

**OBLIGACIONES PROPTER REM Y SU RELACION JURIDICA CON LOS
DERECHOS REALES.**

Msc JORGE JIMENEZ BOLAÑOS

*Profesor Asociado Facultad De Derecho Universidad De Costa Rica
Maestría Profesional En Derecho.
Estudios De Postgrado Universidad De Castilla La Mancha Toledo España.*

SUMARIO

Introducción

Concepto y Características de la Obligación Jurídica

Elementos de la Obligación Jurídica

Obligaciones Propter Rem y su relación con los Derechos Reales

Obligación Propter Rem concepto.

Las Obligaciones Propter Rem no son Derechos Reales.

Conclusiones

Bibliografía.

1-INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tratará de analizar la figura jurídica de las obligaciones propter rem y su relación con los derechos reales.

Primero desarrollaremos el concepto de obligación jurídica, las características propias de la relación obligatoria tales como la relatividad correlatividad, patrimonialidad y temporalidad analizándolas frente a las características propias del derecho real que nos dan la doctrina nacional y extranjera.

Y a partir del análisis conceptual poder diferenciar la obligación propter rem de la figura de los derechos reales, pero a la vez determinar la relevancia jurídica que presenta ésta figuras dentro de los derechos reales.

Al final se mencionarán algunas figuras jurídicas en la cuales se manifiesta perfectamente la figura de la obligación propter rem.

2-CONCEPTO Y CARACTERISTICAS DE LA OBLIGACION JURIDICA.

Para que el hombre pueda satisfacer sus necesidades tanto materiales como intelectuales debe regir su vida, en sus relaciones con los demás seres humanos, apegado a una serie de normas de índole social moral y jurídica.

Desde el punto de vista jurídico que es el tema que no ocupa existen una serie de instituciones jurídicas que le señalan a los seres humanos como han de comportarse ante tal o cual situación.

La institución del matrimonio le indica a los conyugues cuales son sus deberes jurídicos de tal forma que si esos deberes no se respetan o se incumplen, la violación de éstos traerá consecuencias jurídicas, así por ejemplo debemos respecto y fidelidad a nuestro conyugue de tal suerte que si violamos este deber podemos incurrir en causales de divorcio como el adulterio o la sevicia, que conllevan la disolución del vinculo matrimonial.

La patria potestad que enmarca la relación paterno filial determina que deberes y derechos tenemos los padres en relación con nuestros hijos.

El derecho de propiedad nos indica los deberes y derechos que tenemos en relación a terceros en virtud del ejercicio de tal derecho.

Por ello determinar de antemano sobre que institución estamos hablando nos servirá para relacionar las normas jurídicas que gobiernan y nutren determinada institución jurídica y sabremos con precisión que derechos y deberes tienen las personas. Es vital entonces saber cuando nos encontramos con determinada institución jurídica para así lograr saber que normas jurídicas le son aplicables y cuales no le son aplicables.

En el razonamiento jurídico, el aplicar normas jurídicas en forma errónea a una determinada institución podría traernos serios problemas que no sería fáciles de resolver pues estaríamos aplicando normas jurídicas a un determinado problemas o conflicto que no le son aplicables y por ello la solución al mismo sería incorrecta, algo similar a lo que para un médico por ejemplo sería un mal diagnóstico.

Por ello el presente trabajo tratará de estudiar aquellas características que nos pueden ayudar a diferenciar el Instituto de la Obligación Jurídica de otras instituciones que en apariencia y a primera vista son similares. Pensemos por ejemplo en los deberes jurídicos particulares, en los poderes potestativos, en los derechos subjetivos o el interés legítimo, los derechos reales, para citar algunas figuras.

La idea que se persigue con este trabajo es sentar las características propias de la obligación jurídica para a partir de allí poder diferenciarlas de otras figuras, no sin antes hacer una evaluación intelectual de si existe una verdadera identidad individual de la Obligación Jurídica dentro de los deberes jurídicos particulares o de los derechos subjetivos. Y si esta (la obligación jurídica) tiene realmente

características propias que la hacen una institución jurídica con vida independiente y autónoma, diferente a otras figuras.

Todos tenemos el deber de respetar el ordenamiento jurídico, consistente este mandato en un deber jurídico general del sometimiento de todos al ordenamiento jurídico. A su vez existen en forma más concreta deberes jurídicos particulares que son propiamente el efecto jurídico de la actuación de cada norma.

La obligación jurídica es un deber jurídico particular y pertenece a la familia de los deberes jurídicos particulares pues en realidad, en cada obligación, existe el deber jurídico de un sujeto de cumplir con una conducta determinada.

La Obligación tiene a su vez otra faceta y es la posición del acreedor el cual dentro de la obligación jurídica tiene un derecho subjetivo, el derecho de hacer exigible la conducta del deudor es decir el deber jurídico que este tiene.

Pasaremos a estudiar algunas definiciones que nos da la doctrina sobre la relación jurídica obligatoria y de allí analizaremos cuáles son sus elementos y características diferenciadoras que nos ayudaran a identificar la institución bajo estudio (obligación Jurídica) frente a otras instituciones similares.

Alberto Brenes Córdoba en el Tratado de la Obligaciones no indica que “se llama obligación, un vínculo jurídico en virtud del cual una persona se halla compelida a dar, hacer o no hacer alguna cosa”.¹

Esta definición resulta parca para definir que se entiende por relación jurídica obligatoria pues son muchas las situaciones jurídicas en la que una persona se encuentra compelida a dar hacer o no hacer una cosa. En las relaciones paterno

¹ Brenes Córdoba Alberto **Tratado de las Obligaciones** séptima edición, San José Costa Rica, editorial Juricentro, p 26.

filiales tenemos casos en los cuales tanto padres como hijos tiene entre si una serie de deberes jurídicos que cumplir. La guarda crianza y educación determina para los progenitores el deber jurídico de cumplir con una serie de conductas que no son propiamente obligaciones jurídicas tal y como vamos a entender en este trabajo. Asi podemos mencionar el deber del padre de guardar y dar educación y alimentos al hijo, de representarlo legalmente, de disciplinarlo, el deber del hijo de obedecer al padre, de respetarlo para citar algunos. Deberes que tienen según la doctrina y la ley contenidos y naturaleza muy diferente a las obligaciones jurídicas.

Diez Picazo nos define la obligación jurídica como “La relación jurídica establecida entre dos personas y dirigida a que una de ellas obtenga determinados bienes o servicios a través de la cooperación de otra o bien al intercambio reciproco de bienes y servicios mediante una reciproca cooperación”.²

“Así puede definirse la obligación jurídica, como el deber jurídico que un sujeto tiene de realizar una prestación a favor de otro sujeto .La etimología mas comúnmente aceptada del termino obligación la considera derivado de ob (alrededor) –ligare (atar)”³ .

“ Se da el nombre de obligación a la relación jurídica establecida entre dos o mas personas ,en virtud de las cuales una de ellas ,denominado deudor, se constituye en el deber de realizar determinada prestación a favor de otra denominada acreedorPodemos partir de la base de que toda obligación es una forma de “deber jurídico” pero que no todo deber jurídico constituye una obligación en sentido técnico, ya que para ello se exige la concurrencia de dos notas esenciales: en primer termino ,que a ese deber corresponda un “derecho subjetivo” o crédito por parte de un acreedor a cuyo favor ha de realizarse la

² Luis Diez Picazo y Antonio Gullon **Sistema de Derecho Civil** Vol II Madrid España, Editorial Tecnos p 89.

³ Sancho Rebullida Francisco **Voz Obligación**, publicado en Gran enciclopedia Rialp ediciones Rialp, Madrid 1973 p 174-190.

prestación y que puede por tanto proceder a su exigencia ,en segundo lugar ,que el incumplimiento de ese deber por parte del deudor ,permita al acreedor ejercitar una acción dirigida contra su patrimonio ,en cuanto toda obligación civil es susceptible de ser convertida en deuda pecuniaria”.⁴

“Con el termino obligación se hace referencia a una categoría especial de Derechos de crédito, que como todos los de esta naturaleza suponen una relación entre dos personas, de las cuales una de ellas puede exigir de otra el cumplimiento de una determinada prestación consistente en dar, hacer o no hacer alguna cosa”.⁵

“el deber prestar del deudor y el poder exigir del acreedor constituyen un mismo vinculo jurídico, en contenido de la relación.”⁶

De las definiciones anteriores podemos decir que la relación jurídica obligatoria es aquella en virtud de la cual un sujeto (deudor) se encuentra constreñido a realizar una determinada prestación (deber jurídico) a favor de otro sujeto (acreedor),quien ostenta un derecho subjetivo , para exigir el cumplimiento de dicha prestación , mediante los medios jurídicos que el ordenamiento jurídico establece a través del órgano jurisdiccional. Que relaciona a dos sujetos claramente determinados, acreedor y deudor en virtud del cual el deber jurídico de un sujeto da la razón jurídica de la existencia jurídica del derecho del acreedor. Deber jurídico y derecho subjetivo se condicionan recíprocamente condicionando su existencia. Esta situación delimita una característica fundamental de la obligación jurídica, su relatividad.

⁴ Alfonso de Cossío **Instituciones de Derecho Civil** Madrid España, Editorial Alianza editorial,1977 p 201

⁵ Montero Piña Fernando **Obligaciones** San José Costa Rica Premia Editores p1

⁶ Sancho Rebullida op cit pag 174

La relatividad como característica de la obligación significa que se trata de una situación jurídica en la que participan dos sujetos claramente determinados. No se trata del deber jurídico de un sujeto frente a la colectividad como un todo o frente a toda la sociedad.

Además de la relatividad vemos también que la obligación jurídica trata de la existencia de un deber jurídico que a su vez tiene un derecho subjetivo de crédito correlativo. Es decir la existencia del deber jurídico que tiene el deudor frente al acreedor esta condicionado y tiene su razón de existir en que a su vez existe un acreedor que tiene un derecho subjetivo de crédito que le da derecho a exigir el cumplimiento de dicho deber jurídico. A esta situación la doctrina denomina correlatividad.

Pues bien relatividad y correlatividad son dos características que nos permiten distinguir por el momento la obligación jurídica de otras figuras.

Otra característica que la doctrina menciona como elemento diferenciador es la temporalidad de la obligación jurídica. Toda obligación jurídica nace para ser cumplida, pero una vez cumplida la misma se extingue. No podríamos pensar en la posibilidad de una obligación jurídica en la que se dejara a la voluntad del deudor el cumplimiento de la obligación es decir que el deudor cumpla si así lo quiere o desea. Este tipo de situación no sería una obligación jurídica, pues el contenido de la obligación es el deber de cumplir la prestación debida pactada por las partes y su esencia radica en el cumplimiento de la misma. Usando una expresión muy utilizada en la doctrina las obligaciones jurídicas nacen para ser cumplidas. Las obligaciones tienen por esencia un plazo para ser cumplidas, de tal forma que no podemos hablar de una obligación cuyo cumplimiento es diferido eternamente.

3-ELEMENTOS DE LA OBLIGACION JURIDICA.

El artículo 627 de nuestro Código Civil nos indica “Para la validez de la obligación es esencialmente indispensable:

- 1-Capacidad de parte de quien se obliga.
- 2-Objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación.
- 3-Causa Justa.”⁷

La norma de comentario (artículo 627 Código Civil) nos define alguno los elementos que conforma la obligación jurídica.

La capacidad obviamente se refiere a los sujetos, acreedor y deudor que conforman la obligación. ⁸

El objeto hace referencia a la prestación es decir a la conducta que deberá desplegar el deudor, para satisfacer el interés del acreedor y así lograr el cumplimiento con efectos extintivos y liberatorios.

La causa justa se refiere a la razón jurídica obligacional. Además debemos agregar un elemento mencionado en la doctrina el cual es el vínculo Jurídico.

En síntesis la relación obligacional se descompone estructuralmente en los siguientes elementos:

“Sujetos Uno activo o acreedor, es el titular...del derecho subjetivo del crédito, titular pues del poder jurídico de exigir la prestación. Y otro pasivo obligado o

⁷ Evelyn Salas Murillo y otro **Código Civil** primera edición San José Costa Rica Biblioteca Jurídica Dike,p 495

⁸ Pueden consultarse sobre los elementos del contrato las siguientes resoluciones Resolución número 224 del Tribunal Superior Segundo Civil de las catorce horas diez minutos del veinticinco de junio del dos mil uno. Sobre vicios del consentimiento Resolución numero 091 del Tribunal Superior Segundo Civil sección Primera de las diez horas treinta y cinco minutos del veintiocho de febrero del dos mil uno.

deudor, es aquel en quien recae el deber jurídico de prestación. Ambos términos subjetivos pueden estar integrados por una o mas personas.

Objeto. Es la prestación que el acreedor puede exigir y que el deudor debe cumplir, la prestación, a su vez, puede tener un objeto-objeto mediato de la obligación (las cosas y los servicios).

Vinculo. Es la relación de poder y deber correlativos que condiciona la conducta de los sujetos.

Causa. Es la razón jurídica de exigibilidad de la prestación, la condición para que el derecho sancione un condicionamiento de la conducta que sin la obligación seria libre".⁹

Una cuarta característica de la obligación nos las da uno de sus elementos, concretamente la prestación. El artículo 629 del Código civil nos indica "Toda obligación tiene por objeto dar, hacer o dejar hacer alguna cosa y puede referirse a todas las cosas que están en el comercio de los hombres, aun las futuras como los fruto por nacer." El artículo 630 del mismo cuerpo de leyes señala " Es ineficaz la obligación cuyo objeto no pueda reducirse a un valor exigible o que no esta determinado ni pueda determinarse."¹⁰

La prestación deberá cumplir con la posibilidad de ser valorada económicamente, esto nos determina otra característica de la obligación "su patrimonialidad" o el carácter patrimonial de la prestación. Hay que hacer sin embargo una distinción entre el interés del acreedor en la prestación que puede no tener un carácter patrimonial y la prestación en si que debe ser valorada económicamente o patrimonialmente.

⁹ Construcción Conceptual realizada a partir de Sancho Rebullida Francisco Op cit Pág. 174

¹⁰ Evelyn Salas y otro op cit p 505

“La existencia de una prestación no patrimonial dentro de un conjunto en el que hay también prestaciones patrimoniales es perfectamente admisible. Por ejemplo el inquilino se obliga a no introducir perros o gatos en el local arrendado. La cuestión se plantea, en cambio, agudamente en los casos en que la obligación contempla una única prestación que no tiene ningún alcance económico. Nosotros entendemos que en este caso, sin retribución, nos encontramos ante una figura distinta de la verdadera y propia obligación.”¹¹

“ Por esto se piensa que si bien el interés del acreedor en la prestación puede ser extrapatrimonial, la prestación en si misma considerada ha de ser patrimonial”¹²

Relatividad, correlatividad, patrimonialidad y temporalidad son características propias y especiales del instituto de la obligación jurídica que nos permiten distinguirla sin duda de otras figuras que le son en apariencia similares. Veamos.

De lo expuesto, la obligación, se diferencia:

De los derechos de la personalidad

En que esto son derechos absolutos, erga omnes el sujeto pasivo es Universal. El ejercicio del derecho no agota su contenido. Los derechos de la personalidad que tengo como persona no son solo relativos a una persona en concreto que debe respetarlos, al contrario es toda la sociedad la que esta en la obligación de respetar mis Derechos de la personalidad (nombre, imagen, integridad física). Son derechos absolutos.

De los derechos personales de Familia

Tampoco el ejercicio de estos derechos agota su contenido de la relación

¹¹ Luis Diez Picazo op cit p 92

¹² Luis Diez Picazo op cit p 92

(Matrimonio, paterno-filial. parental) como si sucede en la obligación jurídica la cual nace como dijimos antes para ser cumplidas y su ejercicio agota su contenido. El ejercicio de la patria potestad no extingue la relación paternofilial. No existe una correlación entre el deber y el derecho, que más bien suele presentar aspectos de officium (carga, función, potestad).

De los derechos reales.

Las obligaciones se diferencian de los derechos reales en que los derechos reales son absolutos, erga omnes es decir oponibles a todos, el sujeto pasivo no tiene un deber de prestación sino el deber jurídico general -nemine laedere- y a lo sumo deberes jurídicos particulares nacidos de su relación con la cosa objeto del derecho real.

El contenido del deber no es para el sujeto activo, el contenido de su derecho real, el ejercicio del derecho real no agota su contenido mas bien su ejercicio lo reafirma.¹³

En el derecho real no se manifiestan las características propias de la obligación jurídica no existe la relatividad ni la correlatividad dado que no hablamos de dos sujetos determinados con deberes y derechos correlativos pues el propietario de un derecho real puede oponer su derecho ante todos los hombres, de tal manera que este puede hacer valer sus derechos erga omnes. En relación a la temporalidad en el derecho real podemos decir que el ejercicio del derecho real no extingue el derecho mas bien lo reafirma.

En general "Las relaciones jurídicas absolutas son aquellas que presentan ante el sujeto activo un sujeto pasivo universal que tiene una obligación de no hacer frente al titular, de tal manera que éste puede hacer valer sus derechos erga omnes, ejemplo los derechos de la persona y de la personalidad, los derechos reales etc. En las relaciones jurídicas relativas en cambio el sujeto activo solo puede oponer su derecho ante el sujeto pasivo determinado.... Como vemos las

¹³ Construcción Conceptual a partir de Sancho Rebullida Francisco op cit p 174

relaciones obligatorias pertenecen al tipo de relaciones jurídicas relativas pues en ellas los sujetos relacionados solo pueden exigirse el cumplimiento en función de roles determinados de acreedor y deudor”¹⁴

4- OBLIGACIONES PROPTER REM Y SU RELACION CON LOS DERECHO REALES.

Expresamos anteriormente que una de las características de la Obligación jurídica era la relatividad, dado que –dijimos- se refiere a sujetos determinados. Tanto el acreedor como el deudor son determinados, conocidos. En el acreedor y el deudor se agota la relación jurídica, no implicando a terceras personas, salvo el caso de prestaciones a favor de tercero o a cargo de tercero.

Sobre el particular la doctrina ha dicho que los sujetos “son titulares, activo y pasivo de la relación obligacional, acreedor y deudor, mas que una cualidad jurídica supone ocupar una posición jurídica. En las obligaciones reciprocas cada sujeto es acreedor de la una y deudor de la correspondiente.....Según hemos expuesto una de las características de la relación obligacional estriba en ser relativa ,es decir vincular a sujetos determinados .Sin embargo al analizar figuras que la realidad ofrece los autores rectifican ésta primer afirmación suavizándola en el sentido de que basta con que sean determinables ,con esta matización quiere significar que en el momento de nacer la obligación los sujetos, pueden estar indeterminados siempre que ya desde el momento originario y sin necesidad de nuevo convenio ,existan datos , criterio, o puntos de referencia para determinarlos antes del momento del cumplimiento.”¹⁵

La doctrina señala casos de supuesta relativa determinación, en las obligaciones reales, los títulos al portador, y la promesa publica de recompensa.

¹⁴ Manavella Carlos **Las relaciones Jurídicas Obligatorias** Instituto de Investigaciones Jurídicas Collegium Academicum , San José Costa Rica, enero 1982.

¹⁵ Construcción Conceptual a partir de Sancho Rebullida Francisco op cit p 174

5-OBLIGACIONES PROPTER REM

CONCEPTO.

Una vez que hemos desarrollado el concepto de obligación jurídica, enfatizando en sus características propias, procederemos a analizar un tipo de obligación jurídica conocida como obligación propter rem u obligaciones reales.

“Con la expresión obligaciones reales se designa a las nacidas para una persona por su relación de dominio, posesión, derecho real, en que se halla respecto de la cosa (conservar la cosa común, reparar la pared medianera, hacer las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre etc)”¹⁶

“Luego de haber analizado otras categorías conceptuales y a fin de dar término a este tema de las relaciones jurídicas, resulta necesario examinar un tipo de obligaciones cuya singular naturaleza jurídica y su estrecha vinculación con los derechos reales da fisonomía propia, nos referimos a las llamadas: obligaciones reales, propter rem o ambulatorias.”¹⁷

“Por obligación real debe entenderse aquella que debe el propietario o poseedor de una cosa en razón de la propiedad o posesión de ella, en estas relaciones tanto el acreedor como el deudor son titulares de un derecho real donde el enajenante queda liberado de la obligación que pasa a quien adquiere. De ahí su denominación de ambulatorias”¹⁸

...la doctrina ha aislado algunas hipótesis en la que la persona del deudor es individuada no en función de sus señas personales físicas, sino en cuanto se encuentra en relación con una cosa y más exactamente, con un fundo determinadopara algunos deberían comprender también en esta hipótesis las llamadas limitaciones legales a que está sometido el propietario en el ejercicio

¹⁶ Sancho Rebullida Francisco op cit p174

¹⁷ Manavella Carlos op cit p 16

¹⁸ Manavella Carlos op cit p 17

de su derecho ,en el caso de que éstas puedan considerarse como verdaderas y propias obligaciones ; esto es, en el caso de al deber del propietario corresponde el derecho de otra persona)Estas hipótesis constituirán la categoría de las obligaciones propter rem u obligaciones reales”¹⁹

Por su carácter ambulatorio la doctrina a dicho que en este tipo de obligaciones existe cierta relativa indeterminación de los sujetos sin embargo gran parte de la doctrina considera que no es así, dado que los sujetos obligados siempre están determinados en virtud de su relación con la cosa.

Lo que sucede es que las propiedades se traspasan con mucha rapidez en el comercio, y que en un momento determinado no se sabe con exactitud quien es el propietario de la cosa ,pero esto no quiere decir que no existe ni que este indeterminado lo que hay que hacer es especificar o individualizarlo en concreto lo cual se hace en forma fácil a través de la información que da el Registro Publico.

De todo lo anterior podemos definir la obligación propter rem, como aquella obligación jurídica que nace en virtud de la relación jurídica que tiene un sujeto con una cosa. Es decir un sujeto es propietario de una finca , al serlo ,no solo tiene el derecho real de propiedad ,sino que en virtud de la titularidad sobre dicho derecho, nace para él una serie de obligaciones relacionadas con la vinculación que tiene con la cosa o propiedad. Un ejemplo sería por ejemplo la existencia de servidumbres a que el inmueble estaría afecto y una obligación propter rem sería la de mantener en buen estado dichas servidumbre frente a los titulares de los fundos dominantes o e su caso el deber de abstenerse de obstaculizar su libre ejercicio.

¹⁹ Giorgiani Michele **La Obligación** Casa Editorial Bosch ,Barcelona, p 99.

6-LA OBLIGACION PROPTER REM Y SU RELACION CON LOS DERECHOS REALES.

A esta altura de la investigación es obligado hacernos la pregunta, son las obligaciones propter rem, derechos reales, o son parte de un derecho real o son efectos jurídicos del ejercicio de un derecho real o son obligaciones jurídicas claramente individualizadas como figura jurídica independiente del Derecho real?. La pregunta es de rigor dada la relación que la doctrina establece al conceptualizar las obligaciones propter rem como aquellas que se derivan de la relación que tiene un sujeto sobre la cosa (derecho Real).

Para entender lo anterior es importante precisar ahora, que se entiende por derecho real. Para relacionar este concepto con el de las obligaciones propter rem, calar en su diferencias y precisar mejor las situaciones jurídicas que se presentan a la luz de nuestra legislación.

Para dar una definición del Derecho real es necesario hacer un SINTESIS de las diversas teorías que han tratado de dar una definición al respecto.

La teoría Clásica fue defendida por RUGGIERO la cual sostenía que el derecho real supone siempre una relación inmediata entre la persona y la cosa o lo que es lo mismo una potestad directa sobre la cosa.

No obstante se ha criticado la teoría clásica en el sentido de que existen ciertos derechos reales carecen del carácter de inmediatividad tales como la hipoteca se intento sustituir dicho concepto por el de la inherencia sostenida por GIOGIANNI. El derecho real se ve reflejado como la abstención u obligación negativa que impone a todo el mundo el debe de respetar el derecho real (carácter absoluto).

Doctrinas eclécticas han tratado de llegar a la esencia del derecho real atribuyéndole el carácter de ser una relación de un sujeto con la cosa y d una

obligación de contenido negativo que tiene los extraños al derecho de no invadir aquella relación directa entre sujeto cosa. Construcción conceptual diccionario.

Derecho real mas que una relación de un sujeto con una cosa es el derecho que le da a un sujeto supremacía sobre una cosa cuyos efectos dependen del tipo de derecho que tenga, ya sea derecho de propiedad, servidumbre, hipoteca, derecho que deben ser respetado (sujeto pasivo) por todos los hombres. (Derecho absoluto).²⁰

Del análisis que hicimos al principio de la investigación acerca del concepto obligación jurídica y las características que presenta, que la hacen una figura con vida propia, podemos partir de allí, para analizar la obligación propter rem en relación con los Derechos reales y sentar sus diferencias.

La obligación propter rem, goza de las mismas características que las obligación jurídica rem es relativa y correlativa pues la obligación que tiene una persona por su relación con la cosa se refiere siempre y en relación a un sujeto determinado, existiendo una relación de deber jurídico y derecho subjetivo entre los sujetos. Las características de la patrimonialidad y temporalidad también le son aplicables a los obligaciones propter rem.

7-LAS OBLIGACIONES PROPTER REM U OBLIGACIONES REALES NO SON DERECHOS REALES.

Las obligaciones propter rem, como dijimos antes tiene su razón de ser en la existencia previa de un derecho real. Siendo obligaciones que nacen en virtud de la relación del sujeto con la cosa. Para dar claridad al tema mencionaremos

²⁰ Pueden verse resoluciones que analizan el derecho real de propiedad en Numero cincuenta y ocho de la Sala primera de la Corte Suprema de Justicia de las quince horas quince minutos del treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y cinco Resolución numero ochocientos cincuenta y siete F cero cero de la Sala primera de la Corte Suprema de Justicia de las quince horas del 16 de noviembre de dos mil.

algunos casos que señala nuestro Código Civil de obligaciones que pueden considerarse obligaciones propter rem.

“En el derecho costarricense observamos esta situación en varios casos; en la obligación del acreedor prendario de conservar la cosa dada en prenda y responder eventualmente por posibles daños, en la obligación de los vecinos sobre el cuidado y conservación de la divisoria común (Art. 394 del C.C.C), en la obligación de los colindantes de conservación de la medianeras (Art. 388 del C.C.C) en las obligaciones del usufructuario para contribuir proporcionalmente a la conservación de la cosa usufrutuada (Art. 351 y correlativos el C:C:C) en la obligación de los condóminos de contribuir a los gasto de conservación de la cosa común (Art. 271 del C.C.C)”²¹ La realidad de ser de una obligación propter rem es la existencia de un derecho real existente que ostenta un sujeto sobre y en relación con una cosa y de la cual nacen obligaciones del sujeto frente otros sujetos en virtud de ser dueño, poseedor, usufructuario de la cosa para citar algunas situaciones, por ello y su relación con los derechos reales son denominadas también obligaciones reales.

No existe similitud entre los derechos reales y las obligaciones propter rem, no se trata de las mismas figuras jurídicas. La obligación propter rem goza de las características propias de una obligación jurídica, no se convierte en un derecho real solo por el hecho de que tiene su razón de ser en la existencia de un derecho real .

Por ejemplo la obligación del vecino de contribuir con el mantenimiento de la medianería si bien es cierto se refiere al derecho de propiedad, la obligación recae sobre sujetos y a favor de sujetos claramente determinados, (relatividad) no hay un sujeto pasivo Universal que si lo vemos en los derechos reales. Además un sujeto puede obligar a otro a realizar una prestación determinada, mantenimiento de la medianería, (correlatividad), además tiene obviamente un carácter patrimonial y su temporalidad deriva del hecho del tiempo en que se es propietario

²¹ Manavella Carlos op cit p 16-17

del bien y del momento en que se debe realizar el mantenimiento del bien, es también determinado, y temporal.

No podemos decir tampoco que sea parte del derecho real o un efecto jurídico de éste, pues tenemos y es evidente la existencia de una obligación autónoma que agota su contenido no en el derecho real, sino en la obligación concreta y determinada (mantenimiento de la medianería, según el ejemplo expuesto) la cual trae consecuencias patrimoniales en caso de incumplimiento.

En síntesis desde ésta perspectiva todos los casos que hemos expuesto (la del usufructuario, la pared medianera, la pared divisoria ,gasto de conservación de la cosa común, mantenimiento de la servidumbre para el titular del fundo sirviente etc) como obligaciones propter rem son obligaciones jurídicas claramente individualizadas y no tienen las características del derecho real tales como el de ser oponible erga omnes (derecho absoluto donde el sujeto pasivo es universal) y además agotan su contenido con el cumplimiento .

No hay que dejar de lado sin embargo que las obligaciones propter rem a pesar de ser obligaciones jurídicas y no derecho reales ,tienen íntima relación con éstos (derechos reales) tanto así que son conocidas también como obligaciones reales.

8-CONCLUSIONES

La obligación jurídica es un vínculo jurídica existente entre dos sujetos determinados en virtud del cual uno de estos (deudor) se encuentra obligado a realizar a favor de otro sujeto (acreedor) una determinada prestación que puede consistir en un dar, hacer o no hacer , la cual tiene un contenido patrimonial que puede ser valorada económicamente y con una existencia temporal.

Las características de la obligación jurídica será la correlatividad y la relatividad pues se trata de figuras jurídicas en las cuales se encuentran vinculados dos sujetos claramente determinados de la cual el deber jurídico de un sujeto se encuentra condicionado en forma correlativa frente al derecho de crédito de otro sujeto.

En el derecho real existe un sujeto que tiene a su vez un derecho sobre una cosa el cual es oponible erga omnes, siendo un derecho absoluto no relativo y su ejercicio no agota el derecho, lo que si sucede con la obligación jurídica, en la cual el ejercicio del derecho agota su contenido, de tal manera que las obligación jurídica nace para ser cumplida y extinguirse, no prolongarse indefinidamente en el tiempo de tal manera que son temporales.

Las obligaciones propter rem o reales son aquellas obligaciones jurídicas que tiene su razón de ser en la existencia de un sujeto y el derecho real que tiene sobre una cosa, son obligaciones que nacen de la relación jurídica que tiene el sujeto en relación con la cosa, no son parte del derecho real sino que devienen en virtud del ejercicio del derecho real. Son obligaciones en las cuales si se da la relatividad pues se refiere dos sujetos claramente determinados por ejemplo en el caso de la conservación de la medianera, copropiedad o titularidad del fundo sirviente para citar unos ejemplo, ambos sujetos de la relación son determinados y se encuentran vinculados por la existencia del derecho real.

En la obligación propter rem se presentan las características propias de la obligación jurídica es relativa, es correlativa, patrimonial y temporal.

Casos que podemos señalar como obligaciones propter rem en nuestro ordenamiento jurídico lo son : La conservación de la divisoria, la medianera, obligaciones del usufructuario de conservar la cosa usufructuada, conservar la cosa común, hacer obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre etc.

Sirva el presente trabajo para poder distinguir la figura de la obligación propter rem frente a los derechos reales y poder además apreciar la relación que tiene ésta con dichos derechos.

BIBLIOGRAFIA

Alfonso de Cossío **Instituciones de Derecho Civil** Madrid España, Editorial Alianza editorial,1977 p 201

Brenes Córdoba Alberto **Tratado de las Obligaciones** séptima edición, San José Costa Rica, editorial Juricentro, p 26.

Evelyn Salas Murillo y otro **Código Civil** primera edición San José Costa Rica Biblioteca Jurídica Dike,p 495

Giorgiani Michele **La Obligación** Casa Editorial Bosch ,Barcelona, p 99.

Luis Diez Picazo y Antonio Gullon **Sistema de Derecho Civil** Vol II Madrid España, Editorial Tecnos p 89.

Manavella Carlos **Las relaciones Jurídicas Obligatorias** Instituto de Investigaciones Jurídicas Collegium Academicum , San José Costa Rica, enero 1982.

Montero Piña Fernando **Obligaciones** San José Costa Rica Premia Editores p1

Sancho Rebullida Francisco **Voz Obligacion** „publicado en Gran enciclopedia Rialp ediciones Rialp,Madrid 1973 p 174-190.