

EXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES REALES

Algunos autores, entre ellos Ernesto Gutiérrez y González, niegan la existencia de las obligaciones reales, pues concluyen que estas son limitaciones al derecho real de propiedad o simples obligaciones comunes.

En esta categoría Gutiérrez y González incluye la obligación de los copropietarios de reparar el muro medianero; la obligación del usufructuario de afianzar su manejo; la obligación del propietario de finca rústica de cultivarla o darla en aparcería (arrendamiento) y la obligación del deudor hipotecario de abstenerse de dar en arrendamiento el inmueble gravado, por un plazo mayor al de la hipoteca.

Manuel Bejarano contradice la opinión anterior, mediante el ejemplo de la hipoteca para garantizar una deuda ajena (impropiamente llamada fianza real), pues sostiene que no se trata de una limitación al derecho de propiedad (que solo proviene de la voluntad del legislador) ni representa tampoco una obligación personal o común, porque el obligado lo es en razón de que es dueño de una cosa que fue gravada, porque la obligación se transmitirá a los sucesivos propietarios de la cosa afectada, y porque es posible eludir la obligación abandonando la cosa en poder del acreedor, todas estas características de la obligación real o *propter rem*.

Sin embargo, la discusión acerca de si existen o no las obligaciones reales no tiene sentido en la Legislación Civil de Coahuila, pues esta, en el Artículo 2204 del Código Civil

expresamente reconoce su existencia y las define en los siguientes términos:

Obligación real o *propter rem* es la que afecta a un sujeto en calidad de propietario o poseedor de una cosa, en tanto tenga tal carácter y se constituye en favor de aquel que tenga un derecho real sobre el mismo bien, a efecto de que pueda ejercer su facultad en toda la extensión y grado que la ley establezca.

Esta obligación pasa al nuevo adquirente o poseedor del bien siguiendo a éste y obrando en consecuencia en contra de aquél que lo tenga a título de poseedor originario.

Las obligaciones reales se extinguen por el abandono de la cosa en poder del sujeto activo del derecho real.

Referencia:

Bejarano S., Manuel (2010) Obligaciones Civiles. Editorial Oxford