de arrendatarias. Posteriormente, con el advenimiento del modelo económico que instaura el Partido Popular Democrático luego de la Segunda Guerra Mundial, conocido como Manos a la Obra, la inmensa mayoría de los industriales norteamericanos que se establecieron en el país eran arrendatarios de las estructuras físicas que el Estado les construía. El elenco de los protagonistas en el escenario económico puertorriqueño cambió para darle paso a cierto grupo de arrendatarios como las verdaderas primeras figuras de nuestra economía. Si bien el Código civil no ha sido enmendado para reflejar una mayor protección al arrendatario, la jurisprudencia se ha encargado de proveer tal protección y la más reciente Ley Hipotecaria de 1979, se une a esa tendencia permitiendo incluso que el arrendatario pueda dar su derecho arrendatario inscrito como garantía hipotecaria.⁴⁷

Por otro lado, hay otros sectores de arrendatarios que han merecido un tratamiento especial de parte de nuestro Legislador. La Ley de Alquileres Razonables (LAR)⁴⁸ le concede al

47Artículo 158 (6) Ley Hipotecaria (30 LPRA sec. 2554. Ver: Godreau, M., La hipotecabilidad del derecho arrendatario, 52 Rev. Jur. U.P.R., 381 (1984).

4817 LPRA secs. 181 y ss.

inquilino de recursos moderados una protección tan o más vigorosa que la que podría ostentar el titular de un derecho real. En virtud de esta legislación especial, se modifican las disposiciones que aparecen en el Código sobre las relaciones entre arrendador y arrendatario de manera fundamental. Entre otras disposiciones, la LAR establece que el canon máximo que se puede cobrar por las viviendas o locales comerciales cubiertos por la ley, lo determinará una agencia gubernamental, en este caso el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). Asimismo enumera las causas por las cuales se puede dar por terminado un contrato de arrendamiento cobijado por la LAR, independientemente de que en el contrato se haya pactado un término de duración. En particular no aplica en estos casos el principio de venta quita renta del Artículo 1461. Ello significa que para nuestro Legislador la determinación de aspectos tan fundamentales en un contrato de arrendamiento, como lo son el canon y el término de duración, no pueden dejarse en nuestros tiempos a las reglas de la oferta y de la demanda, ni, por consiguiente, a la autonomía de la voluntad de los contratantes, cuando el objeto de la contratación es la vivienda de una persona de escasos recursos. Ese sector social, integrado fundamentalmente por la clase trabajadora, le mereció a nuestro Legislador una protección especial, la cual ha quedado configurada prácticamente igual a un derecho real.

En conclusión, la configuración de la protección jurídica que le corresponde a un determinado sujeto de derecho con respecto a las cosas, no responde a la naturaleza física de las mismas, ni siquiera a las características de la explotación económica que sobre las mismas cosas se realice. Tal configuración es el resultado de decisiones políticas e ideológicas en virtud de las cuales se protegen aquellos intereses o sectores sociales, clases o sectores de éstas, frente a otros que también reclaman protección con respecto a la generación de la riqueza y el control sobre la misma.

d) ¿Quién otorga la protección de carácter real?

La especial protección que representan los derechos reales plantea la interrogante en torno a si los individuos pueden, mediante el ejercicio de su voluntad y vía los acuerdos, configurar como derecho real cualquier prerrogativa respecto al control y disfrute de las cosas, o si tal protección jurídica le será reconocida solamente a aquellos sujetos o a aquellas actividades económicas que el Legislador quiera favorecer. Nótese que no es lo mismo crear obligaciones que vinculen solamente a las partes contratantes que configurar derechos que vinculen a cualesquiera terceros que adquieran la cosa o estén relacionados con ella y que no participaron en el negocio que estableció las restricciones. Si el derecho que se ha creado puede dársele publicidad, todos los futuros adquirentes estarán avisados; pero como nuestro sistema no requiere la inscripción ni la publicidad para

la constitución de los derechos reales⁴⁹, el problema adquiere verdadera importancia en el siguiente sentido: ¿Basta con la voluntad de dos contratantes, sin que haya publicidad, para configurar un derecho de tal forma que los terceros queden afectados? En la doctrina se discute este problema clasificando los sistemas jurídico-reales en sistemas *numerus clausus* o sistemas *numerus apertus*, es decir, de serie cerrada o de serie abierta.⁵⁰

Los sistemas de serie cerrada (*numerus clausus*) no permiten que los particulares creen nuevos derechos reales. El sistema alemán, por ejemplo, sólo permite que alguien obtenga la protección típica de los derechos reales si las prerrogativas que se transfieren sobre las cosas se configuran de acuerdo a la lista taxativa de derechos reales reconocidos.⁵¹

Nuestro sistema se cataloga como uno de serie abierta o *numerus apertus*. Ello lo ilustra la redacción del Artículo 38 (1) de la Ley Hipotecaria⁵² en donde se enumeran los títulos que pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad:

En el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos, actos y contratos siguientes:

Iero. Constitutivos, traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales o de trascendencia real impuestos sobre los mismos, y cualesquiera otros que modifiquen alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales, aunque no tengan nombre propio, ya pertenezcan a las personas naturales o jurídicas, al Estado, a los Municipios o a las corporaciones públicas. (Enfasis nuestro.)

⁴⁹Con excepción de algunos como la hipoteca y el Régimen de Propiedad Horizontal. Ver infra nota .

⁵⁰Para una excelente discusión a fondo del tema ver: Diez-Picazo, Fundamentos del derecho civil patrimonial, Vol. II, (Tecnos) Madrid, 1983, págs. 78 a 105.

⁵¹El sistema alemán se caracteriza, además, porque la inscripción registral es constitutiva de la transferencia, modificación o creación de los derechos reales. Distinto a nuestro sistema, en el cual los derechos reales--con excepción de la hipoteca y del régimen de propiedad horizontal--pueden constituirse, transferirse, modificarse y extinguirse con independencia de que se inscriban, el sistema alemán exige la inscripción como requisito esencial para dichos derechos.

Ello no implica, sin embargo, que la mera voluntad de las partes basta para dotar de eficacia real a las prerrogativas que el actual dueño quiere concederle--o imponerle--a un adquirente. La eficacia real de los derechos que las partes puedan crear la determinará siempre en última instancia el Tribunal. Así, bajo la vigencia de la antigua Ley Hipotecaria de 1893, surgió una controversia en torno a si un dueño podía prohibirle a quien él le había transferido la propiedad que ésta se enajenara posteriormente a persona distinta del transferente. En el contrato la nueva dueña se obligaba a no vender la propiedad a otra persona que no fuera la que ahora le estaba transfiriendo el dominio. ¿Debe tener este tipo de compromiso tal fuerza y protección que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad de forma que cualquier tercero interesado en adquirir dicha propiedad tuviera conocimiento de esa prohibición de enajenar?

Las partes en esta controversia que reseñamos en forma brevísimamente estaban contestes en que tal obligación lograra acceso al Registro, es decir, que se le reconociese trascendencia real. El Registrador, en el ejercicio de su función quasi judicial que le faculta para pasar juicio sobre la inscribibilidad de los derechos que se someten al Registro, se opuso a que tal obligación se inscribiera por entender que no se justificaba tal protección. Llevada en alzada la controversia ante el Tribunal Supremo, éste determinó, en términos suscintos, que si la transferencia del dominio se había realizado gratuitamente, es decir, por vía de una donación, la prohibición de enajenar era inscribible. Además estableció una serie de criterios para determinar cuándo serían inscribibles las prohibiciones de enajenar provenientes de negocios onerosos.⁵³ Pero la vigente Ley Hipotecaria, en su art. 84,⁵⁴ restringió significativamente la inscribibilidad de las prohibiciones provenientes de negocios gratuitos y prácticamente prohibió la inscribibilidad de las que surgieran de negocios onerosos, "revocando" así, al Tribunal.⁵⁵

⁵³ Iglesia Católica v. Registrador, 96 DPR 511 (1968).

⁵⁴ 30 LPRA sec. 2305.

⁵⁵ El citado artículo reza: Prohibiciones de disponer o enajenar; normas. Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:

1ra. Las establecidas por la ley, que sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio.

2da. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva.

3ra. Las impuestas por el testador o donante en actos o

No prevaleció, por consiguiente, la voluntad de los particulares; ni siquiera prevaleció el criterio del Tribunal. Posteriormente, en 1982, y respondiendo a criterios impuestos por el Tribunal Supremo y el Congreso de los Estados Unidos, orientados a proteger a la banca, nuestros jueces dictaminaron, contrario al derecho puertorriqueño, que las llamadas cláusulas "due-on sale", impuestas por los acreedores hipotecarios a los consumidores de vivienda y constitutivas de verdaderas prohibiciones de enajenar⁵⁶, podían tener acceso al Registro, aún en contra de la prohibición expresa de la Ley Hipotecaria.⁵⁷

En otra controversia hubo que resolver el problema de si un propietario de una casa podía pactar con otra persona la cesión a ésta del derecho a construir una segunda planta de forma que, una vez construida, constituyera ésta propiedad exclusiva del edificador. De nuevo, ambos contratantes querían configurar el derecho del edificador sobre la segunda planta como derecho real y, en este caso, como derecho real que tuviera vida propia frente a la propiedad ejercida sobre el terreno y la primera planta. Al presentar el título novel para inscripción en el Registro, pues según las partes se había creado un derecho real, el Registrador se negó a inscribirlo, indicando que las prerrogativas concedidas no se ajustaban a ninguna de las figuras jurídicas reconocidas para reglamentar los problemas que surgen cuando hay pluralidad de titulares sobre un mismo bien.

disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez.

4ta. Las prohibiciones de disponer que no tengan su origen en actos o contratos de los comprendidos en los números anteriores, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento.

56Según este tipo de cláusula que se inserta en los contratos de préstamos hipotecarios, el acreedor original se reserva el derecho de dar por vencido el préstamo hipotecario, cuando el dueño y deudor original decide vender su propiedad. Con ello el acreedor se asegura que el comprador tenga que acogerse a las nuevas tasas de intereses, independientemente de que el anterior o el nuevo dueño quieran seguir y de hecho estén pagando el préstamo a base de los términos originalmente pactados.

57Ver First Federal Savings v. Registrador, 113 DPR 857 (1983); Llama v. First Mortgage Investors, 113 DPR 865 (1983), donde se sigue lo resuelto en Fidelity Federal Sav. & Loan Assn v. De la Cuesta, 458 US 141 (1982) y lo decretado por la Ley Pública 97-320, Garn St. Germain Depository Institution Act of '82, respectivamente.

En alzada el Supremo resolvió que tal derecho se podía considerar como un derecho real, lo denominó derecho de superficie y ordenó su inscripción. Esta decisión, tomada en el caso de Lozada v. Registrador, 99 DPR 435, en el 1970, bajo la vigencia de la anterior ley hipotecaria, le dió el bautismo jurídico a un nuevo derecho configurado por unos particulares. En este caso, la posterior reglamentación hipotecaria confirmó la posición del Tribunal Supremo y dispuso expresamente la forma de inscribir este derecho de superficie.⁵⁸

En conclusión, aunque nuestro sistema es de serie abierta, la palabra final respecto a la eficacia real de la iniciativa que puedan tomarse los particulares configurando sus derechos como nuevos derechos reales la tiene en primera instancia el Registrador, en una instancia superior el Tribunal Supremo y en definitiva el Legislador. Por lo cual sólo se trata de permitirle a los particulares la iniciativa en el proceso de conceder la peculiar protección que brindan los derechos reales.⁵⁹

4. El derecho real de hipoteca y el Registro de la Propiedad como instrumentos de protección del capitalista financiero.

a) La hipoteca

Los bienes inmuebles, en particular la tierra, han representado durante todos los tiempos, uno de los principales medios de producción. Sobre todo en las épocas y en los lugares en que la economía se basa en la explotación agrícola, la tierra representa un bien de incuestionable valor. Su control constituirá siempre asunto central de las luchas sociales y del derecho. Cuando la tierra es susceptible de apropiación por los individuos y de transferencia de unos a otros, de forma que dicho bien adquiere, además de su valor de uso, un valor de cambio--es decir, capaz de ser sustituido por otros bienes o por dinero--entonces se presta para servir de garantía en la búsqueda de financiamiento a quien tiene el título sobre la tierra pero no posee suficiente capital para explotarla. Llegado el momento de tener que pedir prestado a quien tiene el capital, el terrateniente puede ofrecerle al capitalista su tierra, en garantía de que cumplirá su obligación

58véase el Reglamento de la Ley Hipotecaria en sus secciones 2003-39.1 a 2003-39.5.

59Otros derechos bautizados como reales por el Tribunal Supremo y que no constan en la enumeración del Código son las llamadas servidumbres en equidad o condiciones restrictivas de la propiedad, Colón v. San Patricio, 81 DPR 242 (1959) y Asociación de Villa Caparra v. Iglesia Católica, 86 JTS , y el derecho de sobreelevación consignado en Costa Linda v. Registrador, 109 DPR 861 (1980).

de devolver el dinero prestado más el precio de éste, es decir, los intereses. Esta garantía sólo será eficaz si el prestamista queda colocado en tal posición que, llegado el incumplimiento, pueda disponer del bien dado en garantía, recuperando así su inversión, no importa quién lo posea en ese momento. Su garantía tendrá que configurarse como derecho real.

Giménez Arnau define la hipoteca como:⁶⁰ "un derecho real constituido en garantía de una obligación sobre inmuebles ajenos o derechos reales sobre inmuebles, que confiere al acreedor la facultad de instar la venta de la cosa y proceder con su precio al cumplimiento de la obligación cuando ésta sea vencida y no pagada." Resaltando el efecto erga omnes de la hipoteca y sin circunscribirla a los inmuebles, Camy Sánchez-Cañete la define como "la adscripción registral de unos bienes a un crédito, hasta la extinción de aquellos o de éste y cuya afección no se altera por las incidencias jurídicas que ocurran en uno u otro."⁶¹

Según el Artículo 155 de la vigente Ley Hipotecaria (30 LPRA sec. 2551)

"La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

Las hipotecas inscritas serán rigurosamente cargas reales, pudiendo realizarse los créditos hipotecarios, no obstante cualquier derecho posterior adquirido sobre los bienes o derechos hipotecados.

Las hipotecas son voluntarias o legales."⁶² (Subrayado nuestro)

La hipoteca es, pues, meramente una garantía real para el cumplimiento de una obligación personal. Cuando decimos que una propiedad está hipotecada lo que significamos es que si el deudor no cumple su obligación, el acreedor puede iniciar los procedimientos de ejecución para vender la propiedad o el

⁶⁰Diccionario de Derecho Privado, Ed. Labor, Barcelona, T.2, 1967, pág. 2078. Sobre el desarrollo histórico de la hipoteca como derecho ver: Ballarín Hernández, R., La hipoteca, Madrid (Montecorvo) 1980.

⁶¹Camy Sánchez-Cañete, B., Comentarios a la legislación hipotecaria, 2da. ed. (Aranzadi) Pamplona 1975, pág. 419.

⁶²Véanse también los artículos 1756 a 1780 del Código Civil.

derecho⁶³ que ostente sobre la misma en pública subasta y recuperar su dinero, con intereses y gastos. El hecho de que la propiedad hipotecada desaparezca o que la hipoteca se declare nula, no extingue la obligación. En otras palabras, la obligación constituye una relación jurídica independiente de la garantía, que en el caso de la hipoteca es una garantía real con eficacia erga omnes.

b) El Registro de la Propiedad

No bastará, sin embargo, con que la hipoteca sea un derecho real, sino que será preciso darle publicidad al hecho de que sobre ese bien se poseen derechos o prerrogativas que limitan las facultades de su dueño legítimo. Para lograr este tipo de protección se crea el Registro de la Propiedad.

Lo que se persigue con la institución del Registro y su función publicitaria es atender el conflicto entre dos principios de la convivencia social patrimonial: por un lado, el postulado según el cual nadie debe perder sus derechos sobre una cosa sin que medie su consentimiento--exceptuando los casos excepcionales de expropiación forzosa; y, por otro lado, la protección que debe tener todo aquel que adquiere de buena fe una cosa de quien, según todos los indicios y apariencias, puede transferirla, razón por la cual no debería privársele de tal cosa al adquirente por causas que éste desconocía. El conflicto entre la permanencia de los títulos y la necesidad de la certeza y seguridad del tráfico, fortaleciendo las transferencias, es lo que Diez-Picazo denomina el conflicto entre la estática y la dinámica del derecho.⁶⁴

De no mediar la publicidad, el dueño de la propiedad hipotecada podría transferirla sin que el adquirente tuviera bases para pensar que la cosa adquirida sirve de garantía y que un tercero, el acreedor hipotecario, podría privarle de la misma. Por otro lado, de no existir tal publicidad, el capitalista inversionista (acreedor hipotecario) no tendría seguridad de que el bien hipotecado estará a su disposición durante todo el término del préstamo. Por ello es necesario que el gravamen que representa la hipoteca se dé a conocer, de forma que quien adquiera la propiedad sepa que tendrá que responder con ella del incumplimiento de la deuda que garantiza. Esa función de publicidad la cumple el Registro de la Propiedad, donde se puede inscribir cualquier derecho real que recaiga sobre un bien

⁶³Los derechos, como el arrendamiento, el usufructo o una particiación indivisa en una propiedad, pueden hipotecarse.

⁶⁴Diez-Picazo, Fundamentos, op.cit., Vol II, pág. 238.

inmueble⁶⁵. En el caso particular del derecho real de hipoteca inmobiliaria, nuestro ordenamiento exige que la misma se inscriba para que exista como tal. Es decir, la inscripción de la hipoteca reviste carácter constitutivo de la misma. No existe la hipoteca, sino desde el momento de su inscripción.⁶⁶ Este carácter constitutivo de la inscripción es la excepción, ya que prácticamente todos los derechos reales pueden constituirse sin necesidad de que se inscriban en el Registro.

Una vez inscrito un derecho real en el Registro, se logra una protección muy especial con respecto a las prerrogativas que se puedan tener sobre un bien en específico. En particular, quien confía de buena fe en las constancias del Registro quedará protegido en la adquisición de los derechos que de allí emanan, aunque quien se los transfiera no sea el dueño legítimo del bien.

Este es el efecto del artículo 105⁶⁷ de la vigente Ley Hipotecaria (1979), el cual dispone textualmente en su primer párrafo lo siguiente:

65 Hay otros mecanismos para darle publicidad a los derechos que se constituyen sobre otros bienes. Así, en el Departamento de Obras Públicas se mantiene un registro de los dueños de automóviles y de los contratos de venta condicional sobre los mismos (9 LPRA sec. 402); existe también un Registro Mercantil, que se lleva en el mismo Registro de la Propiedad (10 LPRA secs. 1031, 1044-1046); las marcas de fábrica se registran en el Departamento de Estado (10 LPRA sec. 191). Los contratos que dan lugar a las conocidas ventas condicionales sobre bienes y enseres domésticos--verdaderas hipotecas de bienes muebles a las cuales se les da el nombre de venta con reserva de dominio--deben archivarse en el Registro de Ventas Condicionales de la secretaría del municipio donde reside el comprador (10 LPRA sec. 34).

66 Código civil, art. 1774 (31 LPRA sec. 5042) La hipoteca puede recaer sobre bienes muebles, por disposición de la Ley Hipotecaria de Propiedad Mueble, aprobada en el 1927, 30 LPRA secs. 1871 a 1886. Para éstas la inscripción no es constitutiva, contrario a lo que sucede con la hipoteca inmobiliaria. Ver la sec. 1874, la cual dispone, entre otras cosas, que: "Una hipoteca de propiedad mueble no será válida contra persona alguna, excepto el deudor hipotecario, sus herederos, legatarios, albaceas o administradores, a menos que la hipoteca estuviere inscrita en el registro de la propiedad del distrito en el cual residiere el deudor hipotecario al tiempo de su otorgamiento, o si residiere fuera de Puerto Rico, en el distrito en que se encontrare la propiedad;..."

67 El mismo efecto lo promulgaba el Art. 34 de la anterior Ley Hipotecaria.

Art. 105. (30 LPRA sec. 2355) -- A pesar de que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten clara y expresamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos. (Subrayado nuestro.)

Se entiende que cuando el Artículo 105 habla de la adquisición de "algún derecho", se trata de algún derecho real, ya que la protección especialísima de prevalecer frente al titular legítimo (pero que no inscribió su título) no se le ha reconocido aún al adquirente de un derecho de crédito. De hecho, la institución del Registro de la Propiedad sirve casi exclusivamente a los titulares de derechos reales y sólo por vía de contadas excepciones logran acceso a él algunos derechos personales, como el arrendamiento y la opción.

Los requisitos básicos, pues, para gozar de esta extraordinaria protección son:

a) Ser un tercero civil, con lo cual se quiere decir "el que no es sujeto de la relación jurídica que se contempla, por estar fuera de ella y no haber participado como parte en su formación o desenvolvimiento."⁶⁸ En esta cita "la relación jurídica que se contempla" se refiere a la que dio base al título del transmitente y que podría ser impugnada. El heredero del inscribiente, aunque puede que no haya tomado parte en dichos pactos o negocios jurídicos, no se considera tercero respecto de su causante, en virtud de la ficción jurídica de que el heredero es el continuador de la personalidad de su causante.⁶⁹

⁶⁸Roca-Sastre, R., Derecho Hipotecario, 7ma. ed. (Bosch) Barcelona, T. I, 1979, pág. 652.

⁶⁹yéase Martínez Irizarry, Dennis, El principio de la fe pública registral, en 28 Rev. del Colegio de Abogados 791, 721 (1968).

b) **Haber adquirido de buena fe.** El propio Artículo 105 aclara en su tercer párrafo que: "La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro."⁷⁰

c) **Haber adquirido a título oneroso** con lo cual se quiere decir que la transferencia del título se haya realizado a cambio de dinero o de cualquier otra contraprestación.

d) **En forma válida.** Con ello se quiere decir que el título no sea anulable. Es decir, si el título tiene vicios y la adquisición resulta nula, bien por razones de forma o de sustancia, no podrá invocarse la condición de tercero registral.

e) **Haber adquirido un derecho real.**

f) **De quien aparece inscrito en el Registro con facultad para transmitirlo.**

g) **Haber inscrito a su vez el derecho adquirido.**

Sobre este último requisito y el de la buena fe es preciso apuntar que la buena fe que se requiere del tercero registral es la habida al momento de adquirir, no al momento de inscribir. Muy bien podría darse el caso que el adquirente se enterara bastante tiempo luego de haber adquirido pero sin haber inscrito aún, por ejemplo, que quien le transfirió el dominio no era el legítimo dueño o que siéndolo existía algún tipo de impedimento que le incapacitara para enajenar ese derecho. En este caso bastaría con que el adquirente inscribiera su título para gozar de la protección del Artículo 105 ya mencionado.

La institución del Registro de la Propiedad, pues, cumple original y primordialmente el propósito de proteger el interés económico del capitalista financiero, ofreciéndole un mecanismo que le garantiza la recuperación de su inversión, ya que a través de la figura de la hipoteca su derecho prevalece sobre el de cualquier otro titular particular del bien. Secundariamente el Registro protege también el interés de los adquirentes de bienes inmuebles. Recuérdese que éstos son en la economía nuestra bienes

⁷⁰Ver Mundo v. Fuster, 87 DPR 376, donde el Tribunal recoge varias definiciones de este concepto, entre las cuales vale destacar la de Roca Sastre, según el cual, "Buena fe, en el sentido técnico aquí empleado, es el desconocimiento por el tercero adquirente de la verdadera situación jurídica del derecho adquirido, en la parte no reflejada exacta o íntegramente en el Registro. Es la ignorancia de la inexactitud registral, entendida ésta en sentido amplio." Véase también lo que expresamos en Conceptos Básicos (2) sobre la buena fe.

de intercambio y que el tráfico con los inmuebles es de importancia cardinal, por lo cual se requieren mecanismos que garanticen la seguridad de sus adquisiciones.⁷¹

Como se verá más adelante, cuando abordemos el tema de la usucapión --es decir, la adquisición del dominio por virtud del ejercicio de la posesión en concepto de dueño de un bien luego de determinado número de años-- el requisito de la buena fe para el tercero registral es mucho más laxo que para el usucapiente./ Quien reclama que se le mantenga en su posición de dueño por usucapión ordinaria --para lo cual se requiere la buena fe-- frente a quien reclama ser el dueño legítimo, tendrá que probar, no sólo que adquirió de buena fe, sino que tal condición la mantuvo durante todo el período que el Código exige para la usucapión ordinaria (Ver Art. 1840), que equivale a un mínimo de diez años para los inmuebles. Durante todo este período el usucapiente no puede haber conocido de vicios en el título de su transferente o en el modo de su adquisición ni debe haberse enterado de que quien le transfirió no era el dueño. Al tercero registral, en cambio, sólo le basta probar su buena fe en el instante de adquirir./

Nuevamente se refleja la dispar protección de que gozan algunos adquirentes frente a otros,

⁷¹Nuestro sistema se caracteriza por no exigir la inscripción en el Registro de los derechos que se puedan ostentar sobre los inmuebles. Ello permite que puedan existir discrepancias entre las constancias que da el Registro y la verdadera o legítima titularidad. Una finca puede transferirse válidamente mediante un contrato verbal y la entrega de la misma. Quien así adquiere es el propietario legítimo. Si, además, desea gozar de la protección que ofrece la institución del Registro, tendrá que realizar los trámites para lograr que su título quede inscrito, cumpliendo con los requisitos del tercero registral que ya hemos enumerado.