

**LIBRO V  
DERECHOS REALES**

**I. PRESENTACIÓN**

El proyecto contiene las reformas consideradas urgentes. La prenda no ha sido incluida porque es un derecho real derogado.

Se han introducido cambios en lo relativo a la adquisición por prescripción, en especial a la posibilidad de que un coposeedor prescriba a su favor cuando su posesión es exclusiva.

En el artículo 952, tercer numeral, se ha insistido en que cuando median la protección registral al adquirente de buena fe y la prescripción adquisitiva, se prefiere la primera.

En lo referente a la hipoteca hay dos modificaciones relevantes: la supresión de las hipotecas legales y la ejecución de la garantía. Respecto de lo primero, se consideró que en casi todos los casos del artículo 1118 la hipoteca se pacta por lo que la hipoteca legal resulta inútil. En cuanto a la ejecución de la garantía, que en la práctica a veces toma años, se ha seguido el modelo de lo dispuesto en la ley de la garantía mobiliaria.

Jorge Avendaño V.

**II. REFORMAS APROBADAS POR LA COMISIÓN**

**SECCIÓN PRIMERA**

**Disposiciones generales**

**Artículo 882.- Prohibición de enajenar o gravar.**

Salvo disposición legal distinta, mediante acto jurídico se puede establecer la prohibición de disponer o gravar, hasta por el plazo máximo de diez años, reduciéndose cualquier exceso al plazo indicado.

**SECCIÓN TERCERA**

**Derechos reales principales**

**Título II**

**Propiedad**

**Artículo 923.- Noción. Ejercicio.**

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

**Artículo 950.- Prescripción adquisitiva. Requisitos.**

1. La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.
2. Cuando un bien es objeto de coposesión, la prescripción adquisitiva favorece a todos los coposeedores.
3. Cuando un bien es objeto de copropiedad y lo posee sólo alguno o algunos de los copropietarios no hay prescripción, salvo que se pruebe que la posesión fue exclusiva.

**Artículo 952.- Declaración judicial de prescripción adquisitiva.**

1. Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.
2. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.
3. No puede hacerse valer la prescripción adquisitiva contra el adquirente de buena fe que se acoge a lo dispuesto en el artículo 2014.

**Artículo 971.- Decisiones de los copropietarios.**

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer o gravar el bien, así como en los demás casos que establece este Código.
2. Mayoría absoluta, para las demás decisiones. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, se adopta la decisión por sorteo.

**Artículo 985.- Imprescriptibilidad.**

La acción de partición es imprescriptible.

**Artículo 993.- Plazo y efectos del pacto de indivisión.**

1. Los copropietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo no mayor de diez años y renovarlo todas las veces que lo juzguen conveniente.
2. El pacto de indivisión que no consigne plazo se presume que es por cuatro años.

3. Para que produzca efecto contra terceros, el pacto de indivisión debe inscribirse en el registro correspondiente.
4. Si median circunstancias graves el juez puede ordenar la partición antes del vencimiento del plazo.

### **Titulo III**

#### **Hipoteca**

#### **Capítulo Primero**

##### **Disposiciones Generales**

Artículo 1101.- Extensión de la hipoteca en cuanto al bien.

La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes y accesorios del bien hipotecado, tanto actuales como futuros, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto.

##### **Artículo 1106.- Hipoteca de un bien futuro.**

La hipoteca sobre un bien futuro queda sujeta a la condición de que dicho bien llegue a existir.

##### **Artículo 1107.- Extensión de la hipoteca en cuanto al crédito.**

La hipoteca cubre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas y costos que origine la cobranza. El importe cubierto por la hipoteca puede exceder el monto del gravamen.

#### **Capítulo Quinto**

##### **Hipotecas Legales**

**Artículo 1118.- Se deroga.**

**Artículo 1119.- Se deroga.**

**Artículo 1120.- Se deroga.**

**Artículo 1121.- Se deroga.**

#### **Capítulo Sexto**

##### **Ejecución de la Hipoteca**

##### **Artículo 1118.- Ejecución de la hipoteca.**

1. Si es exigible la obligación garantizada con hipoteca, el acreedor puede proceder a la venta del bien afectado en garantía en la forma establecida en los numerales siguientes o en el título constitutivo de la garantía, conforme a lo pactado por las partes. A falta de

pacto o en la situación prevista en el numeral 6, se venderá el bien con arreglo al Código Procesal Civil.

2. En el título se otorgará poder específico e irrevocable a un representante para realizar y formalizar la transferencia del bien afectado en garantía mediante subasta notarial convocada a través de algún medio de comunicación. Es nulo el pacto por el cual el propio acreedor sea el representante. Para estos efectos no son aplicables el segundo numeral del artículo 153 ni el artículo 156.
3. Producido el incumplimiento, de lo cual dejará constancia el acreedor mediante carta notarial dirigida simultáneamente al deudor y al representante a que se refiere el numeral 2 y, en su caso, al constituyente de la garantía, el representante procederá a la venta por subasta notarial del bien afectado en garantía, después de transcurridos tres días de remitida la carta notarial.
4. Si el bien estuviese afecto a gravámenes anteriores a la hipoteca que dio lugar a la venta por subasta notarial, el representante deberá consignar a la orden del Juez competente, el importe total de la enajenación del bien dentro de los tres días siguientes al cobro del precio. Si hubiese gravámenes posteriores a la garantía que ha dado lugar a la enajenación, el representante consignará a la orden del Juez el saldo del precio que hubiese después de haberse hecho cobro el acreedor. El Juez procederá con arreglo al Código Procesal Civil.
5. Una vez iniciada la ejecución, en ningún caso podrá suspenderse la venta por subasta notarial del bien afectado en garantía. Cualquier controversia respecto del monto o de la extensión de alguno de los gravámenes, será resuelta en arbitraje o por el Juez competente conforme al Código Procesal Civil, sin suspenderse la enajenación del bien afectado en garantía, bajo responsabilidad.
6. Si transcurrieran sesenta días desde la remisión de la carta notarial al deudor y en su caso al constituyente y al representante, sin que el bien hubiese sido vendido, el acreedor

podrá solicitar su ejecución judicial conforme al Código Procesal Civil. Las partes podrán convenir un plazo distinto.

7. El acreedor garantizado es civil y penalmente responsable de la existencia, exigibilidad y cuantía de la obligación al tiempo de la enajenación del bien gravado. El representante es igualmente responsable por el cumplimiento de las estipulaciones pactadas para la venta por subasta notarial.

**Artículo 1119.- Venta en caso de hipotecas sucesivas.**

Cuando hubiere hipotecas sucesivas sobre el mismo bien, la venta a instancias del segundo o ulteriores acreedores deberá ser efectuada en la forma y en el valor previstos en el título constitutivo de la hipoteca de primer rango.

**Artículo 1120.- Modo de entrega del bien hipotecado.**

1. Las partes podrán regular mediante pacto el modo de entrega del bien hipotecado.
2. A falta de pacto, el representante encargado de la venta del bien o, en su caso, el adquirente de dicho bien, pueden asumir directamente la posesión de este último, absteniéndose de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias. Para la toma de posesión se requiere, bajo responsabilidad civil y penal, la notificación notarial al deudor y, en

su caso, al constituyente, de que se va a proceder a tomar posesión de éste, hecho lo cual se extenderá la certificación notarial del acto en la que se dejará constancia del estado y características principales del bien hipotecado.

3. El representante encargado de la venta del bien o el adquirente podrán solicitar al Juez competente la entrega del bien hipotecado.

El Juez no correrá traslado del pedido de entrega, y, además, queda prohibido, bajo responsabilidad, de admitir recurso alguno que entorpezca la expedición o la ejecución de su mandato. El Juez expedirá el mandato de entrega por el solo mérito de la solicitud y de la documentación presentada.

4. El mandato de entrega se cursará mediante oficio a la autoridad policial del lugar.

La autoridad policial encargada de ejecutar el mandato judicial a que se refiere el numeral anterior, deberá ejecutarlo dentro de las 24 horas de haberlo recibido. El bien hipotecado será entregado de inmediato al representante encargado de la venta del bien o, en su caso, al adquirente.

**Artículo 1121.- Arbitraje.**

Las partes pueden someter a arbitraje todas las controversias que se susciten en relación con la hipoteca incluida su ejecución.