

Obligaciones propter rem

Su nueva fisonomía en el Código Civil y Comercial de la Nación

Pablo María Corna*
Carlos Alberto Fossaceca (h)**

1. Introducción [arriba] -

La aparición de un nuevo cuerpo de leyes produce como regla general muchos cambios que deben ser ponderados en forma cuidadosa en aras de determinar su correcta aplicación.

Una de los aspectos que debe ser analizado en formada cuidadosa recae en la figura de la obligación propter rem. Instituto cuya naturaleza jurídica ha originado muchas discusiones. Se ha proclamado su naturaleza real o su pertenencia al ámbito de los derechos personales. Como si no fuera poco, se ha propuesto categorizarlas, conjuntamente con el ius ad rem y los derechos reales in faciendo, como situaciones intermedias, formando un tercer género.

II. Propuesta metodológica [arriba] -

Sin perjuicio de analizar el flameante Código Civil y Comercial de la Nación, se estudiara su desarrollo bajo la vigencia del anterior cuerpo de leyes del Derecho Común, tributario de la magnífica obra desarrollada por Don Dalmacio Vélez Sarsfield, reformado por la ley 17.711.

¿Cuál es el motivo de tal opción? Sencillamente, que la doctrina pretérita no puede ser desconocida por la aplicación del nuevo artículo 7 como norma transitoria.

En efecto, este último precepto ha tenido como fuente el pensamiento de Roubier. Sus obras “Conflicts des lois dans le temps” (1929) y “De Droit transitoire” (1960) han constituido hitos en la materia.

Con el solo afán ejemplificativo, podemos indicar que los aspectos dinámicos de la situación jurídica, creación y extinción, una vez concluida, no son pasibles de ser alterados por una nueva norma. Verbigracia, el acto jurídico del matrimonio no puede ser privado de eficacia por una ley posterior. En el caso en estudio, la obligación propter surgida antes del 1º de Agosto de 2015 se encontraría sujeto a los plenarios dictados al respecto.

III. Modelo Velezano [arriba] -

Veléz Sarsfield concibió su art. 497 en los siguientes términos: “A todo derecho personal corresponde una obligación personal. No hay obligación que corresponda a derechos reales”. De su redacción, se discutió por los más celebres autores su inclusión o no en el derecho argentino.

Motivo la convocatoria de dos plenarios. Nos referimos a “Plenario “Doderó, Hipólito C. c/Consortio Neuquén 586/88/90 y/u Otro” y Plenario “Servicios Eficientes SA c/Yabra, Roberto J.”, resuelto por la Cámara Nacional en lo Civil.

Se destaca por la claridad de su exposición el voto del magistrado, Jorge Horacio Alterini. Explico que:

1. Su nacimiento y transmisión se vincula con alguna relación real, incluyendo a la tenencia; no es necesario que se configure un derecho real. Ella explica su nota “real” por la cual desplaza -ambula- los derechos y los débitos a los sucesivos adquirentes. Sin embargo, son derechos personales con esta característica peculiar. Ello descarta su categorización como situación intermedia entre éstos y los reales.

2. Su causa fuente es la ley, es decir, son obligaciones ex lege. No se encuentran precedidas por una convención.

3. Su contenido puede consistir en dar, como el supuesto de pago de las expensas, hacer, como el caso de la contribución a los gastos de conservación en el condominio y de no hacer, verbigracia, no plantar a ciertas distancias del límite entre fundos.

4. Tales prestaciones son debidas en razón y en referencia a la cosa.

5. Este eximio jurista es partidario de la responsabilidad total del patrimonio del deudor a causa de ellas. Tal sería el principio general; es decir, la prenda común de los acreedores se constituye como asiento tanto de los daños ocasionados en el período de tiempo en que el sucesor particular ha ejercido la relación real con la cosa como los originados en anteriores etapas. Excepcionalmente, la ley puede determinar limitaciones, como lo dispuso en la hipótesis de expensas comunes.

Se determinó en el Plenario Servicios Eficientes que los impuestos, tasas y contribuciones no pertenecerían al elenco de las obligaciones propter rem; contrariamente, a lo que ocurre con las expensas de los edificios afectados al régimen de propiedad horizontal en las cuales el adquirente, ya sea en enajenación voluntaria o en subasta judicial, debe afrontar su pago.

También, se hicieron referencias sobre las cargas reales. Desde un punto de vista genérico, constituyen los gravámenes reales: los deberes y limitaciones de persona “determinada” que se encuentra obligado a respetar el ejercicio de los derechos reales de cosa ajena, piénsese por ejemplo, en el nudo propietario; en otras palabras, son los derechos reales “observados” del lado de quién lo soporta. Desde un punto de vista específico, resultan una renta o servicio vinculado a la explotación económica de la tierra.

IV. Código Civil y Comercial de la Nación [arriba] -

No se encuentra rastros de las obligaciones propter rem en los preceptos referidos a la transmisión de los derechos (Título V del Libro Primero) como tampoco a los que tratan las clasificaciones de las obligaciones (Capítulo 3, Título I, del Libro Tercero).

Resulta necesario detenerse en el art. 1937, perteneciente al Capítulo 3 (“Efectos de las relaciones reales”) del Título II del Libro Cuarto. Éste dispone: “Transmisión de obligaciones al sucesor. El sucesor particular sucede a su antecesor en las obligaciones inherentes a la posesión sobre la cosa; pero el sucesor particular responde sólo con la cosa sobre la cual recae el derecho real. El antecesor queda liberado, excepto estipulación o disposición legal”.

De su mera lectura se interpreta que se ha producido ciertos cambios.

Se reafirma el carácter de las obligaciones propter rem como obligaciones inherentes a la posesión de la cosa. Implica que al adquirirse la relación de poder, o como, algunos prefieren seguir denominando, relación real (tan cara al pensamiento de Alberto Domingo Molinario), el accipiens se transforma en acreedor o deudor de ella. Debe ser mirado tanto su aspecto activo como pasivo.

La especial referencia al derecho real con que se encuentra impregnada la norma conllevaría a afirmar que comprende solamente a la posesión. Sin embargo, de la amplitud que hacen gala los arts. 1932 y 1933, abarcaría, también, a la tenencia. Es difícil de imaginarlo en los servidores de la posesión que recoge el art. 1911 del nuevo cuerpo de derecho común; figura ásperamente criticada por la pluma fecunda de Guillermo Lorenzo Allende.

Su origen se encuentra en la ley, pudiendo recaer tanto en las obligaciones de dar, de hacer como no de hacer.

Hasta aquí las coincidencias con el previo régimen. ¿Cuales son los aspectos más destacables que ofrece la norma apuntada?

El transmitente queda liberado aún de las deudas emergentes que fueron motivadas al tiempo del ejercicio de su relación de poder. El actual titular no gozaría de una acción recursiva para que el autor previo le restituya suma alguna por la erogación realiza.

Tal regla enunciada cede si alguna norma establece lo contrario. También, se ha reservado a la autonomía de la voluntad el papel de modificar la virtualidad indicada, haciendo responsable del pago al antecesor. Sin embargo, el acreedor no sería obligado a entablar la pretensión de cobro contra el previo autor pues para él el legitimado pasivo recae sobre el actual titular de la relación de poder.

¿Dónde hay un apartamento? La norma indica que el sucesor particular responde “con la cosa sobre la cual recae el derecho real”. Significa que las que sean anteriores al ejercicio de su relación de poder solamente no podrán afectar al resto de los bienes que integra su patrimonio.

Tal orden de ideas no debe ser reproducido en cuanto a aquéllas surgidas durante la subsistencia de su relación real. Tales deudas tienen como asiento la totalidad del patrimonio como prenda.

¿Qué sucede con el abandono? El Código Civil y Comercial ha guardado silencio al respecto. Pareciera ser que solamente el traslativo eximiría de responsabilidad al titular de la relación de poder en cuanto a los inmuebles. El abdicativo operaría en los muebles.

No se ha hecho mención en el Título Primero del libro Sexto acerca la prescripción de las obligaciones propter rem. Cabe aplicarles el plazo genérico de cinco años que determina el art. 2560, sin perjuicio de aquéllos que las legislaturas locales puedan determinar en materias que sean competentes.

No se torna posible soslayar que el legislador ha estimado prudente incorporar una regla de derecho transitorio al tema en análisis. Es menester, entonces, recurrir al art. 2537: determina como regla que la prescripción se regirá por la ley anterior, a menos que la más reciente indique plazos más breves.

Se deduce de lo aseverado que la hipótesis de las obligaciones propter rem se regirá por el lapso de cinco años del art. 2560, por ser más reducido que el de 10 años recogido en el art. 4023 del Código Civil.

Sin embargo, si el plazo pendiente de prescripción del derecho común anterior finalizara antes que el nuevo, prevalece el primero.

Un ejemplo clarificara lo aseverado: el período referido a la obligación propter rem se ha iniciado el 5 de Noviembre de 2005. De acuerdo al modelo velezano, el término final, si no sufre suspensión o interrupción, resultaría ser el 5 de Noviembre de 2015. De acuerdo al art.

2537, in fine, se aplica éste último, por resultar más breve que el plazo de cinco años establecido en el art. 2650.

En cuanto a las expensas, debemos indicar que se encuentran comprendidas por el art. 2562, inciso c (2 años).

Por último, se ha consignado dentro de los preceptos del nuevo cuerpo de leyes el sentido de las cargas reales. Son las, que miradas desde las perspectivas del dueño, constituyen derechos reales sobre cosa ajena, recurriendo a la terminología del artículo 1888, tercer párrafo.

V. Conclusiones [arriba] -

Se le otorga categoría jurídica, en forma definitiva, a las obligaciones propter rem con la sanción del nuevo Código Civil y Comercial.

Si bien se ha recogido tesituras tradicionales, no han sido zanjados aspectos que motivaron la divergencia de los autores, verbigracia, el abandono de la cosa, al no haberse consignado una solución específica.

Sobretudo, debemos recordar que no hay que pensar que ha sido eliminada de un plumazo la doctrina asentada en los dos plenarios recordados, “Dodero” y “Servicios Eficientes”. Seguirán siendo aplicados para las obligaciones propter rem nacidas con anterioridad al 1º de Agosto de 2015, de acuerdo a lo que determina el art. 7.

Lo cual conduce naturalmente al tema de la prescripción, en donde debe tenerse cuidado con el plazo genérico de cinco años que consagra el art. 2560.

** Doctor en Ciencias Jurídicas por la Pontificia Universidad Católica Argentina, Profesor Emerito por la Universidad del Salvador y Profesor titular de Derechos Reales de la Universidad Nacional de la Pampa y de la Pontificia Universidad Católica Argentina.*

*** Doctor en Ciencias Jurídicas y Profesor de la Pontificia Universidad Católica Argentina en Obligaciones y Daños.*