

LAS OBLIGACIONES REALES

Las obligaciones reales también se conocen como obligaciones *propter rem*, al estar conectadas con la tenencia de una cosa, es decir, es la obligación que le corresponde a quien posea una cosa, precisamente por el hecho de ser su poseedor; ello es así, pues la expresión *rem* proviene del latín *res*, que significa cosa.

El sujeto pasivo (el obligado) será quien posea o ejerza derechos sobre una cosa; al tener ese bien tiene también una obligación o gravamen que pesa sobre él, y que sigue a la cosa mientras no se libere, por lo tanto, si la cosa se extingue, la obligación desaparece. De ahí que quien tenga la cosa tiene la obligación.

Manuel Bejarano nos proporciona el siguiente ejemplo de obligación real:

Usted entrega un reloj de su propiedad a un amigo necesitado para que lo empeñe (*pignore*) y obtenga así un préstamo que alivie su situación, usted no asume ninguna obligación común, pero su prenda queda gravada, y si quiere rescatarla del acreedor pignoraticio (quien prestó el dinero con la garantía prendaria del reloj) deberá pagar el importe de la deuda. Este deber que gravita sobre usted por ser el dueño de la cosa es una obligación real; si decide abandonar el bien se libera de la carga, que no reposa sobre ninguno otro de los bienes de su patrimonio ni podrá hacerse efectiva sobre ellos; si vende o dona el reloj (si transmite el derecho de propiedad sobre el mismo), el adquirente de la cosa recibirá con ella la obligación real que la grava.

Referencia:

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