

Los Derechos Reales y Los Derechos Personales

Al hablar “de los derechos”

La frase habitual para reclamar algo es: “Tenemos derecho a ...”

Es la facultad, el poder, la decisión de tomar o reclamar algo de alguien.

En el mundo de los **derechos privados** podemos hablar de:

los **derechos personales** y de los **derechos reales**.

DERECHOS PERSONALES: nos permiten reclamarle algo a otra persona.

Que nos pague, que nos haga una obra, que nos repare el auto, y que garantice que el trabajo que nos hizo está bien hecho, o que la cosa que nos vendió servirá y respondía al precio y a la cantidad que pactamos.

DERECHOS REALES: son los que nos vinculan directamente con las cosas, con los bienes. Es la relación íntima que tenemos con una cosa que se nos refiere, que se nos somete.

Y el ejemplo mas claro de los derechos reales es el derecho de la propiedad. El propietario es el que está más íntimamente vinculado con la cosa.

Código Civil y Comercial (*Ley 26.994 / 2014*): “los derechos reales sólo pueden ser creados por ley”.

El **DERECHO REAL** es el que crea entre las personas y la cosa una relación directa e inmediata.

De tal manera que no encuentran en esa relación sino dos elementos: la **persona**, que es el sujeto activo del derecho y la **cosa**, que es el objeto.

DERECHO REAL = PERSONA + COSA

Se llama **DERECHO PERSONAL** a aquel que crea una relación entre la persona a la cual el derecho pertenece y otra persona, que se obliga hacia ella por razón de una cosa cualquiera.

De modo que en esa relación se encuentran tres elementos: la **persona**, que es el sujeto activo del derecho (el que llamamos acreedor), la **persona** que es el sujeto pasivo (el deudor) y la **cosa** o el hecho que es el objeto.

DERECHO PERSONAL = PERSONA + PERSONA + COSA

Se llama REAL porque se ejerce inmediatamente sobre la cosa.

La relación es directa de persona a cosa, y los demás, o sea los ajenos de la cosa están obligados a respetar ese derecho, y por ello se ha dicho que constituye una obligación pasivamente universal.

Características:

1. Son absolutos (se ejercen contra todos los hombres)
2. El titular tiene derecho a perseguir las cosas en manos de quien se encuentre
3. El titular tiene derecho de preferencia a favor del titular mas antiguo cuando concurren varios titulares sobre el mismo bien
4. No son susceptibles de prescripción liberatoria
5. Se pueden adquirir por usucapión (caducidad, extinción, término)
6. Son creados exclusivamente por la ley

DIFERENCIAS ENTRE DERECHO REAL Y DERECHO PERSONAL

	DERECHO REAL	DERECHO PERSONAL
SUJETO	DOS: ACTIVO (Titular) y PASIVO (Cosa)	TRES ELEMENTOS: Uno ACTIVO y otro PASIVO vinculados a una prestación (cosa)
CREADOS POR	LEYES Posee número limitado	LAS PARTES Habrá tantos derechos como las partes lo consideren
BENEFICIO	INMEDIATO No hay interpósita persona que impida al titular ejercer su derecho	MEDIATO El deudor debe cumplir su obligación en un cierto lapso
ALCANCE	ABSOLUTO Le dan contra personas determinadas	RELATIVO Le dan contra personas indeterminadas

ENUMERACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

LOS DERECHOS REALES SON 14, ESTÁN ENUMERADOS EN EL ART. 1887 DEL CCyC:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| 1. EL DOMINIO | 2. EL CONDOMINIO |
| 3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL | 4. LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS |
| 5. EL TIEMPO COMPARTIDO | 6. EL CEMENTERIO PRIVADO |
| 7. LA SUPERFICIE | 8. EL USUFRUCTO |
| 9. EL USO | 10. LA HABITACION |
| 11. LA SERVIDUMBRE | 12. LA HIPOTECA |
| 13. LA ANTICRESIS | 14. LA PRENDA |

CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES:

- DERECHOS REALES SOBRE COSAS PROPIAS: Ejemplo: dominio, condominio, propiedad horizontal, el tiempo compartido, los conjuntos inmobiliarios y el cementerio privado
- DERECHOS REALES SOBRE COSAS AJENAS: Ejemplo: hipoteca, prenda, servidumbre, uso y habitación, anticresis y usufructo
- DERECHOS REALES DE GARANTÍA: Ejemplo: hipoteca, prenda y anticresis
- DERECHOS REALES DE DISFRUTE: Ejemplo: uso y habitación, usufructo, dominio y condominio, servidumbre, tiempo compartido, propiedad horizontal.

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y PÉRDIDA.

Según el CC, la Adquisición, Transmisión y Extinción de los derechos reales sobre inmuebles, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, para oponer esos derechos frente a terceros.

La posesión se **ADQUIERE** por los siguientes modos:

1. Por ocupación o aprehensión de la cosa con intención de tenerla como suya;
2. Por sucesión hereditaria entre ascendientes y descendientes. En este caso se entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del causante, sin ninguna formalidad.
3. Por tradición: habrá tradición cuando una de las partes entregue voluntariamente una cosa y la otra voluntariamente recibe.

La posesión se **CONSERVA** por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otro. La voluntad de conservar la posesión se presume, mientras no se manifieste una voluntad contraria.

La posesión se **PIERDE** por los siguientes modos:

1. Cuando haya imposibilidad material de ejercer actos de posesión, ya sea por muerte, destrucción total o transformación de la cosa, o pérdida de la cosa sin esperanza de encontrarla.
2. Por voluntad del poseedor, cuando transfiere la posesión; cuando abandona la cosa siendo persona capaz y si el bien es mueble, cuando deja que alguien usurpe la posesión durante dos años, sin oposición.

POSESIÓN Y TENENCIA

-Es poseedor aquel que se comporte como TITULAR de un derecho.

“Habrá POSESIÓN de la cosa, cuando alguna persona, por sí o por otra, tenga una cosa bajo su poder, comportándose como titular de un derecho Real ”. Lo sea o no.(Art. 1909 CCy C)

La posesión requiere dos elementos:

Uno material, consistente en la tenencia de la cosa ya sea por sí mismo o por otra persona (elemento material de la posesión); y

Otro subjetivo, consistente en la voluntad del poseedor, de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad, (elemento psicológico de la posesión)

Si se TIENE la cosa reconociendo en OTRO el DERECHO de propiedad, habrá simplemente TENENCIA, NO POSESIÓN.

Legítima o Ilegítima: “La posesión será LEGÍTIMA, cuando sea el ejercicio de un derecho real, constituido en conformidad de las disposiciones de este Código. ILEGÍTIMA, cuando se tenga sin título, o cuando se adquiriera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no lo tenía para transmitirla. Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa”. (Art. 1916)

De Buena Fe y de Mala Fe: “La posesión puede ser de buena fe o de mala fe. La posesión es de buena fe cuando el poseedor, no conoce ni puede conocer que carece de derecho, es decir, cuando por ignorancia o error de hecho esencial y excusable, esta persuadido de su legitimidad.(Art. 1918)

Sin Vicio y Viciosa: “La posesión será viciosa cuando fuere de cosas muebles adquiridas por hurto, estafa o abuso de confianza; y siendo de inmuebles cuando sea adquirida por violencia, clandestinamente o por un abuso de confianza. (Art. 1921)

De acuerdo con lo que dispone el artículo 1921, resulta que la posesión viciosa se clasifica en violenta, clandestina, o por abuso de confianza.