



# Rama Judicial de Puerto Rico

Septiembre 1997: Obligaciones y Contratos

Anterior  Próximo

El 13 de enero de 1980, Víctor Vendedor vendió una finca de 28 cuerdas a Comprador mediante escritura pública. El precio de venta fue de \$100,000, de los cuales Comprador entregó \$85,000 en el otorgamiento, y quedó a deber \$15,000 a ser pagados en el plazo de un año. La escritura disponía que Vendedor retenía el dominio de un solar de 800 metros cuadrados e identificaba debidamente su ubicación y linderos. La escritura disponía además que el solar de 800 metros sería segregado una vez se obtuviera el correspondiente permiso. El mismo día del otorgamiento de la escritura, Comprador se fue a vivir a California sin haber visitado ni ocupado la finca.

Seis meses después, se obtuvo el permiso de segregación. Vendedor falleció sin que se otorgara la escritura de segregación. Comprador nunca pagó los \$15,000.

Comprador regresó a Puerto Rico en junio de 1996 y ocupó las 28 cuerdas de la finca. Heredero, único hijo de Vendedor, presentó inmediatamente en contra de Comprador una demanda en la que alegó que éste no podía ocupar la finca porque nunca adquirió el dominio sobre ella y, por tanto, no se perfeccionó la compraventa. En la alternativa, requirió el pago de los \$15,000 restantes del precio de compraventa y la reivindicación del solar de 800 metros cuadrados.

Comprador alegó que Heredero no tenía derechos sobre la finca debido a que no fue parte contratante en la escritura de compraventa. En la alternativa, alegó que la acción de cobro de los \$15,000 estaba prescrita y que no procedía la reivindicación del solar.

Analice, discuta y fundamente:

I. La alegación de Comprador de que Heredero no tenía derechos sobre la finca por no haber sido parte contratante.

II. La alegación de Heredero de que Comprador nunca adquirió el dominio sobre la finca y, por tanto, no se perfeccionó la compraventa.

III. Si procede la defensa de prescripción de Comprador, en cuanto al cobro de los \$15,000.

IV. Si procede la acción reivindicatoria del solar de 800 metros cuadrados.

## **I. LA ALEGACION DE COMPRADOR DE QUE HEREDERO NO TENIA DERECHOS SOBRE LA FINCA POR NO HABER SIDO PARTE CONTRATANTE**

Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de ley. Art. 1209 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3374.

La alegación de Comprador no es correcta, ya que Héctor Heredero, por ser heredero de Vendedor, podía presentar la demanda para reclamar las mismas acciones que Vendedor tenía contra Comprador basadas en el contrato de compraventa, aun cuando no fue parte en dicho contrato.

## **II. LA ALEGACION DE HEREDERO DE QUE COMPRADOR NUNCA ADQUIRIO EL DOMINIO SOBRE LA FINCA COMPRADA Y, POR TANTO, NO SE PERFECCIONO LA COMPRAVENTA**

La propiedad sobre los bienes inmuebles se adquiere y transmite por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, y por prescripción. Art. 549 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 1931.

Para el caso de la transmisión del dominio sobre un bien mediante venta, el Código Civil dispone que se entenderá entregado el bien vendido cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Dispone además que cuando la venta se haga mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario. Art. 1351 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3811.

Así pues, cuando se celebra un contrato mediante el cual se transmite un derecho real, la adquisición no se produce por la sola conclusión del contrato, sino que además se requiere que ocurra la tradición o entrega de la posesión con ánimo de transmitir la propiedad. Esta forma dispuesta en el ordenamiento para la adquisición de un derecho real mediante contrato se conoce como la teoría del título y modo. El título se refiere al negocio jurídico que crea la obligación de transmitir el bien, mientras que el modo es el acto mediante el cual se realiza la entrega efectiva del bien para que se perfeccione la enajenación del derecho real. Arts. 549 y 1351 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §§ 1931 y 3811; Vélez Torres, José Ramón, Curso de Derecho Civil, Tomo II, Offirgraf, S.A., Madrid, 1983, págs. 260-261; Maeso v. The Chase Manhattan Bank, 93 J.T.S. 61.

La tradición o entrega puede ser real o simbólica. La real es aquella mediante la cual ocurre la verdadera entrega material de la cosa. La simbólica ocurre en las situaciones en que, aun cuando no hay verdadera entrega material de la cosa, se tiene por cumplido el requisito de la entrega. La tradición simbólica puede ser: (1) simbólica no instrumental, tal como la que se realiza mediante la entrega de algo que no es la cosa objeto del contrato, como por ejemplo, la entrega de las llaves de lugar; (2) simbólica instrumental, que es aquella en la que la escritura pública otorgada sustituye a la entrega material de la cosa. Vélez Torres, José Ramón, Curso de Derecho Civil, Tomo II, págs. 261-262.

Conforme a lo anterior, aun cuando Comprador no ocupó la finca comprada por haberse ido a vivir a California el mismo día en que la adquirió, el otorgamiento de la escritura de compraventa transmitió a Comprador el dominio sobre la finca. Se cumplieron los requisitos de título y modo exigidos por la doctrina para la entrega. La alegación de Heredero no procede.

### **III. SI PROCEDE LA DEFENSA DE PRESCRIPCION DE COMPRADOR, EN CUANTO AL COBRO DE LOS \$15,000**

Ante el incumplimiento de pago de una obligación personal que no tenga señalado término especial de prescripción, el Código Civil establece un plazo de 15 años para su cobro. Art. 1864 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 5294.

La reclamación de los \$15,000, por tratarse de una acción personal, está prescrita, ya que transcurrieron más de 15 años desde el incumplimiento de Comprador. La reclamación no procede.

### **IV. SI PROCEDE LA ACCION REIVINDICATORIA DEL SOLAR DE 800 METROS CUADRADOS**

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla. Art. 280 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 1111. Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años. Art. 1863 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 5293.

Por tanto, la acción reivindicatoria de un bien inmueble, que es una acción real, prescribe a los 30 años. Si está a tiempo para reclamar, quien reivindica debe cumplir con cada uno de los siguientes requisitos para prevalecer: (1) ser el propietario del inmueble a ser reivindicado, (2) la acción debe estar fundada en un título legítimo de dominio superior al del demandado, (3) demostrar la perfecta identificación del inmueble a ser reivindicado en cuanto a su situación, cabida y linderos. Maeso v. Chase Manhattan Bank, 93 J.T.S. 61; Pérez Cruz v. Fernández, 101 D.P.R. 365 (1973); Castrillo v. Maldonado, 95 D.P.R. 885 (1968); Arce v. Díaz, 77 D.P.R. 624 (1954).

La acción reivindicatoria presentada por Heredero procede porque: (1) presentó la demanda antes de los 30 años, (2) como heredero de Vendedor podía solicitar la reivindicación del solar, (3) el título de dominio sobre el solar a favor de Vendedor surgía de la escritura; y, (4) el solar a ser reivindicado fue identificado con precisión en la escritura en cuanto a su situación, cabida y linderos.

## **GUIA DE CALIFICACION OPERACIONAL FINAL PUNTACIONES**

### **I. LA ALEGACION DE COMPRADOR DE QUE HEREDERO NO TENIA DERECHOS SOBRE LA FINCA POR NO HABER SIDO PARTE CONTRATANTE**

A. Los contratos sólo producen efecto entre las partes otorgantes y sus herederos. **(2 PUNTOS)**

B. Heredero tenía derecho a reclamar las mismas acciones que Vendedor tenía contra Comprador basadas en el contrato de compraventa aun cuando no fue parte en el contrato, o la alegación de Comprador no es correcta. **(1 PUNTO)**

### **II. LA ALEGACION DE HEREDERO DE QUE COMPRADOR NUNCA ADQUIRIO EL DOMINIO SOBRE LA FINCA Y, POR TANTO, NO SE PERFECCIONO LA COMPRAVENTA**

A. La adquisición del dominio exige cumplir con los requisitos de título y modo (tradición), para que el derecho se entienda transmitido al nuevo dueño. **(2 PUNTOS)**

B. Existe un contrato válido o se perfeccionó el contrato porque hubo consentimiento, objeto y causa. **(2 PUNTOS)**

C. La tradición o entrega puede ser real o simbólica. **(1 PUNTO)**

D. La escritura pública es una forma de tradición simbólica. **(1 PUNTO)**

E. Comprador adquirió el dominio porque además del contrato hubo tradición o entrega; o la alegación de Heredero no es correcta. **(1 PUNTO)**

### **III. SI PROCEDE LA DEFENSA DE PRESCRIPCION DE COMPRADOR, EN CUANTO AL COBRO DE LOS \$15,000**

A. Se trata de una acción personal o derivada de una obligación contractual. **(1 PUNTO)**

B. La acción tiene un término de 15 años para su ejercicio. **(2 PUNTOS)**

C. La acción de Heredero está prescrita, o transcurrieron más de 15 años, que es el término para reclamar el pago de los \$15,000; o la defensa de prescripción procede. **(1 PUNTO)**

#### **IV. SI PROCEDE LA ACCION REIVINDICATORIA DEL SOLAR DE 800 METROS CUADRADOS**

A. La acción reivindicatoria es una acción real que tiene un término de treinta años, o la acción no está prescrita. **(1 PUNTO)**

B. Los requisitos de la acción reivindicatoria son los siguientes:

1. únicamente el propietario no poseedor puede ejercitarla. **(1 PUNTO)**

2. debe estar fundada en un título de dominio superior al del demandado; o la acción debe dirigirse contra un poseedor sin título. **(1 PUNTO)**

3. La reserva de dominio que hizo Vendedor en la escritura de compraventa preservó el derecho real sobre el solar. **(2 PUNTOS)**

4. se cumplieron todos los requisitos de la acción reivindicatoria, o la acción reivindicatoria procede. **(1 PUNTO)**

**TOTAL DE PUNTOS: 20**

