

EL DOMINIO EN LA TITULARIDAD INMOBILIARIA EN PUERTO RICO: BIENES PRIVATIVOS VS GANANCIALES©

*TITLE TO REAL ESTATE IN PUERTO RICO: PRIVATE VS COMMUNITY
PROPERTY©*

UNA PRESENTACION PARA LA CONVENCION ANUAL DEL
MORTGAGE BANKERS ASSOCIATION OF PUERTO RICO
HOTEL MARRIOTT RESORT
SAN JUAN, PUERTO RICO
9 DE JUNIO DE 2016

1

Prof. Eugene F. Hestres-Vélez
Bird Bird & Hestres, P.S.C.
Tel. (787) 721-0190

CONCEPTOS GENERALES

2

CONCEPTOS GENERALES

Varias Categorías de Derechos de Propiedad

El derecho a la plena propiedad es lo máximo

Necesidad de verificar el titulo

CONCEPTOS GENERALES

- Necesario distinguir entre:
 - Derecho – clase
 - Persona que puede ejercerlo
 - Alcance de la autoridad
 - Término

CONCEPTOS GENERALES

○ Areas de Examen:

- verificar el instrumento(s) que confiere(n) titulo para identificar el derecho y sus límites
- Limitaciones/limites del derecho

CONCEPTOS GENERALES

En el derecho inmobiliario la escritura es la evidencia del derecho o titularidad

IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Norma general:

- Principio de la publicidad registral
- Los derechos se adquieren extraregistralmente

“El Registro ni da ni quita derechos”

REGLA GENERAL Y EXCEPCIONES

Regla General: Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez. [Art. 1230, 31 L.P.R.A. § 3451)

PERO

Excepción: Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez. [Art. 1231, 31 L.P.R.A. § 3452)

REQUISITOS DE FORMA - CONTRATOS QUE DEBEN CONSTAR EN DOCUMENTO PÚBLICO; CONTRATOS QUE DEBERÁN CONSTAR POR ESCRITO. (ART. 1232 31 L.P.R.A. § 3453)

Deberán constar en documento público:

- (1) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
- (2) Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis (6) o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.
- (3) Las capitulaciones matrimoniales y la constitución y aumento de la dote siempre que se intente hacerlas valer contra terceras personas.
- (4) La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal.
- (5) El poder general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero.
- (6) La cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública.

CONCEPTOS GENERALES

estudio de titulo = Placa de Pecho

La radiografía de los derechos
inmobiliarios

**ESTUDIOS DE TITULO
SEGUROS DE TITULO**

P.O. BOX 407, TRUJILLO ALTO, P.R. 00974-0407
TELE (787) 764-1857/78-8075 FAX (787) 764-5143

Este documento NO es una póliza de Seguro de Título, pero contiene información
sobre la Ley de Remisión de la Verdad que previene este fraude en Title, así
como la información que se requiere para el registro de este Estado de Title. Para
servicio de atención, deben requerir una copia de Seguro de Título.



ESTUDIO DE TITULO

CASO: BIRD & BIRD HESTRES RE: BBH NUM. 192.1
POR: CARMEN

FINCA NUMERO: 4,121, inscrita al folio 10 del tomo 114 de Santa
Isabel, Registro de Guayama.

DESCRIPCION:

RUSTICA: Parcela de terreno marcada con solar #2 del plano de
inscripción aprobado por la Administración de Reglamentos y
Permisos bajo el #87-67 G-733-PPL-L, ubicado en el Barrio Juncos
del término municipal de Santa Isabel, Puerto Rico, con una cabida
superficial de 13.4242 cuerdas, equivalentes a 52,762.256 metros
cuadrados. En lindes por el NORTE, con la carretera estatal P.R.
153 que conduce de Santa Isabel a Coamo; por el SUR, con la
autopista Puerto Rico #52; por el ESTE, con remanente de la finca
principal de la cual se segregó y por el OESTE, con el solar #1
creado mediante el plano de inscripción antes citado.

TRACTO REGISTRAL:

Se segregó de la finca #4,120, inscrita al folio 1 del tomo 114 de
Santa Isabel, a favor de Chapel Investors PR Corporation.

DOMINIO:

La finca consta inscrita a favor de D.P. PROPERTIES, LLC., quien
adquirió por transferencia de Russell D. Shelton Trust, por el
valor de \$3,980,023.80, consta de la escritura #235, otorgada en
San Juan, el 30 de junio de 2006, ante el Notario Manuel E.
Maldonado Pérez, inscrito al folio 116 del tomo 182 de Santa
Isabel, finca #4,121, inscripción 3ra.

GRAVAMENES:

- I. LIBRE DE CARGAS POR SU PROCEDENCIA
- II. NO AFECTA HIPOTECA ALGUNA

REVISADOS:

Registros de Embargos, Sentencias, Contribuciones Federales y
Cuaderno de Bitácora Electrónica, el día 7 de julio de 2009.

NOTA: Esta sección tiene establecido un Sistema de Bitácora
Electrónica. No nos hacemos responsables por errores y/o
omisiones que cometa el empleado del Registro, en la entrada y
búsqueda de datos en el mismo.

EAGLE TITLE & OTHER SERVICES, INC.



Autenticada

ag/lm.

EL ESTUDIO DE TITULO: PUNTO DE PARTIDA

Estructura de un estudio de título

- Finca: Datos Registrales
- Identificación de Sección del Registro de la Propiedad
- Descripción de Inmuebles
- Verificación de Colindancias
- Referencia a Estructuras Existentes
- Acta de Edificación
- Tracto Registral – Procedencia del inmueble en cuestión
- Naturaleza del Derecho
- Dominio – Titularidad
 - Clases de Dominio:
 - Pleno Dominio
 - Usufructo
 - Nuda Propiedad
 - Condominio
 - Participaciones Indivisas
 - Personas Naturales y Jurídicas

DEFINICIONES BÁSICAS

1. El derecho de Propiedad
2. Las Clases de Derechos de Propiedad

DEFINICIÓN DE PROPIEDAD Y DERECHOS QUE CONCEDE

(ART. 280 DEL CODIGO CIVIL, 31 L.P.R.A. § 1111)

- La propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra.
- **La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.**

- SEGUNDO -

CLASES DEL DERECHO DE PROPIEDAD
(ART. 281 DEL CODIGO CIVIL, 31 L.P.R.A. §1112)

El derecho de propiedad sobre las cosas puede ser de diferentes clases:

- (1) La plena y entera propiedad, o sea el derecho de usar, disfrutar o enajenar las cosas.
- (2) El derecho de usarlas o disfrutarlas, o ambas cosas a la vez.
- (3) El derecho a ciertas servidumbres constituidas sobre los bienes inmuebles.

EJERCICIO DE LOS DERECHOS

- El derecho de dominio se ejerce por:
 - La(s) persona(s) con derecho – según surge del título constitutivo
 - Puede ser natural o jurídica
- La(s) persona(s) con derecho lo puede(n) ejercer
 - Por si – comparecencia personal en acto o transacción
 - Mediante apoderado
 - Si persona jurídica – evidencia de autoridad y alcance
 - Corporación
 - Sociedad
 - LLC
 - LLP

CONSIDERACIONES IMPORTANTES

- Importancia de identificar
 - naturaleza del derecho
 - persona(s) con derecho a ejercerlo
 - limitaciones del derecho
 - si el derecho es compartido
 - Sucesión
 - Co-dueños – comuneros, sociedades
 - Capitulaciones
 - Donaciones

PRIMER CONCEPTO

EL PODER

LA FIGURA DEL MANDATO (*POWER OF ATTORNEY*)

CONCEPTOS GENERALES

○ Que es un Poder?

- La figura del Poder bajo el Código Civil de Puerto Rico se rige por las disposiciones del **Mandato**.
- La figura del mandato está regulada por el Código Civil de PR, Artículos 1600 a 1630 [31 LPRA §§ 4421-4481]
- Por el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra
- Cuando no se pacta lo contrario los poderes se llevan a cabo de forma gratuita.

TIPOS DE PODER

- Un poder puede ser
 - General - Comprende todos los negocios del mandante
 - Especial - Comprende uno o más negocios determinados

TERMINACIÓN DEL MANDATO

ART. 1623 CÓDIGO CIVIL - 31 LPRA § 4481

1. Revocación;
2. Renuncia del Mandatario/Apoderado; o
3. Muerte, quiebra, o insolvencia del mandante o del mandatario

Se enmienda el Código Civil para eliminar la ‘interdicción’ como causa de terminación del poder/mandato.

PERO

VALIDEZ DEL MANDATO

Mirta Silva Oliveras v. Durán Rodríguez, 119 DPR 254 (1987)

- Una de las causas de extinción del mandato es la incapacidad del mandante.
- El mandatario sólo puede concluir aquellos actos que el mandante jurídicamente puede efectuar por sí mismo.
- La "interdicción" del mandante, como causa de extinción del mandato bajo el Art. 1623 del Código Civil, 31 LPRA § 4481 debe interpretarse en el sentido de toda causa de incapacidad que inhabilite al mandante.

LEY NÚM. 25 DE 18 DE ENERO DE 2012

31 LPRA § 4421 A-D

- Enmendó la figura del mandato del Código Civil a los fines de crear una nueva figura de mandato denominada “**Poder Duradero**”.
- Autoriza mediante una cláusula por escrito que un poder se pueda mantener subsistente y válido después que el Poderdante quede incapacitado o sea declarado incapaz judicialmente, ya bien en caso de sobrevenir senilidad, Alzheimer o cualquier otra condición incapacitante.
- Al Poder Duradero le aplican las demás disposiciones relativas al mandato.
- En efecto protege los derechos de un incapacitado ya que contiene disposiciones importantes para salvaguardar la venta de la residencia del incapacitado y aclarar que, a menos de que se haya otorgado un poder duradero, el mandato termina por la incapacidad del mandante para administrar sus bienes conforme la doctrina de Silva v. Rodríguez.

SEGUNDO CONCEPTO

DONACIONES ENTRE CONYUGES

ANTES → INTERNATIONAL CHARTER V. REGISTRADOR 110 DPR 862 (1981)

- La sociedad de gananciales no es una verdadera sociedad
- En la sociedad civil los beneficios se reparten según estipulado, y en su defecto, a prorrata de los aportes de cada socio
- En la sociedad de gananciales los gananciales se dividen por mitad, cualquiera que sea el monto, de los aportes de cada cónyuge, y aunque uno de ellos no haya aportado nada
- En la sociedad de gananciales la existencia o no de ganancias es accidental
- La sociedad de gananciales no absorbe la personalidad individual de los cónyuges que la integran y subsiste inconfundible la personalidad individual de los cónyuges integrantes de la sociedad
- Lo que separa a los integrantes de la sociedad propiamente es un “velo de diáfana transparencia”

CONSECUENCIA:

- La compraventa del caso – de uno de los integrantes a la sociedad de gananciales compuesta con su esposa – es una venta recíproca entre marido y mujer prohibida por el artículo 1347 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3772
- El artículo 1347 permite las ventas entre cónyuges cuando se hubiere pactado la separación de bienes (capitulaciones matrimoniales)

AHORA → LEY NÚM. 131 DE 26 DE OCTUBRE DE 2009
31 LPRA §



- Enmienda Artículo 1286 del Código Civil para añadir una excepción a los casos de nulidad de donaciones entre cónyuges durante el matrimonio
- Establece que se permite por vía de excepción la donación consistente en la conversión de un inmueble privativo de uno de los cónyuges que constituye la residencia principal del matrimonio a una propiedad de la sociedad legal de gananciales constituida por ellos.

OJO

No se trata de una venta sino de una donación

REQUISITOS:

- Que la propiedad constituya la residencia principal de los cónyuges
- Que no exista al momento de hacerse la donación otra propiedad inmueble adquirida por la sociedad legal de gananciales donada bajo esta disposición
- Que haga constar en escritura pública
- La donación no será colacionable en caso de fallecimiento del cónyuge donante

TERCER CONCEPTO

CONYUGE SUPERSTITE [VIUDO(A)] COMO HEREDERO

LEY NÚM. 170 DE 26 DE DICIEMBRE DE 2013

- Enmienda los Artículos 903 y 909 del Código Civil de Puerto Rico con el propósito de invertir el orden de la sucesión intestada y establecer el derecho del cónyuge viudo a heredar si no hay descendientes y ascendientes en la línea sucesoral.
- “La Ley de Herencia y Sucesiones actual data de principios de siglo y no ha sido revisada y, según opinan expertos en este campo del derecho, este orden de sucesión es discriminatorio en contra del cónyuge supérstite.”

Exposición de Motivos

- Propósito de la medida: invertir el orden sucesoral para que el cónyuge supérstite tenga derecho a heredar si no hay descendientes y ascendientes en la línea de sucesión, antes que los hermanos y sobrinos.

DISPOSICIONES ENMENDADAS

“Artículo 903.-Colaterales y cónyuges, cuando heredarán

A falta de las personas comprendidas en los tres subcapítulos que preceden, heredarán los cónyuges y, a falta de éstos, los parientes colaterales por el orden que se establece en los Artículos siguientes.”

“Artículo 909.-Cónyuge sobreviviente

A falta de descendientes y ascendientes, sucederá en todos los bienes del difunto el cónyuge sobreviviente. En su defecto, le sucederán sus hermanos y sobrinos, hijos de éstos, sean o no de doble vínculo de la manera establecida en los tres (3) subcapítulos que preceden.”

ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL

Art. 904 Hermanos de doble vínculo. (31 L.P.R.A. sec. 2672)

- Si no existieren más que hermanos de doble vínculo, éstos heredarán por partes iguales.

Art. 905 Hermanos y sobrinos de doble vínculo. (31 L.P.R.A. sec. 2673)

- Si concurrieren hermanos con sobrinos, hijos de hermanos de doble vínculo, los primeros heredarán por cabezas y los segundos por estirpes.

Art. 906 Hermanos de padre y madre y mediohermanos. (31 L.P.R.A. sec. 2674)

- Si concurrieren hermanos de padre y madre con mediohermanos, aquéllos tomarán doble porción que éstos en la herencia.

Art. 907 Mediohermanos únicamente. (31 L.P.R.A. sec. 2675)

- En el caso de no existir sino mediohermanos, unos por parte de padre y otros por la de madre, heredarán todos por partes iguales, sin ninguna distinción de bienes.

Art. 908 Hijos de mediohermanos. (31 L.P.R.A. sec. 2676)

- Los hijos de los mediohermanos sucederán por cabezas o por estirpes, según las reglas establecidas para los hermanos de doble vínculo.

ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL (CONT.)

Art. 909 Cónyuge sobreviviente. (31 L.P.R.A. sec. 2677)

- A falta de hermanos y sobrinos, hijos de éstos, sean o no de doble vínculo, sucederá en todos los bienes del difunto el cónyuge sobreviviente.

Art. 910 Demás parientes colaterales. (31 L.P.R.A. sec. 2678)

- No habiendo hermanos ni hijos de hermanos, ni cónyuge supérstite, sucederán en la herencia del difunto los demás parientes colaterales.
- La sucesión de éstos se verificará sin distinción de líneas ni preferencia entre ellos por razón del doble vínculo.

Art. 911 Extensión del derecho de heredar ab intestato. (31 L.P.R.A. sec. 2679)

- El derecho de heredar ab intestato no se extiende más allá del sexto grado de parentesco en línea colateral.

LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

- **Art. 1295. Sociedad de gananciales, propiedad de ganancias y beneficios.(31 L.P.R.A. sec. 3621)**

Mediante la sociedad de gananciales, el marido y la mujer harán suyos por mitad, al disolverse el matrimonio, las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de los cónyuges durante el mismo matrimonio.

- **Art. 1296. Cuándo comienza la sociedad.(31 L.P.R.A. sec. 3622)**

La sociedad de gananciales empezará precisamente en el día de la celebración del matrimonio. Cualquier estipulación en sentido contrario se tendrá por nula.

- **Art. 1297 Renuncia. (31 L.P.R.A. sec. 3623)**

La renuncia a esta sociedad no puede hacerse durante el matrimonio sino en el caso de separación judicial.

Cuando la renuncia tuviere lugar por causa de separación, o después de disuelto o anulado el matrimonio, se hará constar por escritura pública, y los acreedores tendrán el derecho que se les reconoce en la sec. 2783 de este título.

- **Art. 1298 Reglas que la regirán. (31 L.P.R.A. sec. 3624)**

La sociedad de gananciales se regirá por las reglas del contrato de sociedad en todo aquello en que no se opongan a lo expresamente determinado por este Capítulo.

LOS BIENES GANANCIALES

○ Art. 1301. Bienes gananciales. (31 L.P.R.A. sec. 3641)

Son bienes gananciales:

(1) Los adquiridos por título oneroso durante el matrimonio a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la comunidad, bien para uno solo de los esposos.

(2) Los obtenidos por la industria, sueldo o trabajo de los cónyuges o de cualquiera de ellos.

(3) Los frutos, rentas o intereses percibidos o devengados durante el matrimonio, procedentes de los bienes comunes o de los peculiares de cada uno de los cónyuges.

LOS BIENES PRIVATIVOS

- **Art. 1299. Bienes propios de cada cónyuge. (31 L.P.R.A. sec. 3631)**

Son bienes propios de cada uno de los cónyuges:

- (1) Los que aporte al matrimonio como de su pertenencia.
- (2) Los que adquiriera durante él, por título lucrativo, sea por donación, legado o herencia.
- (3) Los adquiridos por derecho de retracto o por permuta con otros bienes, pertenecientes a uno solo de los cónyuges.
- (4) Los comprados con dinero exclusivo de la mujer o del marido.

- **Art. 1300. Crédito o pensión vitalicia. (31 L.P.R.A. sec. 3632)**

En caso de pertenecer a uno de los cónyuges algún crédito pagadero en cierto número de años, o una pensión vitalicia, se observará lo dispuesto en las [31 LPRA secs. 3642 y 3643] de este código para determinar lo que forma el capital del marido y de la mujer.

ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

LEY NÚM. 51 DE MAYO 21, 1976 (31 L.P.R.A. SEC. 3671)

Art. 1313. Consentimiento de ambos esposos. (31 L.P.R.A. sec. 3672)

- No obstante lo dispuesto en la sec. 284 de este título, **ninguno de los dos podrá donar, enajenar, ni obligar a título oneroso, los bienes muebles e inmuebles de la sociedad de gananciales, sin el consentimiento escrito del otro cónyuge**, excepto las cosas destinadas al uso de la familia o personales de acuerdo con la posición social o económica de ambos cónyuges.
- Todo acto de disposición o administración que sobre dichos bienes haga cualquiera de los cónyuges en contravención a esta sección, y los demás dispuestos en este título, no perjudicará al otro cónyuge ni a sus herederos.
- El cónyuge que se dedicare al comercio, industria, o profesión podrá adquirir o disponer de los bienes muebles dedicados a esos fines, por justa causa, sin el consentimiento del otro cónyuge. No obstante, será responsable por los daños y perjuicios que pudiere ocasionar por dichos actos a la sociedad legal de gananciales. Esta acción se ejercitará exclusivamente en el momento de la disolución de la sociedad legal de gananciales.

SOTO v. RIVERA

144 DPR 500 (1997)

Controversia:

- Determinar el efecto de la ausencia del consentimiento escrito de un cónyuge en la enajenación de bienes gananciales.

Resuelto:

- Por entender que el consentimiento escrito es indispensable para la plena eficacia de la enajenación de los bienes gananciales y su ausencia hace del negocio de enajenación uno *ultra vires* pero ratificable, revocamos la sentencia emitida en el caso de autos por el Tribunal de Circuito de Apelaciones.

SOTO v. RIVERA, 144 DPR 500 (1997)

Hechos:

- esposos Soto-Soto junto a los esposos Rivera-Alvarado eran co-propietarios en un cincuenta por ciento de una cadena de supermercados
- Rafael Soto y José Rivera suscribieron un contrato redactado a mano por su abogado expresando, entre otras cosas, su deseo de desear cesar la asociación comercial que mantenían y la venta de la participación de los esposos Soto-Soto a los esposos Rivera-Alvarado
- Mientras estaba el abogado redactando el documento se presentó al lugar de la reunión la esposa de José Rivera.
- **Ninguna de las esposas de los contratantes firmó el mencionado acuerdo.**
- Al día siguiente del otorgamiento del documento Rivera se comunicó con Soto y con el abogado para informarle que la transacción no habría de perfeccionarse.
- Los esposos Soto-Soto presentaron demanda sobre consignación y cumplimiento específico de contrato, contra los esposos Rivera-Alvarado y la sociedad legal de gananciales que éstos componer alegando que el contrato era uno de compraventa y solicitaron al tribunal que determinara su validez y la procedencia de la consignación de quinientos mil dólares (\$500,000.00) como pago inicial del mismo. A su vez, solicitaron el otorgamiento de los documentos correspondientes.
- Alvarado contestó la demanda e instó reconvención, admitió que su esposo había suscrito el acuerdo pero alegó que era nulo o anulable.
- Rivera contestó la demanda e instó reconvención alegando que el documento no constituía un contrato de compraventa y adujo como defensa que el consentimiento estuvo viciado por error y dolo.

SOTO V. RIVERA, 144 DPR 500 (1997)

TPI

Dictó sentencia sumaria en la que concluyó que el acuerdo en controversia constituía un acto de disposición de bienes muebles e inmuebles pertenecientes a la sociedad de bienes gananciales de los esposos Rivera-Alvarado que requería para su validez el consentimiento por escrito de ambos cónyuges y declaró sin lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por los esposos Soto-Soto.

SOTO V. RIVERA, 144 DPR 500 (1997)

TCA

Revocó la sentencia sumaria emitida del TPI al concluir que existía controversia real sobre si Inocencia Alvarado consintió o no a la venta del bien ganancial, y que el acuerdo firmado no era un contrato de compraventa sino una promesa bilateral de compraventa.

Se confirmó la resolución denegando la solicitud de sentencia sumaria contra José Rivera.

El TCA devolvió el caso al tribunal de instancia para que éste pasara prueba sobre si hubo consentimiento tácito.

SOTO V. RIVERA, 144 DPR 500 (1997)

TRIBUNAL SUPREMO

Elemento de Intención - para determinar qué tipo de negocio suscribieron Soto y Rivera es necesario prestar particular atención a la intención de las partes al momento de firmar el documento.

Conclusión –

- De su propio texto surge que no se pactaron promesas de venta o de compra sino que el vendedor "*acuerda vender y vende*" y el comprador "*acuerda comprar y compra*".
- El propósito del acuerdo era la enajenación de los bienes gananciales pertenecientes a los esposos Rivera-Alvarado.
- Lo pactado fue una verdadera compraventa por lo que erró el Tribunal de Circuito de Apelaciones al concluir que José Rivera y Rafael Soto otorgaron un contrato de promesa bilateral de compraventa.

SOTO v. RIVERA, 144 DPR 500 (1997)

DECISION:

- La Ley Núm. 51 de 21 de mayo de 1976 tuvo como objetivo equiparar a la mujer respecto del hombre en las relaciones económicas propias del matrimonio y establecer el principio de la coadministración de la sociedad legal de gananciales.
- Al enmendar ciertos artículos del Código Civil de Puerto Rico se estableció el **consentimiento escrito como necesario para la enajenación de bienes gananciales** con ciertas excepciones en el caso de los bienes muebles.
- El artículo 91 según enmendado establece:

Ambos cónyuges serán los administradores de los bienes de la sociedad conyugal, salvo estipulación en contrario, en cuyo caso uno de los cónyuges otorgará mandato para que el otro actúe como administrador de la sociedad.

Las compras que con dichos bienes haga cualquiera de los cónyuges serán válidas cuando se refieran a cosas destinadas al uso de la familia o personales de acuerdo con la posición social y económica de ésta. Disponiéndose que cualquiera de los cónyuges podrá efectuar dichas compras en efectivo o a crédito. Los bienes inmuebles de la sociedad conyugal no podrán ser enajenados o gravados, bajo pena de nulidad, sino mediante el consentimiento escrito de ambos cónyuges. Nada de lo antes dispuesto se interpretará a los efectos de limitar la libertad de los futuros cónyuges de otorgar capitulaciones matrimoniales. 31 L.P.R.A. § sec. 284

- La Asamblea Legislativa incorporó específicamente el requisito de consentimiento escrito, so pena de nulidad, cuando se enajenaran o gravaran bienes inmuebles.

SOTO v. RIVERA, 144 DPR 500 (1997)

DECISION:

- el otorgamiento de un contrato en que se enajenen bienes gananciales sin el consentimiento escrito de ambos cónyuges (salvo las excepciones reconocidas en el Artículo 1313 del Código Civil para el caso de los bienes muebles) convierte a dicho negocio en uno ultra vires.
- A su vez, dicho negocio sólo podrá ser ratificado por escrito para que produzca efectos jurídicos.
- Los efectos del negocio que se otorgó sin el consentimiento escrito del otro cónyuge comenzarán en el momento de la ratificación.

CONTRATO SOBRE BIENES CON OCASION DEL MATRIMONIO LAS CAPITULACIONES

- Art. 1267 Capitulaciones matrimoniales; cuando no se ha celebrado contrato. (31 L.P.R.A. sec. 3551)

Los que se unan en matrimonio podrán otorgar sus capitulaciones antes de celebrarlo, estipulando las condiciones de la sociedad conyugal relativamente a los bienes presentes y futuros, sin otras limitaciones que las señaladas en este código.

A falta de contrato sobre los bienes, se entenderá el matrimonio contraído bajo el régimen de la sociedad legal de gananciales.

ART. 1268. ESTIPULACIONES PROHIBIDAS (31 L.P.R.A. SEC. 3552)

En los contratos a que se refiere la sección anterior no podrán los otorgantes estipular nada que fuere contrario a las leyes o a las buenas costumbres, ni de presio de la autoridad que respectivamente corresponda en la familia a los futuros cónyuges.

Toda estipulación que no se ajuste a lo preceptuado en esta sección se tendrá por nula.

Se tendrán también por nulas y no puestas en los contratos mencionados en las dos secciones anteriores, las cláusulas por las que los contratantes, de una manera general, determinen que los bienes de los cónyuges se someterán a los fueros y costumbres especiales y no a las disposiciones generales de este código.

LAS CAPITULACIONES

Art. 1270. Capitulaciones matrimoniales de menores.(31 L.P.R.A. sec. 3554)

- El menor, que con arreglo a la ley pueda casarse, podrá también otorgar sus capitulaciones matrimoniales; pero únicamente serán válidas si a su otorgamiento concurren las personas designadas en la misma ley para dar el consentimiento al menor a fin de contraer matrimonio.
- En el caso de que las capitulaciones fuesen nulas por carecer del concurso y firma de las personas referidas y de ser válido el matrimonio con arreglo a la ley, se entenderá que el menor lo ha contraído bajo el régimen de la sociedad de gananciales.

**ART. 1271. ALTERACIONES EN LAS CAPITULACIONES; ASISTENCIA Y
CONCURSO DE LAS PARTES
(31 L.P.R.A. SEC. 3555)**

- Para que sea válida cualquiera alteración que se haga en las capitulaciones matrimoniales, deberá tener lugar antes de celebrarse el matrimonio y con la asistencia y concurso de las personas que en aquéllas intervinieron como otorgantes. No será necesario el concurso de los mismos testigos.
- Sólo podrá substituirse con otra persona alguna de las concurrentes al otorgamiento del primitivo contrato, o se podrá prescindir de su concurso, cuando por causa de muerte u otra legal, al tiempo de otorgarse la nueva estipulación o la modificación de la precedente, sea imposible la comparecencia, o no fuese necesaria conforme a la ley.

MÁS CAPITULACIONES!

- Art. 1272. Cambios después del matrimonio, prohibidos.(31 L.P.R.A. sec. 3556)
- Después de celebrado el matrimonio no se podrán alterar las capitulaciones otorgadas antes, ya se trate de bienes presentes, ya de bienes futuros.
- Art. 1273. Escritura pública requerida; excepciones.(31 L.P.R.A sec. 3557)
- Las capitulaciones matrimoniales y las modificaciones que se hagan en ellas habrán de constar por escritura pública, otorgada antes de la celebración del matrimonio.
- Se exceptúan de esta regla los bienes que se hallen en las condiciones a que se refiere la [31 LPRA sec. 3560] de este código. [BIENES MUEBLES]

RECAPITULANDO

- Importancia de identificar la naturaleza del derecho real
- Obtener la evidencia del derecho real
- Verificar cumplimiento de la documentación con los requisitos de forma aplicables
- Identificar el sujeto del derecho
- Verificar el alcance del derecho

COMENTARIOS FINALES Y PREGUNTAS



ehestres@bbh-law.com



Bird Bird & Hestres, P.S.C.
(787) 721-0190