
Ley Núm. 55 del año 2020

Código Civil de Puerto Rico.

Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020

Vigencia: 180 días después de su aprobación

LIBRO TERCERO- LOS DERECHOS REALES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 697.-Derechos Reales.

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

Artículo 698.-Clasificación.

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

Artículo 699.-Numeración abierta.

Además de los derechos reales dispuestos en la ley, los particulares pueden crear o modificar derechos reales sobre cosa ajena siempre que no vayan contra la ley, la moral o el orden público, e impriman eficacia contra todos.

Artículo 700.-Inscripción registral.

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

Artículo 701.-Inoponibilidad frente a terceros.

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

Artículo 702.-Transmisión.

Todos los derechos reales son transmisibles, salvo cuando la ley dispone algo distinto.

TÍTULO II. LA POSESIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 703.-Posesión.

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

Artículo 704.-Posesión. Clases.

Posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute, unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.

Artículo 705.-Objeto de posesión.

Solo pueden ser objeto de posesión los bienes susceptibles de apropiación.

Artículo 706.-Personas que ejercen la posesión.

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

Artículo 707.-Concepto en que puede tenerse la posesión.

La posesión de los bienes puede tenerse en uno de dos conceptos:

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

Artículo 708.-Presunción del concepto en que se disfruta la posesión.

Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario.

Artículo 709.-Inversión del título posesorio.

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

Artículo 710.-Calidad de la posesión.

Se reputa poseedora de buena fe a la persona que ignora que en su título o modo de adquirir existe vicio que lo invalida.

Se reputa poseedora de mala fe a la persona que se halla en el caso contrario.

Artículo 711.-Presunción de buena fe.

La buena fe del poseedor se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba.

Artículo 712.-Presunción de posesión de bienes muebles.

La posesión de un inmueble, en el concepto que sea, hace presumir la de los bienes muebles que se hallan en él, mientras no se pruebe lo contrario.

Artículo 713.-Coposesión.

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

CAPÍTULO II. ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN

Artículo 714.-Modos de adquirir la posesión.

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

La posesión originaria es aquella que se adquiere por la ocupación material de los bienes poseídos, o por el hecho de estos quedar sujetos a la acción de la voluntad de quien la adquiere, sin el concurso de la voluntad del poseedor anterior.

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

Artículo 715.-Personas que pueden adquirir la posesión.

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

Artículo 716.-Adquisición de la posesión por menores e incapacitados.

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

Artículo 717.-Equivalencia de la posesión al título.

La posesión de las cosas muebles adquiridas de buena fe y por causa onerosa equivale al título de dominio. Sin embargo, la persona que pierde una cosa mueble o es privada de la posesión involuntariamente, puede reivindicarla de quien la posee.

Si la adquisición ocurre en venta pública, la persona que pierde la cosa o es privada de la posesión involuntariamente, puede obtener la restitución reembolsando al adquirente el precio dado por ella.

Si la adquisición ocurre en bolsa, feria o mercado, o de una persona dedicada habitualmente al tráfico de cosas análogas, no hay lugar a reivindicación sobre ellas.

Lo dispuesto en este artículo es sin perjuicio de las acciones civiles o criminales que puedan corresponder contra la persona que las haya vendido indebidamente.

Artículo 718.-La posesión no puede adquirirse violentamente.

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

Artículo 719.-Actos que no afectan la posesión.

No afectan a la posesión los actos siguientes:

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

Artículo 720.-Posesión civilísima.

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

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

Artículo 721.-Efectos de la posesión viciosa del causante.

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

Artículo 722.-Conflicto de posesiones.

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

CAPÍTULO III. LA PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN

Artículo 723.-Defensa.

El poseedor puede, además de las acciones penales, ejercer actos o acogerse a los medios de legítima defensa de su posesión.

Artículo 724.-Protección interdictal de la posesión.

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

Artículo 725.-Acción de desahucio.

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

CAPÍTULO IV. LIQUIDACIÓN DE SITUACIONES POSESORIAS

Artículo 726.-Adquisición de los frutos por el poseedor de buena fe.

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

Se entienden percibidos los frutos naturales desde que se separan.

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

Artículo 727.-Frutos pendientes al cesar la buena fe.

Si al cesar la buena fe se hallan pendientes algunos frutos naturales o industriales, el poseedor tiene derecho a que se le reembolsen los gastos en que incurrió para su producción y a la parte del producto líquido de la cosecha proporcional al tiempo de su posesión. Las cargas se prorratan del mismo modo entre los dos poseedores.

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

Artículo 728.-Abono de los gastos necesarios y útiles.

Todo poseedor tiene derecho a que se le abonen los gastos necesarios, y el poseedor de buena fe tiene el derecho de retener la cosa hasta que se los satisfagan. Son gastos necesarios los que mantienen la cosa o la aseguran en su estado original o para el uso al cual se ha destinado.

Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención. Son útiles los gastos que aumentan o aseguran la producción de la cosa.

El vencedor en la posesión puede optar por satisfacer el importe de los gastos o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa.

Artículo 729.-Gastos en mejoras de puro lujo o recreo.

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

Artículo 730.-Frutos abonables por el poseedor de mala fe.

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

Artículo 731.-Mejoras no resarcibles.

Las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo siempre ceden en beneficio del que vence en la posesión.

Artículo 732.-Responsabilidad por el deterioro o pérdida de la cosa poseída.

El poseedor de buena fe no responde por el deterioro o por la pérdida de la cosa poseída.

El poseedor de mala fe responde por el deterioro o por la pérdida en todo caso, y aún por los ocasionados por fuerza mayor cuando maliciosamente haya retrasado la entrega de la cosa a su poseedor legítimo, salvo que estos también se hubieran producido en caso de haber estado en poder de su poseedor legítimo.

Artículo 733.-Mejoras que hayan dejado de existir.

La persona que obtiene la posesión no está obligada a abonar mejoras que hayan dejado de existir al adquirir la cosa.

CAPÍTULO V. CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN

Artículo 734.-Conservación de la posesión de cosa mueble.

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

Artículo 735.-Posesión de los animales silvestres.

Los animales silvestres son especies no domésticas sujetas a procesos evolutivos y que se desarrollan ya sea en su hábitat, o poblaciones e individuos de estas que se encuentran bajo el control del ser humano. Estos animales solo se poseen mientras se hallan en poder de una persona.

Artículo 736.-Actos del mero tenedor no perjudican al dueño.

Los actos relativos a la posesión, ejecutados o consentidos por el que posee una cosa ajena como mero tenedor para disfrutarla o retenerla en cualquier concepto, no obligan ni perjudican al dueño, a no ser que este haya otorgado al poseedor facultades expresas para ejecutarlos o los ratifique con posterioridad.

Artículo 737.-Presunción de posesión en el tiempo intermedio.

Se presume que el poseedor actual que demuestra su posesión en época anterior, ha poseído durante el tiempo intermedio, mientras no se demuestre lo contrario.

Artículo 738.-Maneras de perder la posesión.

La posesión se pierde:

- (a) por abandono de la cosa;
- (b) por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito; o
- (c) por destrucción o pérdida total de la cosa, o por quedar ésta fuera del comercio.

La posesión de hecho también se pierde por la posesión de otro por más de un (1) año, aun en contra de la voluntad del antiguo poseedor.

Artículo 739.-Pérdida y transmisión de la posesión en perjuicio de tercero.

La posesión de las cosas inmuebles y de los derechos reales no se entiende perdida ni transmitida, para los efectos de la usucapión, en perjuicio de tercero, sino con sujeción a lo dispuesto en la legislación registral inmobiliaria.

Artículo 740.-Efectos de la recuperación justa de la posesión.

La persona que recupera conforme a derecho la posesión indebidamente perdida, se entiende para todos los efectos que puedan redundar en su beneficio que la ha disfrutado sin interrupción.

TÍTULO III. LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 741.-Noción del derecho de propiedad.

La propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra.

La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.

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

Artículo 742.-Presunción de no gravamen.

La propiedad se presume libre de gravamen, carga o limitación alguna, mientras no se demuestre lo contrario.

Artículo 743.-Extensión de la propiedad.

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

El dominio del subsuelo no comprende los bienes excluidos por la ley.

Artículo 744.-Pertinencia de los frutos.

Los frutos de un bien pertenecen al propietario, salvo que mediante negocio jurídico o por la ley se disponga otra cosa.

CAPÍTULO II. ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD

Artículo 745.-Adquisición de la propiedad.

La propiedad se adquiere por medio de la ley, por la ocupación, el hallazgo, la accesión, la especificación, la usucapión, la sucesión testada o intestada o por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

SECCIÓN PRIMERA. OCUPACIÓN Y HALLAZGO

Artículo 746.-Ocupación y hallazgo.

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

Artículo 747.-Adquisición por ocupación.

Se adquieren por ocupación los bienes apropiables por su naturaleza, las cosas muebles abandonadas, el aire, las aguas pluviales y las energías provenientes de la luz solar o el viento, entre otras; con las excepciones que puedan derivar de las normas destinadas a su identificación, protección o preservación.

Artículo 748.-Hallazgo de cosa mueble de anterior poseedor.

La persona que encuentra una cosa mueble perdida no está obligada a tomarla, pero si lo hace, asume las obligaciones de un buen administrador y debe restituirla a su anterior poseedor.

Artículo 749.-Hallazgo de cosa mueble de anterior poseedor desconocido.

Quien encuentra una cosa mueble de anterior poseedor desconocido debe entregarla inmediatamente a la autoridad municipal, la cual comunicará el hecho mediante anuncio público.

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

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

Artículo 750.-Gastos y premio por el hallazgo.

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

Artículo 751.-Hallazgo y pertenencia del tesoro.

El tesoro pertenece al propietario del terreno o de la cosa mueble en la que se halla. Se entiende por tesoro el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos valiosos cuya legítima pertenencia no consta.

Artículo 752.-Compensación al descubridor.

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

Artículo 753.-Aplicabilidad de las normas.

En los casos del hallazgo, así como del tesoro oculto y sus respectivas compensaciones son aplicables las disposiciones anteriores solo cuando no se oponen a las normas que regulan el patrimonio cultural.

Artículo 754.-Objetos arrojados al mar y a las playas.

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

SECCIÓN SEGUNDA. LA ACCESIÓN

Artículo 755.-Derecho de accesión.

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

Artículo 756.-Accesión fluvial.

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

SUBSECCIÓN PRIMERA. ACCESIÓN RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 757.-Accesión de mueble a inmueble.

Lo construido, plantado o sembrado en suelo ajeno y las mejoras o reparaciones hechas en este, le pertenecen al dueño, con sujeción a lo que se dispone en esta subsección.

Artículo 758.-Presunción a favor del propietario.

Las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se demuestre lo contrario.

Artículo 759.-Plantaciones u obras con materiales ajenos.

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

Artículo 760.-Sembrador de buena fe.

El dueño del terreno en el que se siembra o se planta de buena fe tiene derecho a hacer suya la siembra o la plantación, previa la indemnización de los gastos necesarios y útiles como también los gastos en mejoras de puro lujo o recreo establecidos en este Código, o a obligar a la persona que plantó a pagar el precio del terreno, y a la que sembró, la renta correspondiente.

Artículo 761.-Edificante de buena fe.

El dueño del terreno en el que se construye de buena fe y con los permisos correspondientes puede optar entre hacer suya la obra, previo el pago de su valor, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual, u obligar al edificante a pagar el precio del terreno.

Artículo 762.-Accesión a la inversa.

Cuando lo construido de buena fe y con los permisos correspondientes en suelo ajeno tiene un valor considerablemente mayor al suelo, el edificante puede adquirir el terreno ocupado, mediante el pago de su valor, en cualquiera de las siguientes situaciones:

- (a) cuando la construcción ha invadido parcialmente el suelo de la propiedad vecina y las dos partes del suelo forman con la construcción un todo indivisible; o
- (b) cuando la construcción se ha realizado totalmente en suelo ajeno.

En ambos casos el edificante indemnizará al dueño del suelo invadido la disminución en valor del remanente y los daños y perjuicios que sufra.

Artículo 763.-Sembrador o edificante de mala fe.

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

Artículo 764.-Facultades del dueño del suelo.

El dueño del suelo en que se edifica, planta o siembra con mala fe puede exigir:

- (a) la demolición de la obra o que se arranque la plantación y la siembra;
- (b) restablecer las cosas a su estado primitivo a costa de la persona que edificó, plantó o sembró; y
- (c) el resarcimiento de los daños y perjuicios.

Artículo 765.-Neutralización de la mala fe.

Cuando hay mala fe, no solo por parte de la persona que edifica, siembra o planta en suelo ajeno, sino también por parte de su dueño, los derechos de una y otro son los mismos que tendrían si ambos hubieran procedido de buena fe.

Cuando hay mala fe solo por parte del dueño del suelo, y este opta por hacer suya la obra, la siembra o la plantación, debe pagar previamente su valor actual y es responsable de los daños y perjuicios.

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

Artículo 766.-Responsabilidad por el pago de los materiales de un tercero.

Si los materiales, las plantas o las semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el que los emplea responde por su valor. En caso de insolvencia de este, el tercero dispone de una acción de enriquecimiento contra el dueño del suelo para obtener el pago.

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

SUBSECCIÓN SEGUNDA. ACCESIÓN RESPECTO DE LOS BIENES MUEBLES

Artículo 767.-Unión de cosas muebles.

Cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen de tal manera que vienen a formar una sola sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoría, previa indemnización de su valor al anterior dueño.

Artículo 768.-Cosa principal.

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

Artículo 769.-Separación de cosas unidas.

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

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

Artículo 770.-Incorporación de mala fe.

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

Si el que procede de mala fe es el dueño de la cosa principal, debe pagar el valor de la accesoria e indemnizar los daños y perjuicios resultantes.

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

Artículo 771.-Forma de indemnización.

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

Artículo 772.-Connixión en ausencia de mala fe.

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

Si por la voluntad de una sola persona, pero con buena fe, se mezclan o se confunden dos cosas de igual o diferente especie, los derechos de los propietarios se determinan por lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 773.-Connixión de mala fe.

La persona que de mala fe mezcla o confunde dos cosas de igual o diferente especie pertenecientes a distintos dueños, pierde la cosa de su pertenencia y queda obligada a la indemnización de los perjuicios causados al otro dueño.

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

SECCIÓN TERCERA. LA ESPECIFICACIÓN

Artículo 774.-Especificación de buena fe.

La persona que de buena fe emplea materia ajena en todo o en parte para formar una obra de nueva especie, hace suya la obra, indemnizando el valor de la materia al dueño de esta. Si la materia es más preciosa que la obra en que se empleó o superior en valor, el dueño de ella puede, a su elección, quedarse con la nueva especie, previa indemnización del valor de la obra o pedir indemnización de la materia.

Artículo 775.-Especificación de buena fe; mérito artístico.

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

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

Artículo 776.-Especificación de mala fe.

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

SECCIÓN CUARTA. LA USUCAPIÓN

Artículo 777.-Usucapión.

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

Artículo 778.-Concepto de la posesión.

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

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

Artículo 779.-Poseedor en concepto de dueño.

Es poseedora en concepto de dueña la persona que actúa como verdadero titular por los actos que realiza en relación con la propiedad.

Artículo 780.-Prueba de posesión con justo título.

El poseedor en concepto de dueño debe probar su justo título solo cuando quien lo impugna, prueba su derecho convincentemente.

Artículo 781.-Interrupción de la posesión.

Para los efectos de la usucapión, la posesión se interrumpe:

- (a) por su cese durante más de un (1) año;
- (b) por el emplazamiento o citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de un tribunal sin competencia;
- (c) por el requerimiento judicial o notarial, siempre que, dentro de dos (2) meses de practicado, se presente ante el tribunal la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada; o
- (d) por cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño por parte del poseedor.

Artículo 782.-Cuándo no se interrumpe la posesión.

El emplazamiento o la citación judicial no interrumpen la posesión:

- (a) si carece de validez por falta de solemnidades legales;
- (b) si el actor desiste de la demanda o no impide que se archive por inactividad, con arreglo al procedimiento civil; o
- (c) si el poseedor demandado prevalece en la demanda.

Artículo 783.-Clasificación de usucapión.

La usucapión es ordinaria o extraordinaria. Para la usucapión ordinaria se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley. Para la usucapión extraordinaria se requiere poseer por el tiempo determinado por la ley sin necesidad de buena fe ni justo título.

Artículo 784.-Noción de buena fe.

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

Artículo 785.-Justo título.

Justo título para la usucapión es aquel legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real por la persona que aparentemente lo puede transferir.

Artículo 786.-Usucapión de bien mueble.

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

Artículo 787.-Usucapión de cosa mueble hurtada o robada.

La cosa mueble hurtada o robada no puede adquirirse por usucapión por el autor, ni por el cómplice o encubridor.

Artículo 788.-Usucapión de bien inmueble.

La usucapión de un bien inmueble exige la posesión durante diez (10) años con justo título y buena fe, o durante veinte (20) años sin necesidad de título ni buena fe.

Artículo 789.-Cómputo del tiempo.

Son aplicables al cómputo del tiempo necesario para la usucapión, las reglas siguientes:

- (a) el poseedor actual puede completar el tiempo necesario uniendo al suyo el de su causante; y
- (b) el día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero, pero el último debe cumplirse en su totalidad.

Artículo 790.-Usucapión ordinaria frente al titular registral.

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

Artículo 791.-Provecho de la usucapión a los restantes comuneros.

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

Artículo 792.-Efectos de la usucapión en cuanto a la herencia.

Los efectos favorables de la usucapión o los desfavorables no se interrumpen por el fallecimiento del titular del derecho adquirido, independientemente de si los herederos aceptan la herencia.

Artículo 793.-Renuncia de la usucapión.

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

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

Artículo 794.-Legitimados para hacer valer la usucapión renunciada.

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

Artículo 795.-Acción declaratoria de la usucapión.

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

SECCIÓN QUINTA. LA TRADICIÓN

Artículo 796.-Concepto de tradición.

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

Artículo 797.-Requisitos para que se efectúe la tradición.

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

- (a) que la persona que trasmite sea dueña del bien;
- (b) que exista justa causa para la transmisión;
- (c) que haya voluntad de transmitir en el transmitente y de adquirir en el adquirente; y
- (d) que el transmitente y el adquirente tengan capacidad para transmitir y adquirir, respectivamente.

CAPÍTULO III. RESTRICCIONES DE LA PROPIEDAD SECCIÓN PRIMERA. RESTRICCIONES LEGALES DE LA PROPIEDAD

Artículo 798.-Restricciones legales de la propiedad.

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

Artículo 799.-Uso de terrenos y construcciones.

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

Artículo 800.-Acciones para impedir la ruina.

El propietario de un inmueble está obligado a mantener:

(a) los edificios para evitar su ruina; y

(b) los árboles y las ramas en su propiedad que amenazan caerse para evitar que causen perjuicio a una finca ajena o a los transeúntes por una vía pública o particular.

Si no cumple con esta obligación, cualquier persona que tenga un interés legítimo puede exigir al propietario la reparación, la demolición, el corte o la adopción de medidas preventivas. Si el propietario no lo realiza, la autoridad puede hacerlo a su costa.

Artículo 801.-Desagüe de edificios.

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

Artículo 802.-Aguas que descienden naturalmente de predios superiores.

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

Artículo 803.-Obras defensivas para contener el agua.

El propietario de un predio que puede ser perjudicado por las aguas que descienden de predios superiores, podrá erigir a su costo obras defensivas para contener o desviar el agua, siempre y cuando no perjudique los derechos de terceros.

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

Artículo 804.-Actos para evitar peligros a las propiedades vecinas.

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

Artículo 805.-Paso de materiales y colocación de andamios en predio ajeno.

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

El paso o la ocupación deben solicitarse o, en su caso, exigirse judicialmente cuando se aprecie la necesidad, excepto cuando el gobernador haya decretado un estado de emergencia y se necesite restituir un servicio público.

Artículo 806.-Ventanas o huecos en pared no medianera.

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

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

Artículo 807.-Distancias para abrir ventanas con vistas rectas y balcones.

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

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

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

Artículo 808.-Inaplicabilidad de las normas.

Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es aplicable cuando se emplean materiales traslúcidos o cuando la ley dispone algo distinto.

Artículo 809.-Siembra y remoción de árboles.

No pueden plantarse árboles cerca de un predio, sino a la distancia autorizada por la ley y, en su defecto, a la de dos (2) metros de la línea divisoria de los predios si se trata de árboles altos y medianos, y de cincuenta (50) centímetros si se trata de arbustos y árboles pequeños.

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

Artículo 810.-Corte de ramas y raíces.

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

Artículo 811.-Remoción de árboles medianeros.

Los árboles existentes en un seto vivo medianero se presumen también medianeros.

Cualquiera de los dueños tiene derecho a exigir su derribo, excepto cuando estos árboles sirven de marca o signo de colindancia, en cuyo caso solo pueden removerse si media común acuerdo entre los colindantes.

Artículo 812.-Legislación especial sobre árboles.

La facultad para solicitar el corte de ramas y raíces o la remoción de árboles dispuesta en los artículos anteriores está supeditada a lo dispuesto en la legislación sobre la materia.

SECCIÓN SEGUNDA. RESTRICCIONES VOLUNTARIAS SOBRE FINCAS

Artículo 813.-Restricciones voluntarias.

Son restricciones voluntarias de carácter real aquellas limitaciones de uso, construcción, y ornato o fines análogos que se imponen a las fincas y que cumplen con los requisitos dispuestos en el siguiente artículo.

Artículo 814.-Requisitos para su constitución.

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

- (a) ser razonables;
- (b) obedecer a un plan general de mejoras;
- (c) ser compatibles con la política pública sobre uso de terrenos;
- (d) constar de manera específica en un instrumento público; y
- (e) estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 815.-Modos de constitución.

Las restricciones voluntarias pueden constituirse:

(a) por negocio jurídico bilateral o multilateral celebrado por todos los propietarios de las fincas afectadas; o

(b) por negocio jurídico unilateral del propietario de la finca afectada.

Artículo 816.-Indivisibilidad.

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

Artículo 817.-Acción para hacerlas valer.

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

Artículo 818.-Modificación o extinción.

Las restricciones voluntarias de la propiedad pueden modificarse o extinguirse:

(a) en la forma y por las causas dispuestas en el acto jurídico que las establece;

(b) por acuerdo unánime de los interesados, ya sea mediante la eliminación total o parcial de las restricciones o mediante la constitución de nuevas restricciones que alteran las anteriores;

(c) por efecto del tiempo o por realizarse la condición, si así se constituyeron;

(d) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de las restricciones mediante conducta que demuestre una intención de renunciar a ellos o abandonarlos;

(e) por expropiación forzosa, si las restricciones son incompatibles con el uso público de la finca expropiada; y

(f) por cambios radicales del vecindario.

Artículo 819.-Acción declarativa de modificación o extinción.

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

CAPÍTULO IV. LAS ACCIONES PROTECTORAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

SECCIÓN PRIMERA. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

Artículo 820.-Acción reivindicatoria.

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

Artículo 821.-Requisitos para el ejercicio de la acción reivindicatoria.

Son requisitos de la acción reivindicatoria:

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

Artículo 822.-Acción reivindicatoria contra titular registral.

Cuando la acción reivindicatoria se dirige contra quien tiene inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, debe darse cumplimiento además a lo dispuesto en la legislación registral inmobiliaria.

Lo dispuesto en este artículo es sin perjuicio de las acciones civiles o criminales que puedan corresponder contra la persona que las ha vendido indebidamente.

Artículo 823.-Reivindicación de cosa mueble.

La persona que pierde una cosa mueble o es privado de ella involuntariamente, puede reivindicarla de quien la posee, sujeto a los derechos que este Código reconoce al adquirente de buena fe y por causa onerosa.

La compra de mercaderías en almacenes o tiendas abiertos al público y la adquisición que ocurre en bolsa, feria o mercado, o de una persona dedicada habitualmente al tráfico de cosas análogas, causa prescripción de derecho a favor del comprador respecto de las mercaderías adquiridas y no habrá reivindicación sobre ellas. Quedan a salvo en su caso, los derechos del propietario de los objetos vendidos para ejercitar las acciones civiles o criminales que pueden corresponderle contra la persona que los vende indebidamente.

SECCIÓN SEGUNDA. LA ACCIÓN DECLARATORIA DE PROPIEDAD

Artículo 824.-Acción declaratoria del dominio.

La acción declarativa del dominio es la que pretende obtener una declaración de constatación del derecho de dominio frente a quien discute ese derecho o se lo atribuye.

Artículo 825.-Requisitos para el ejercicio de la acción declaratoria del dominio.

Son requisitos de la acción declarativa del dominio:

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

SECCIÓN TERCERA. LA ACCIÓN NEGATORIA O DE LIBERTAD DE PROPIEDAD

Artículo 826.-Acción negatoria o de libertad de propiedad.

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

Artículo 827.-Requisitos para el ejercicio de la acción negatoria.

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

SECCIÓN CUARTA. CIERRE, DESLINDE Y DEMARCACIÓN DE PREDIOS

Artículo 828.-Derechos del propietario.

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

Artículo 829.-Deslinde y amojonamiento.

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

Artículo 830.-Legitimados para su ejercicio.

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

Artículo 831.-Imprescriptibilidad de las acciones.

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

Artículo 832.-Modo de proceder.

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

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

Artículo 833.-Títulos que no determinan los límites.

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

Artículo 834.-Títulos que indican un espacio distinto.

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

TÍTULO IV. LA COMUNIDAD DE BIENES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 835.-Noción.

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

Artículo 836.-Régimen.

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

Artículo 837.-Presunción de igualdad de cuotas.

Las cuotas de los comuneros se presumen iguales.

Artículo 838.-Proporcionalidad de los derechos y las obligaciones.

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

CAPÍTULO II. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COMUNEROS

Artículo 839.-Uso y disfrute de las cosas comunes.

El comunero tiene derecho a usar y a disfrutar las cosas comunes siempre que disponga de ellas conforme con su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los comuneros utilizarlas según su derecho.

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

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

Artículo 840.-Responsabilidad del comunero.

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

Artículo 841.-Administración de la cosa común.

Todos los comuneros tienen derecho a participar en la administración de la cosa común.

En los actos de administración ordinaria son obligatorios, aun para la minoría disidente, los acuerdos adoptados por la mayoría absoluta de los comuneros calculada según el valor de sus respectivas cuotas.

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

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

Artículo 842.-Reglamento de administración.

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

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

Artículo 843.-Gastos necesarios para la conservación.

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

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

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

Artículo 844.-Actos de disposición material o jurídica.

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

Artículo 845.-Derechos del comunero respecto a su cuota.

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

Artículo 846.-Enajenación de cuotas.

La enajenación de cuotas en común proindiviso sobre un terreno debe constar en instrumento público para que sea válida.

Artículo 847.-Adquisición preferente de cuotas.

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

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

CAPÍTULO III. EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES

Artículo 848.-Modos de extinción.

La comunidad de bienes se extingue:

- (a) por las mismas causas que se extinguen los derechos reales;
- (b) por la reunión de todas las cuotas en una misma persona; o

(c) por la división de la cosa común.

Artículo 849.-División de la comunidad.

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

Artículo 850.-Acción de división.

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

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

Artículo 851.-Pacto o disposición para conservar la cosa indivisa.

Es válido el pacto por consentimiento unánime o la disposición testamentaria o donataria de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de cuatro (4) años. El pacto de indivisión es prorrogable siempre por nuevos convenios no mayores de cuatro (4) años cada uno.

El pacto o la disposición testamentaria o donataria de indivisión que no consigne plazo se entiende que es de cuatro (4) años.

Artículo 852.-Inscripción para que afecte a tercero.

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

Artículo 853.-División aun con pacto o disposición en contrario.

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

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

Artículo 854.-Satisfacción de cuota en especie o dinero.

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

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

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

Artículo 855.-Modos de hacer la división.

La división de la comunidad de bienes puede hacerse por los interesados, por árbitros o mediadores nombrados por acuerdo unánime de los partícipes o por el tribunal.

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

Artículo 856.-Concurrencia de acreedores o cesionarios.

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

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

Artículo 857.-Cosa indivisible o inservible por su división.

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

Artículo 858.-Efecto de la división contra tercero.

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

Artículo 859.-Reglas aplicables a la división.

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

CAPÍTULO IV. LA MEDIANERÍA

Artículo 860.-Medianería; definición.

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

Artículo 861.-Constitución o adquisición.

La medianería se constituye o adquiere por negocio jurídico, usucapión o signo aparente. Para adquirir la medianería por usucapión, el propietario contiguo debe comportarse durante quince (15) años como condueño del elemento divisorio.

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

Artículo 862.-Fuentes de regulación jurídica.

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

Artículo 863.-Presunción.

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

Artículo 864.-Signos contrarios.

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

- (a) en las paredes divisorias de los edificios hay ventanas o huecos abiertos;
- (b) la pared divisoria está, por un lado, recta y a plomo en toda su superficie y, por el otro, presenta lo mismo en su parte superior y una inclinación hacia uno de los lados en la inferior;
- (c) toda la pared o verja se construye sobre el terreno de una de las fincas y no por la mitad entre una y otra de las dos contiguas;

- (d) la pared sufre las cargas de vigas, pisos y armaduras de una de las fincas y no de la contigua;
- (e) la pared divisoria entre patios, jardines y fincas se construye de modo que el tejadillo inclinado vierte hacia una de las propiedades;
- (f) la pared divisoria presenta piedras salientes que, de distancia en distancia, salen de la superficie solo por un lado y no por el otro; o
- (g) las fincas contiguas a otras defendidas por muros, paredes, verjas, vallados o setos vivos no están cerradas.

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

Artículo 865.-Cargas.

Los medianeros deben contribuir a prorrata para la conservación, reparación o reconstrucción del elemento medianero, hagan uso de él o no. Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostiene un edificio suyo.

Artículo 866.-Derribo de edificio apoyado en pared medianera.

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

Artículo 867.-Elevación de la pared medianera.

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

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

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

Artículo 868.-Adquisición de medianería sobre la parte elevada.

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

Artículo 869.-Uso de la pared medianera.

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

Artículo 870.-Ventanas y huecos en pared medianera.

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

TÍTULO V. ALGUNAS PROPIEDADES ESPECIALES

CAPÍTULO I. PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 871.-Régimen.

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

Artículo 872.-Pisos, locales o apartamentos en edificios de distintos propietarios.

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

- (a) el suelo, el vuelo, las cimentaciones y las cubiertas;
- (b) los elementos estructurales y, entre ellos, los pilares, las vigas, los forjados y los muros de carga;
- (c) la fachada, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores;
- (d) el portal, los ascensores, las escaleras, las porterías, los corredores, los pasos, los muros, los fosos, los patios, los pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que sean de uso privativo;

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II. LA MULTIPROPIEDAD O PROPIEDAD A TIEMPO COMPARTIDO

Artículo 873.-Régimen.

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

CAPÍTULO III. LAS AGUAS

Artículo 874.-Derechos sobre aguas pluviales.

Los derechos sobre las aguas pluviales se rigen por este capítulo y en su defecto por la legislación sobre la materia.

Artículo 875.-Depósito para conservar aguas pluviales.

Todo propietario de una finca tiene el derecho de recoger y conservar en depósitos las aguas pluviales que caigan en su finca con la intención de utilizarlas en beneficio propio.

CAPÍTULO IV. LOS MINERALES E HIDROCARBUROS

Artículo 876.-Derechos sobre minerales e hidrocarburos.

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

TÍTULO VI. LOS DERECHOS REALES DE GOCE
CAPÍTULO I. EL USUFRUCTO
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 877.-Usufructo; definición.

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

Artículo 878.-Constitución del usufructo.

El usufructo puede constituirse:

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

Artículo 879.-Reserva de la facultad de reversión.

Cuando el título constitutivo del usufructo es una donación, el donante puede reservarse la facultad de reversión del derecho, especificando las causas de reversión.

Artículo 880.-Modalidades.

El usufructo puede constituirse:

- (a) a título oneroso o a título gratuito;
- (b) a título universal, que recaea sobre todos los bienes de un patrimonio, o a título singular, que recaea sobre uno o más bienes determinados;
- (c) en todos los frutos o en parte de ellos;
- (d) en favor de una persona o de varias; y en este último caso, simultánea o sucesivamente;
- (e) a plazo inicial o a plazo final; o
- (f) puramente o bajo condición.

Artículo 881.-Límite temporal.

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

El usufructo establecido en favor de personas jurídicas no puede exceder de treinta (30) años, salvo que otra cosa se disponga por legislación especial.

Artículo 882.-Usufructos sucesivos.

Son aplicables a los usufructos sucesivos el límite de llamamientos establecido para las sustituciones fideicomisarias.

Artículo 883.-Régimen aplicable.

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

SECCIÓN SEGUNDA. LOS DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO

Artículo 884.-Frutos y tesoros.

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

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

Artículo 885.-Frutos pendientes.

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

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

Artículo 886.-Frutos civiles.

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

Artículo 887.-Usufructo sobre derechos de crédito.

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

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

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

Artículo 888.-Usufructos de dinero y de participación en fondos de inversión.

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

Artículo 889.-Cobro de capital.

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

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

Artículo 890.-Extensión del usufructo.

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

Artículo 891.-Usufructo sobre cosas deteriorables.

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

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

Artículo 892.-Usufructo sobre cosas consumibles.

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

Artículo 893.-Mejoras realizadas por el usufructuario.

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

Artículo 894.-Compensación de mejoras.

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

Artículo 895.-Respeto del uso y el goce del usufructuario.

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

Artículo 896.-Facultades del usufructuario.

El usufructuario puede, además de aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo a título oneroso o gratuito, pero los contratos que celebre terminarán al finalizar el usufructo. Solo el arrendamiento de las fincas rústicas se considerará subsistente durante el año agrícola.

El usufructuario puede hipotecar el usufructo, salvo cuando la ley dispone algo distinto.

Artículo 897.-Derechos de terceros en caso de renuncia o enajenación.

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

SECCIÓN TERCERA. OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Artículo 898.-Obligación de cuidar la cosa.

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

Artículo 899.-Menoscabo de la cosa.

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

Artículo 900.-Reparaciones ordinarias.

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

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

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

Artículo 901.-Reparaciones extraordinarias.

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

Artículo 902.-Derechos de quien hace las reparaciones extraordinarias.

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

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

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

Artículo 903.-Cargas y contribuciones.

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

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

Artículo 904.-Pago de deudas contraídas por el propietario.

Si el usufructo se constituye sobre el conjunto de bienes de una persona que tiene deudas, el usufructuario no está obligado a pagarlas, salvo cuando media pacto distinto o si el usufructo se ha constituido en fraude de acreedores.

Esta misma disposición es aplicable cuando el propietario está obligado, al constituirse el usufructo, al pago de prestaciones periódicas, aunque no tengan capital conocido.

Artículo 905.-Responsabilidad por deudas hereditarias.

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

Artículo 906.-Usufructo de finca hipotecada.

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

Si la finca se vende judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responde al usufructuario por el equivalente al valor del usufructo durante el tiempo que habría durado.

Artículo 907.-Responsabilidad por deudas del causante.

Si el usufructo se constituye sobre la totalidad o una parte alícuota de una herencia, el usufructuario puede anticipar, para el pago de las deudas hereditarias, las sumas que corresponden a los bienes usufructuados, y tiene derecho a exigir del propietario su restitución, sin interés, al extinguirse el usufructo.

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

Artículo 908.-Obligación de comunicar actos de terceros.

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

Artículo 909.-Gastos, costas y condenas por pleitos.

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

SECCIÓN CUARTA. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO

Artículo 910.-Causas de extinción.

El usufructo se extingue:

- (a) por la muerte del usufructuario;
- (b) por el cumplimiento del plazo o de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo;
- (c) por la consolidación del usufructuario y propietario en una misma persona;
- (d) por la renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto a favor de los derechos de terceros en caso de renuncia o enajenación;
- (e) por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo;
- (f) por la resolución del derecho del constituyente;
- (g) por la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o pactadas libremente;
- (h) por las causas específicas de extinción de los usufructos ordenados por la ley;
- (i) por la expropiación de la cosa usufructuada;
- (j) por el mal uso o abuso de la cosa usufructuada en las circunstancias previstas en esta sección; o
- (k) por usucapión.

Artículo 911.-Destrucción o pérdida de parte de la cosa.

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

Artículo 912.-Extinción del usufructo a favor de persona jurídica.

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

Artículo 913.-Usufructo hasta que un tercero llegue a cierta edad.

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

Artículo 914.-Destrucción del edificio objeto de usufructo.

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

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

Artículo 915.-Indemnización en virtud de contrato de seguro.

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

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

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

Artículo 916.-Expropiación de la cosa usufructuada.

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

Artículo 917.-Mal uso y abuso de la cosa usufructuada.

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

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

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

Artículo 918.-Extinción del usufructo sucesivo.

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

Artículo 919.-Restitución de la cosa.

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

CAPÍTULO II. LOS DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 920.-Constitución.

Los derechos de uso y de habitación son personalísimos y pueden constituirse:

- (a) por consecuencia de hechos o circunstancias previstos en la ley;
- (b) por negocio jurídico unilateral o bilateral entre vivos, a título gratuito, o por causa de muerte;
- y
- (c) por usucapión.

Artículo 921.-Carácter presumiblemente vitalicio.

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

Artículo 922.-Diversidad de titulares.

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

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

Artículo 923.-Indisponibilidad del derecho.

El usuario y el habitacionista no pueden enajenar o arrendar su derecho por ninguna clase de título.

Artículo 924.-Régimen aplicable.

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

Artículo 925.-Resarcimiento de daños.

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

Artículo 926.-Extinción.

Los derechos de uso y de habitación se extinguen:

- (a) por la muerte del usuario o del habitacionista;
- (b) por el cumplimiento del plazo o de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo;
- (c) por la consolidación del derecho de uso o de habitación y la propiedad en una misma persona;
- (d) por la renuncia del usuario o habitacionista;
- (e) por la pérdida total de la cosa objeto del uso o habitación;
- (f) por la resolución del derecho del constituyente;
- (g) por la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o pactadas libremente;
- (h) por la expropiación de la cosa objeto del uso o habitación;
- (i) por usucapión;
- (j) por resolución judicial, en caso de ejercicio gravemente contrario a la naturaleza del bien;
- (k) por el mal uso según lo dispuesto en el 917 de este Código; o
- (l) por la inhabilitación sobrevenida.

Artículo 927.-Remisión al régimen del usufructo.

Las disposiciones relativas al usufructo son aplicables a los derechos de uso y de habitación en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo y sean conformes con la naturaleza de estos derechos.

SECCIÓN SEGUNDA. EL DERECHO DE USO

Artículo 928.-Derecho de Uso.

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

Artículo 929.-Titulares.

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

Artículo 930.-Uso de vivienda.

Salvo que el título constitutivo determine lo contrario:

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

(b) el titular del derecho puede utilizarla para el establecimiento de su profesión, industria o comercio, si es compatible con el uso a que la cosa está destinada.

Artículo 931.-Gastos.

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

SECCIÓN TERCERA. EL DERECHO DE HABITACIÓN

Artículo 932.-Derecho de habitación; definición.

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

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

Artículo 933.-Titular.

El derecho de habitación solo puede constituirse en favor de personas naturales.

Artículo 934.-Gastos.

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

Son a cargo del habitacionista los gastos que puedan individualizarse y los que se derivan de los servicios y utilidades que él mismo haya instalado.

CAPÍTULO III. LAS SERVIDUMBRES

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 935.-Servidumbres.

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

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

Artículo 936.-Objeto de la servidumbre.

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

Artículo 937.-Clases.

Las servidumbres son:

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

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

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

Artículo 938.-Origen de la servidumbre.

Las servidumbres son voluntarias o forzosas. Son voluntarias aquellas que se constituyen por negocio jurídico bilateral o unilateral. Son forzosas aquellas servidumbres cuya constitución puede ser exigida en los casos contemplados en la ley.

Artículo 939.-Inseparabilidad.

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

Artículo 940.-Indivisibilidad.

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

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

No obstante, las modificaciones físicas de las fincas pueden dar lugar a la extinción de la servidumbre en los casos contemplados en el Artículo 966.

Artículo 941.-Legitimados para constituir servidumbres.

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

Artículo 942.-Servidumbres que no perjudican derechos reales posesorios.

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

Artículo 943.-Servidumbre sobre finca indivisa.

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

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

SECCIÓN SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DE LA SERVIDUMBRE

Artículo 944.-Modos de constitución.

Las servidumbres pueden constituirse:

(a) por negocio jurídico celebrado voluntaria o forzosamente;

(b) por sentencia, cuando se trata de una servidumbre forzosa en los casos y las condiciones previstas en la ley y el obligado a constituirla se niega a hacerlo voluntariamente; y

(c) por usucapión.

Artículo 945.-Constitución de las servidumbres continuas y aparentes.

Las servidumbres continuas y aparentes se constituyen por negocio jurídico o por la usucapión de quince (15) años.

Para que queden constituidas por usucapión, el tiempo de la posesión se cuenta:

(a) en las positivas, desde el día en el que el titular dominante o la persona que haya aprovechado la servidumbre, hubiera comenzado a ejercerla sobre la finca sirviente; y

(b) en las negativas, desde el día en que el titular dominante haya prohibido al titular sirviente, mediante un acto obstativo formal, la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre.

Artículo 946.-Servidumbres que solo se constituyen por negocio jurídico.

Las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean aparentes o no, solo pueden constituirse mediante negocio jurídico.

Artículo 947.-Servidumbre sobre finca propia.

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

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

SECCIÓN TERCERA. CONTENIDO Y EJERCICIO DE LA SERVIDUMBRE

Artículo 948.-Contenido.

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

Artículo 949.-Derechos y obligaciones inherentes a las servidumbres.

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

Artículo 950.-Modo de ejercerse.

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

Artículo 951.-Obras necesarias para el uso y la conservación.

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

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

Artículo 952.-Gastos.

Las obras y las actividades necesarias para el establecimiento y conservación de la servidumbre son a cargo de las personas que pueden beneficiarse de ellas, salvo pacto distinto.

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

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

Artículo 953.-Menoscabo del uso de la servidumbre; modificación.

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

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

SECCIÓN CUARTA. SERVIDUMBRES FORZOSAS

Artículo 954.-Tipos y régimen.

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

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

Artículo 955.-Servidumbre de paso.

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

Artículo 956.-Servidumbre de acceso a una red general.

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

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

Si la red general discurre por la finca vecina, puede exigirse la servidumbre, con el pago previo de la parte proporcional del valor de la conexión que en su día realizó el titular sirviente, además de la indemnización dispuesta en esta sección.

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

Artículo 957.-Servidumbre de acueducto.

La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca que además sea titular de un recurso hídrico de fuera de ella, puede exigir a sus vecinos el acceso al agua, mediante el establecimiento de una servidumbre de acueducto de anchura y características suficientes para la explotación normal de la finca dominante.

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

Artículo 958.-Servidumbre continua y aparente.

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

Artículo 959.-Régimen.

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

Artículo 960.-Lugar y forma.

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

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

Artículo 961.-Indemnización.

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

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

Artículo 962.-Excepción a la regla de indemnización.

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

Artículo 963.-Servidumbre de energía solar y eólica.

El titular del derecho de propiedad o de otros derechos reales posesorios sobre una finca tiene derecho a servirse de la energía solar o eólica que de ordinario llega a su finca. Todo titular se abstendrá de crear sombra u obstruir el viento sobre los predios cercanos mediante la siembra de árboles o plantas.

El derecho aquí reconocido puede limitarse solamente por razones de seguridad pública y todo pacto para limitarlo es nulo y se tiene por no escrito.

El derecho a servirse de la energía solar o eólica no limita el desarrollo de los predios cercanos. No obstante, si una nueva obra disminuye la capacidad de una instalación preexistente en un predio cercano para el aprovechamiento de esta clase de energía, el titular del predio responsable de tal disminución está obligado, a su opción, a proveer gratuitamente al titular del predio afectado la energía que este pierde por razón de las obras, o a permitir que el titular del predio afectado traslade la instalación preexistente al predio que causa la disminución. Los gastos del traslado serán pagados por mitad por ambos titulares.

SECCIÓN QUINTA. EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

Artículo 964.-Causas de extinción.

Las servidumbres se extinguen:

- (a) por el no uso durante quince (15) años, excepto en el caso de la servidumbre sobre finca propia. Este plazo empieza a contar desde el día en el que deja de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas, y desde el día en el que tiene lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas;
- (b) por el cumplimiento del plazo o de la condición;
- (c) por la extinción del derecho del concedente o del derecho real del titular de la servidumbre;
- (d) por la renuncia a la servidumbre por el titular dominante;
- (e) por la redención convenida entre el titular dominante y el sirviente;
- (f) por la pérdida total de la finca sirviente o de la dominante;
- (g) por la falta de declaración expresa de la existencia de servidumbre publicada únicamente por signo aparente sobre finca propia, en el título de enajenación;
- (h) por la desaparición de toda utilidad del uso de la servidumbre o si este uso resulta imposible. La servidumbre no se restablece si posteriormente su ejercicio vuelve a ser útil o posible; o
- (i) por la expropiación forzosa de la finca sirviente.

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

Artículo 965.-Reunión de la propiedad de ambas fincas en una sola persona.

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

Artículo 966.-Modificación de las fincas.

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

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

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

Artículo 967.-Extinción de servidumbre forzosa de paso.

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

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

Artículo 968.-Prescripción de la forma de prestar la servidumbre.

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

Artículo 969.-Ejercicio por un comunero.

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

SECCIÓN SEXTA. PROTECCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE

Artículo 970.-Acción confesoria.

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

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

La acción confesoria prescribe a los quince (15) años, a contar desde el acto obstativo.

CAPÍTULO IV. DERECHO DE SUPERFICIE SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 971.-Derecho de superficie.

El derecho de superficie es un derecho real limitativo sobre cosa ajena que faculta a una persona, denominada superficiario, a construir sobre el suelo, subsuelo o vuelo de una finca o sobre una edificación existente perteneciente a otra persona, denominada propietario. El derecho de superficie crea un gravamen sobre la finca principal.

Una vez terminada la construcción, esta se inscribirá como una finca nueva independiente. En caso de que el derecho se conceda sobre una edificación existente, deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad o solicitarse su inscripción en virtud de una declaración de obra nueva.

Se entiende por construcción, entre otros, lo siguiente:

- (a) edificación nueva o existente;
- (b) antenas;
- (c) placas fotovoltaicas;
- (d) molinos de viento;
- (e) pizarras electrónicas; y
- (f) siembras y plantaciones.

Artículo 972.-Duración.

El derecho de superficie puede ser perpetuo o a término. Si nada se dice en el título se entiende concedido a perpetuidad.

Artículo 973.-Constitución.

El derecho de superficie queda válidamente constituido mediante su otorgamiento en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 974.-Quienes pueden constituirlo.

El derecho de superficie puede ser constituido por el propietario, con el consentimiento de cualquier arrendatario o usufructuario del inmueble o parte del mismo sobre la cual se vaya a conceder el derecho de superficie. Este consentimiento no es necesario cuando del Registro de la Propiedad surge que el propietario se reservó la facultad de conceder el derecho de superficie.

Artículo 975.-Transmisibilidad.

El derecho de superficie es transmisible salvo que se condicione, se constituya a título gratuito y como personalísimo, o si se prohíbe expresamente por la ley.

SECCIÓN SEGUNDA. CONTENIDO Y EJERCICIO DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 976.-Régimen voluntario del derecho.

El superficiario y el propietario pueden establecer en cualquier momento el régimen de sus respectivos derechos. Puede pactarse:

(a) respecto al derecho de superficie sobre una nueva construcción, entre otros, la determinación del plazo de realización de la construcción, atribuyéndole eficacia extintiva y, si procede, resolutoria al incumplimiento del plazo. En todo caso, lo que se haya construido revierte en el propietario, salvo pacto distinto;

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

(c) respecto al derecho de superficie sobre una construcción preexistente, su extinción o, si procede, la resolución en caso de impago de la pensión, de un mal uso o de un destino distinto del pactado que ponga en peligro la propia existencia de la construcción;

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

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

Artículo 977.-Facultad del superficiario.

El superficiario puede efectuar trabajos en las construcciones con las condiciones y limitaciones establecidas en el título constitutivo del derecho.

Artículo 978.-Prohibición.

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

Artículo 979.-Plazo para construir.

El derecho a construir se concederá por un término no mayor de cinco (5) años.

Si en el título constitutivo no se ha fijado un plazo para realizar la construcción, el superficiario debe realizarla dentro del plazo máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de la constitución del derecho.

Artículo 980.-Servidumbres.

La concesión de un derecho de superficie requiere la constitución de una servidumbre de acceso a la vía pública u otra servidumbre necesaria sobre la finca principal a favor del superficiario. Si

en el título no se designa el sitio y las demás condiciones del ejercicio de las servidumbres, a falta de acuerdo, los fija el tribunal.

Artículo 981.-Derecho de superficie sobre el terreno.

En todo caso en que se conceda el derecho de superficie sobre parte de una finca, solamente se expresará la porción del área y lugar que ocupará el derecho de superficie. El área se expresará en el sistema métrico decimal.

Artículo 982.-Propiedad horizontal sobre derecho de superficie.

Cuando el derecho de superficie sea concedido a perpetuidad, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal y podrá transmitir y gravar como fincas independientes los apartamentos, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

Artículo 983.-Reserva del propietario.

Cuando el propietario transmite toda o parte de la finca y se reserva el derecho a una edificación ya existente o el derecho a construir, son de aplicación las normas relativas al derecho de superficie.

Artículo 984.-Derecho de tanteo y retracto.

Los derechos de tanteo y retracto pueden ser pactados entre las partes en la escritura de constitución del derecho de superficie.

En ausencia de pacto, en toda enajenación onerosa del derecho de superficie, el propietario ostentará los derechos de tanteo y de retracto frente a cualquier adquirente. Los plazos y efectos de esta acción serán los previstos en este Código.

En las enajenaciones onerosas efectuadas por el propietario a favor de particulares, el superficiario también ostentará los mismos derechos de tanteo y, en su caso, retracto.

Artículo 985.-Prohibiciones al superficiario y al propietario.

El superficiario no puede derribar la edificación, ampliarla o elevarla sin el consentimiento escrito del propietario. Las modificaciones pueden hacerse constar mediante acta notarial de edificación con el acuerdo de ambas partes.

Ni el propietario ni el superficiario pueden actuar de manera tal que pongan en peligro la edificación ajena o el buen uso y disfrute de la misma.

SECCIÓN TERCERA. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 986. -Extinción del derecho; causas.

El derecho de superficie se extingue por las siguientes causas:

- (a) la renuncia del superficiario;
- (b) el vencimiento del plazo pactado o el cumplimiento de la condición resolutoria a la cual se sujetó;
- (c) el incumplimiento del superficiario de su obligación de construir o plantar;
- (d) la consolidación en una misma persona de las cualidades de propietario y superficiario;
- (e) cualquier otra causa pactada entre las partes;
- (f) la muerte del superficiario, si se trata de un derecho vitalicio; o
- (g) la expropiación.

Artículo 987.-Extinción.

Si el derecho de superficie se establece por un plazo pero no se fija su duración, para su extinción se requiere el consentimiento del propietario y del superficiario. Si el acuerdo no se logra, el tribunal fijará, para la conclusión del derecho, un plazo que sea suficiente para el cumplimiento de los fines que persiguieron las partes al constituirlo.

Artículo 988.-Efectos de la extinción; indemnización.

Cuando el derecho se extingue por el transcurso del plazo, el propietario adquiere el dominio de la edificación.

En ausencia de pacto, el propietario debe satisfacer al superficiario una indemnización equivalente al valor de la construcción al momento de la transmisión, incluyendo todas sus mejoras.

La extinción del derecho de superficie provoca la extinción de los derechos reales impuestos por el superficiario. Si el superficiario tiene derecho a indemnización, los titulares de dichos derechos se subrogan en lugar del superficiario.

Si por cualquier causa se reúnen en la misma persona los derechos del propietario y los del superficiario, los derechos reales que recaen sobre uno y otro siguen gravándolos separadamente.

Artículo 989.-Destrucción de propiedad superficiaria.

La destrucción de la propiedad superficiaria no extingue el derecho de superficie, salvo pacto distinto. El superficiario puede reconstruirla cumpliendo los términos originales de su derecho.

Artículo 990.-Carácter supletorio.

Las disposiciones relativas al derecho de superficie no contempladas en este Código se atenderán en la legislación registral inmobiliaria.

TÍTULO VII. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 991.-Derechos reales de garantía.

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

Artículo 992.-Constituyentes.

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

Artículo 993.-Objeto; especialidad.

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

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

Artículo 994.-Accesoriedad.

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

Artículo 995.-Indivisibilidad.

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

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

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

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

Las disposiciones de la legislación registral inmobiliaria prevalecen sobre lo dispuesto en este artículo.

Artículo 996.-Subrogación real.

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

Artículo 997.-Disminución de la garantía.

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

Artículo 998.-Inapropiabilidad del bien gravado.

El acreedor titular de un derecho real de garantía no puede apropiarse ni disponer del bien gravado, salvo si lo adquiere por la vía de ejecución correspondiente. Cualquier pacto distinto es nulo y se tiene por no escrito.

Artículo 999.-Promesa.

La promesa de constituir derechos reales de garantía solo produce una acción personal entre los contratantes.

CAPÍTULO II. LA PRENDA

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1000.-Prenda.

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

Se entiende entregado jurídicamente el bien, cuando éste queda en poder del deudor.

Las disposiciones de este Código con respecto a la prenda no son aplicables a los gravámenes mobiliarios regidos por el Capítulo 9 de la Ley 208-1995, según enmendada, conocida como “Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico”.

Artículo 1001.-Efectos.

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

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

Artículo 1002.-Efecto con respecto a terceros.

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

SECCIÓN SEGUNDA. DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 1003.-Cuidado de la cosa dada en prenda.

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

Artículo 1004.-Intereses de la prenda.

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

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

Artículo 1005.-Uso de la cosa dada en prenda.

El acreedor no puede usar la cosa dada en prenda sin autorización del dueño y, si lo hace o abusa de ella en otro concepto, puede el dueño pedir que se ponga en poder de un tercero y exigir indemnización por los daños y perjuicios que haya sufrido.

Artículo 1006.-Requisitos para pedir la restitución de la prenda.

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

Artículo 1007.-Reivindicación de la prenda.

Si el acreedor pierde la posesión de la prenda, tiene acción para recobrarla contra toda persona en cuyo poder se encuentra, sin exceptuar al constituyente de la prenda. Sin embargo, el deudor puede retener la prenda si paga la totalidad de la deuda para cuya seguridad se constituyó.

Artículo 1008.-Enajenación de la prenda por el acreedor.

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

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

Artículo 1009.-Régimen de los establecimientos públicos.

Los negocios de casas de empeño y los que prestan sobre prendas, se rigen por la legislación sobre la materia y, subsidiariamente, por las disposiciones de este título.

SECCIÓN TERCERA. EXTINCIÓN DE LA PRENDA

Artículo 1010.-Extinción.

La prenda se extingue:

- (a) por los modos de extinción de los derechos reales en cuanto no sean incompatibles con la propia naturaleza de la prenda;
- (b) por la extinción total del crédito garantizado;
- (c) por la consolidación en una misma persona del derecho de prenda y el de propiedad;
- (d) por la renuncia del acreedor o convenio con el deudor; o
- (e) por la destrucción total del bien gravado.

CAPÍTULO III. LA HIPOTECA

Artículo 1011.-Hipoteca.

La hipoteca es un derecho real de garantía que puede constituirse sobre bienes inmuebles que continúan en poder del deudor o de un tercero, para asegurar toda clase de obligaciones.

Artículo 1012.-Objeto.

Pueden ser objeto de hipoteca los bienes inmuebles y los derechos reales enajenables impuestos sobre dichos bienes.

Artículo 1013.-Tipos.

Las hipotecas son voluntarias o legales. Son hipotecas legales aquellas para las cuales la ley concede un derecho a exigir su constitución.

Artículo 1014.-Inscripción.

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

Artículo 1015.-Cesión del crédito hipotecario.

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

Artículo 1016.-Régimen.

La forma, la extensión y los efectos de la hipoteca, así como lo relativo a su constitución, modificación y extinción, y a lo demás que no está regulado en este capítulo, se rige por la legislación registral inmobiliaria.

CAPÍTULO IV. LA ANTICRESIS

Artículo 1017.-Anticresis.

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

Artículo 1018.-Obligaciones del acreedor.

Con respecto a la finca, salvo pacto distinto, el acreedor está obligado a:

- (a) pagar las contribuciones y las cargas que pesan sobre ella;
- (b) hacer los gastos necesarios para su conservación y su reparación;
- (c) administrarla diligentemente; y
- (d) rendir cuentas de la administración realizada con el fin de imputar las utilidades al pago de lo debido.

Las cantidades que emplee en el cumplimiento de estas obligaciones se deducen de los frutos.

Artículo 1019.-Readquisición del goce del bien del deudor.

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

Artículo 1020.-Pacto sobre compensación de intereses.

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

Artículo 1021.-Extinción.

La anticresis se extingue por la extinción de la obligación asegurada y por las causas de extinción del derecho real.

TÍTULO VIII. LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1022.-Derechos de adquisición preferente.

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

Conforman esta categoría de derechos reales de adquisición preferente la opción de compra, el tanteo y el retracto.

Artículo 1023.-Constitución de los derechos de adquisición preferente.

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

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

Artículo 1024.-Naturaleza.

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

La oponibilidad a los terceros de los derechos de adquisición preferente de carácter voluntario, tiene lugar mediante la inscripción registral.

Artículo 1025.-Objeto.

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

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

Artículo 1026.-Eficacia real.

El ejercicio de un derecho de adquisición preferente de naturaleza real supone la adquisición de la cosa en las mismas condiciones en que se hallaba en el momento de la constitución del derecho. También tiene como consecuencia la extinción de los derechos incompatibles que se hayan constituido con posterioridad sobre la cosa, sin perjuicio de lo establecido en la legislación registral inmobiliaria.

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

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

Artículo 1027.-Ejercicio de los derechos de adquisición preferente.

Cuando el titular del derecho de adquisición preferente lo ejerce, queda obligado, previa o simultáneamente, a cumplir los requisitos estipulados o dispuestos en la ley y a notificar fehacientemente el ejercicio efectivo de su derecho, al dueño actual de la cosa.

Artículo 1028.-Cotitularidad del derecho de adquisición preferente.

El derecho de adquisición preferente que pertenece a varios titulares en común, no puede ejercerse si no lo hacen todos conjuntamente o uno o varios de ellos por cesión de los demás.

CAPÍTULO II. EL DERECHO DE OPCIÓN

Artículo 1029.-Opción.

La opción de compra es el derecho que faculta a su titular para que decida durante un plazo determinado, mediante la manifestación de su aceptación, el perfeccionamiento del contrato de

compraventa que ha sido ya acordado en todos sus aspectos fundamentales y secundarios y a cuyo cumplimiento se mantiene comprometido el concedente durante el plazo prefijado.

Artículo 1030.-Requisitos del título de constitución.

El título de constitución, además de las estipulaciones y del domicilio a efectos de las notificaciones preceptivas y demás pactos que el constituyente o los constituyentes tengan por conveniente, debe contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

- (a) el plazo de duración del derecho y, si procede, el plazo para su ejercicio;
- (b) en su caso, la voluntad del constituyente o de los constituyentes de configurar el derecho con carácter real;
- (c) el precio o contraprestación para la adquisición del bien o los criterios para su fijación, cuando se trate de un derecho de opción a una adquisición onerosa, indicando el precio estipulado para su adquisición. Cuando se prevean cláusulas de estabilización, deben contener criterios objetivos y el precio debe poder fijarse con una simple operación aritmética; y
- (d) la prima pactada para su constitución, cuando el derecho se constituye a título oneroso, indicando el precio convenido.

Los contratos de opción de compra se pueden inscribir cuando cumplan con los requisitos anteriores y consten en escritura pública.

Artículo 1031.-Duración del derecho.

El derecho de opción de naturaleza real puede constituirse por un tiempo máximo de cinco años, si recae sobre bienes inmuebles, o de dos (2) años, en el caso de los bienes muebles.

La inscripción de la opción en el Registro de la Propiedad caduca transcurrido el plazo para ejercerla, o cinco (5) años después de la fecha en que fue inscrita. Puede inscribirse otra vez por el término aquí dispuesto, si no ha vencido el término contractual para el ejercicio de la opción. La opción inscrita tiene la condición de gravamen y obliga a los subsiguientes adquirentes de acuerdo con sus términos.

El derecho de opción puede ser objeto, por acuerdo, de sucesivas prórrogas, pero cada una de ellas no puede exceder los tiempos máximos establecidos en los párrafos anteriores.

Cuando el derecho de opción se constituye como un pacto o una estipulación integrada en otro negocio jurídico, su duración puede ser la misma de este negocio jurídico, con las correspondientes prórrogas.

La opción de compra contenida en un contrato de arrendamiento es inscribible, única y exclusivamente por la duración del arrendamiento sin incluir la prórroga.

Artículo 1032.-Ejercicio.

El ejercicio del derecho de opción a la adquisición onerosa requiere el pago previo o simultáneo del precio fijado, determinado según los criterios establecidos, o el que resulta de la aplicación de las cláusulas de estabilización, si se han previsto.

CAPÍTULO III. EL DERECHO DE TANTEO

Artículo 1033.-Derecho de Tanteo.

El derecho de tanteo faculta a su titular para la adquisición preferente de una cosa en caso de que el propietario de esta quiera enajenarla mediante un acto oneroso.

El derecho de tanteo es un derecho de retracto cuando ya ha tenido lugar la transmisión, permitiendo que su titular se subrogue en la posición del tercero adquirente.

Artículo 1034.-Inscripción.

Los derechos de tanteo y retracto convencionales para la adquisición del dominio, se pueden inscribir sin la necesidad de estar pactados dentro de otro contrato inscribible. La transmisión o gravamen de estos derechos puede ser inscrita siempre que no se hayan constituido como personalísimos.

Artículo 1035.-Duración.

El derecho de tanteo de naturaleza real puede constituirse por tiempo indefinido cuando se ha pactado su ejercicio para la primera transmisión, y puede constituirse por un tiempo no mayor de diez (10) años cuando se pacta su ejercicio para segundas y ulteriores transmisiones.

Cuando el derecho de tanteo se haya inscrito, este caduca transcurrido el plazo por el que ha sido concedido el derecho, el cual no puede exceder de diez (10) años, o cuatro (4) años desde la fecha del contrato en caso de no haberse estipulado término.

El derecho de tanteo puede ser objeto, por acuerdo, de sucesivas prórrogas, pero cada una de estas no puede exceder el tiempo máximo establecido en el párrafo anterior.

Artículo 1036.-Ejercicio.

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

Si no se ha fijado un plazo para el ejercicio del derecho, se entiende que este caduca cuando han transcurrido treinta (30) días, que comienzan a contar el día siguiente del día en que la notificación del acuerdo de enajenación entre el dueño de la cosa y un tercero, pudo llegar a conocimiento del titular del derecho. Si la transmisión se somete a plazo o condición suspensiva,

el plazo para su ejercicio debe contarse desde el vencimiento del plazo o desde el conocimiento del cumplimiento de la condición.

Artículo 1037.-Tanteo de colindantes.

Los propietarios de las tierras colindantes tienen el derecho de tanteo cuando se trata de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de diez mil (10,000) metros cuadrados. Este derecho no es aplicable a las tierras colindantes que estén separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas. Si dos o más colindantes ejercen el tanteo o, en su caso, el retracto al mismo tiempo, se prefiere al que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida, y si las dos la tienen igual, el que primero lo solicite.

Artículo 1038.-Conversión del tanteo en retracto.

El derecho de tanteo se convierte en derecho de retracto si falta la notificación fehaciente del acuerdo de enajenación, o si esta se ha realizado en condiciones distintas de las que constan en la notificación.

El retracto debe ejercerse dentro de un plazo igual al pactado para el ejercicio del tanteo. Si no se ha pactado un plazo, o si se trata de un tanteo legal, el plazo del retracto es de sesenta (60) días. El plazo comienza a contar, en todos los casos, desde la fecha de la inscripción registral o del conocimiento de la enajenación.

CAPÍTULO IV. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS DE ADQUISICION PREFERENTE

Artículo 1039.-Extinción.

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

CAPÍTULO V. EL RETRACTO CONVENCIONAL

Artículo 1040.-Retracto convencional, cuándo tiene lugar.

El retracto convencional tiene lugar cuando el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, con la obligación de cumplir lo expresado en el Artículo 1051 de este Código, y lo demás que se haya pactado.

Artículo 1041.-Duración del derecho.

El derecho de que trata el artículo anterior durará, a falta de pacto expreso, cuatro (4) años, contados desde la fecha del contrato. En caso de estipulación, el plazo no puede exceder de diez (10) años.

Artículo 1042.-Cuando adquiere dominio el comprador.

Si el vendedor no cumple lo prescrito en el Artículo 1051 de este Código, el comprador adquiere irrevocablemente el dominio de la cosa vendida.

Artículo 1043.-Acción contra poseedores posteriores.

El vendedor puede ejercitar su acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto convencional, salvo lo dispuesto en la legislación registral inmobiliaria, respecto de terceros.

Artículo 1044.-Comprador sustituye al vendedor.

El comprador sustituye al vendedor en todos sus derechos y acciones.

Artículo 1045.-Retracto convencional por los acreedores del vendedor.

Los acreedores del vendedor no pueden hacer uso del retracto convencional que tiene su deudor contra el comprador, sino después de haber hecho excusión en los bienes del vendedor.

Artículo 1046.-Derecho del comprador; parte indivisa de finca.

El comprador con pacto de retroventa de una parte de finca indivisa que adquiere la totalidad de la misma en el caso del Artículo 857, puede obligar al vendedor a redimir el todo, si este quiere hacer uso del retracto.

Artículo 1047.-Venta de finca indivisa con pacto de retro.

Cuando varias personas, conjuntamente y en un solo contrato, venden una finca indivisa con pacto de retro, ninguna de ellas puede ejercitar este derecho más que por su parte respectiva.

Lo mismo se observa si la persona que ha vendido por sí sola una finca ha dejado varios herederos, en cuyo caso cada uno de estos solo puede redimir la parte que haya adquirido.

Artículo 1048.-Comprador no puede ser obligado al retracto parcial.

En los casos del artículo anterior, el comprador puede exigir de todos los vendedores o coherederos que se pongan de acuerdo sobre la redención de la totalidad de la cosa vendida; y si no lo hacen, no se puede obligar al comprador al retracto parcial.

Artículo 1049.-Redención de finca indivisa por copropietario.

Cada uno de los copropietarios de una finca indivisa, que ha vendido separadamente su parte, puede ejercitar, con la misma separación, el derecho de retracto por su porción respectiva, y el comprador no puede obligarle a redimir la totalidad de la finca.

Artículo 1050.-Acción de retracto contra herederos del comprador.

Si el comprador deja varios herederos, la acción de retracto no puede ejercitarse contra cada uno sino por su parte respectiva, ya se halle indivisa, ya se haya distribuido entre ellos. Pero si se ha dividido la herencia y la cosa vendida se ha adjudicado a uno de los herederos, la acción de retracto puede intentarse contra él por el todo.

Artículo 1051.-Reembolsos que hará el vendedor en caso de retracto; consignación; obligación de no vender.

El vendedor no puede hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y, además:

(a) los gastos del contrato, y cualquier otro pago legítimo para la venta; y

(b) los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Para que pueda darse curso a las demandas de retracto, se requiere que se consigne el precio si es conocido, o si no lo es, que se dé fianza de consignarlo luego que lo sea.

Artículo 1052.-Disposición de frutos.

Cuando al celebrarse la venta hay en la finca frutos manifiestos o nacidos, no se hace abono ni prorratio de los que hay al tiempo del retracto.

Si no los hubo al tiempo de la venta, y los hay al del retracto, se prorratan entre el retrayente y el comprador, dando a este la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, a contar desde la venta.

Artículo 1053.-Cargas, hipotecas y contratos de arrendamiento.

El vendedor que recobra la cosa vendida, la recibe libre de toda carga o hipoteca impuesta por el comprador, pero está obligado a pasar por los arriendos que este haya hecho de buena fe, y según costumbre del lugar en que radica.

Artículo 1054.-Venta con pacto de retro, cuándo constituye préstamo con garantía hipotecaria.

Toda venta de propiedad inmueble con pacto de retroventa se presume que constituye un contrato de préstamo por el montante del precio, con garantía hipotecaria de la finca vendida, en cualquiera de los casos siguientes:

(a) cuando el comprador no entra en posesión material de la cosa vendida;

(b) cuando el vendedor paga interés al comprador por el precio de la venta, aunque se denomine canon de arrendamiento o se le dé otro nombre cualquiera; o

(c) cuando se haga figurar en el contrato, como precio de enajenación, una cantidad enteramente inadecuada.

CAPÍTULO VI. EL RETRACTO LEGAL

Artículo 1055.-Retracto legal, definición.

El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar de la persona que adquiere una cosa por compra o dación en pago.

Artículo 1056.-Retracto por copropietario en cosa poseída en común.

El copropietario de una cosa común puede usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o alguno de ellos.

Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, solo pueden hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común.

Artículo 1057.-Propietarios de tierras colindantes.

También tienen el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trata de la venta de una finca rústica cuya cabida no excede de diez mil (10,000) metros cuadrados.

El derecho a que se refiere el párrafo anterior no es aplicable a las tierras colindantes que estén separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas.

Si dos o más colindantes usan del retracto al mismo tiempo, es preferido el que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida; y si las dos la tienen igual, el que primero lo solicita.

Artículo 1058.-Término para ejercitar el derecho; retracto de comuneros excluye el de colindantes.

No puede ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de treinta (30) días contados desde la inscripción en el registro, y en su defecto, desde que el retrayente haya tenido conocimiento de la venta.

El retracto de comuneros excluye el de colindantes.

Artículo 1059.-Aplicación de otras disposiciones.

En el retracto legal tendrá lugar lo dispuesto en los Artículos 1044 y 1051.

[Título Preliminar- La Ley, su Eficacia y su Aplicación.](#)
[Libro Primero- Las Relaciones Jurídicas.](#)

[Libro Segundo- Las Instituciones Familiares.](#)

[Libro Tercero- Los Derechos Generales.](#)

[Libro Cuarto- Las Obligaciones.](#)

[Libro Quinto- Los Contratos y Otras Fuentes de las Obligaciones.](#)

[Libro Sexto- La Sucesión por Causa de Muerte.](#)

Advertencias:

1. Este documento es copia de la ley original sin enmiendas.
2. Para ver esta ley con sus enmiendas posteriores, si alguna y/o ver la Ley Principal con esta enmienda, busque en el área A –LPRAs Leyes por Materias. (LPRAs -Leyes de Puerto Rico Actualizadas).

Copyright © 1996-presente

LexJuris de Puerto Rico. www.LexJuris.net

Contáctenos en Ayuda@LexJuris.net