

El derecho real es una relación jurídica por el cual una persona puede obtener de una cosa, toda o parte de utilidad que ella produce en forma exclusiva y oponible a los demás

# Los Derechos Reales

CONCEPTO Y TEORÍAS  
PROPUESTAS

By Jorge Machicado

---

# LOS DERECHOS REALES

## Contenido

LOS DERECHOS REALES .....	1
CONCEPTO DE DERECHO REAL .....	1
TEORÍAS PROPUESTAS .....	1
ENUMERACIÓN .....	2
CLASES DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LA COSA PROPIA.....	4
DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA .....	5
DERECHOS REALES DE GARANTÍA (Contratos) .....	6
CARACTERES DE LOS DERECHOS REALES.....	7

## CONCEPTO DE DERECHO REAL

**DERECHO REAL.** *Es un derecho subjetivo que confiere a su titular un señorío directo e inmediato sobre una cosa determinada y que prescinde de todo otro sujeto “erga omnes” que esta obligando a respetar el derecho del titular (Ramón Maria Roca i Sastre).*

Para Bonnacasse el *Derecho Real es una relación jurídica por el cual una persona puede obtener de una cosa, toda o parte de utilidad que ella produce en forma exclusiva y oponible a los demás.*

## TEORÍAS PROPUESTAS

**A. TEORÍA DEL DOMINIO.** La *Teoría Del Dominio* de la escuela clásica dice que el *derecho real* es una relación jurídica entre una persona y una cosa que permite un dominio directo e inmediato sobre la cosa.

**B. TEORÍA OBLIGACIONISTA.** La *Teoría Obligacionista* dice que las relaciones jurídicas no pueden darse entre una persona y una cosa. Si se dan, son solo *relaciones de hecho*, no relaciones jurídicas, estas siempre son “propatio ominis ad omnes”, ‘relación entre seres humanos’.

Para la *Teoría Obligacionista* el sujeto pasivo es indeterminado y universal. Tiene una obligación pasivamente universal que se traduce en *una abstención*, en un *no hacer*, la de no perturbar el ejercicio del titular.

**C. TESIS COMPUESTA.** (Barassi) El derecho real tiene dos elementos: uno *estático* y esta en relación de hecho de la persona con la cosa. Y el elemento no material *dinámico* que se traduce en una relación entre el titular del derecho (propietario, usufructuario) y todo el mundo que tiene la obligación de no desconocer el derecho real y solamente cuando sucede la vulneración, existe el elemento dinámico, y éste se lo hace valer ante los órganos jurisdiccionales poniendo la acción en movimiento para la tutela de los derechos.

## ENUMERACIÓN

### A. CLASIFICACIÓN ITALIANA (Barassi)

- 1) DERECHOS REALES de GOCE Y DISPOSICIÓN. Por ejemplo la propiedad.
- 2) DERECHOS REALES de GOCE. Por ejemplo la servidumbre.
- 3) DERECHOS REALES de LIMITACIÓN. Por ejemplo el usufructo.

### B. CLASIFICACIÓN ALEMANA (Wolf)

- 1) DERECHOS REALES PROVISORIOS. Por ejemplo la posesión.
- 2) DERECHOS REALES PERFECTOS.
  - a) DERECHOS REALES DEFINITIVOS. Por ejemplo la propiedad.
  - b) DERECHOS REALES TEMPORALES. Por ejemplo el uso, el usufructo.
  - c) DERECHOS REALES QUE AFECTAN EL ECONÓMICO DE LA COSA. Por ejemplo la hipoteca, la prenda, la anticresis.

d) DERECHOS REALES QUE CONFIEREN A SU TITULAR LA POSIBILIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE UN DERECHO. Por ejemplo el retracto.

### **C. CLASIFICACIÓN FRANCESA (Mazeaud)**

1) DERECHOS REALES PROVISIONALES. Por ejemplo la posesión.

2) DERECHOS REALES DEFINITIVOS.

a) DERECHOS REALES DE PLENO DOMINIO. Por ejemplo la propiedad.

b) DERECHOS REALES DE DESMEMBRACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD. Por ejemplo el uso, el usufructo, la habitación.

c) DERECHOS REALES DE GARANTÍA. Por ejemplo la hipoteca, la anticresis.

### **D. CLASIFICACIÓN CENTRO Y SUDAMERICANA (Tobenias)**

1) DERECHOS REALES PROVISORIOS. Por ejemplo la posesión.

2) DERECHOS REALES PROPIAMENTE DICHOS.

a) DERECHOS REALES DE DOMINIO:

- DE UN SOLO SUJETO. Por ejemplo la propiedad individual.

- DE UNA PLURALIDAD. Por ejemplo la copropiedad, la propiedad horizontal.

b) DERECHOS REALES RESTRINGIDOS:

- DERECHOS REALES LIMITADOS. Por ejemplo el usufructo, la habitación, la propiedad individual.

- DERECHOS REALES PERPETUOS. Por ejemplo la copropiedad, la propiedad horizontal.

- DERECHOS REALES INMOBILIARIOS. Por ejemplo la propiedad intelectual. La propiedad industrial.

## CLASES DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LA COSA PROPIA

**A. LA POSESIÓN.** *Es el poder de hecho (poder físico) que tiene una persona sobre una cosa realizando actos materiales que revelan la intención de comportarse como verdadero dueño o titular de cualquier derecho real.*

**B. LA PROPIEDAD.** *La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa en forma exclusiva y oponible a los demás ejerciéndose en forma compatible con el interés colectivo y sin contravenir la ley, el ordenamiento jurídico, el orden público y las costumbres.*

En el Derecho Romano, la propiedad constituía una suma de derechos: el de usar de la cosa (ius utendi), el de percibir los frutos (fructuendi); el de poseer (possidendi); el de enajenar (alienandi), el de disponer (disponendi) y el de reivindicar (vindicandi).

Para Aubry y Rau, la propiedad es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la acción y a la voluntad de una persona.

En el Derecho español la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

Para Bentham la propiedad es connatural al ser humano, y en el polo opuesto, para Proudhon la propiedad es un robo.

En la actualidad la propiedad es conceptualizada como un complejo de derechos y deberes atados a una función social y explotada útilmente para colectividad (CPE Art. 56 parágrafo II).

**C. EL CONDOMINIO o COPROPIEDAD.** *Modalidad del derecho de propiedad en virtud de la cual dos o mas personas tienen un poder sobre una o varias cosas que pueden ser o no divididas materialmente, dependiendo de la conducta posterior que adopten los titulares o la ley.*

*En suma, el condominio es un derecho real de propiedad, que pertenece a varias personas, por una parte indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble.*

*En el condominio, cada condómino puede transferir su parte indivisa, y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre los condóminos.*

*Se diferencia de la propiedad horizontal, en el cual los adquirentes de pisos o departamentos son propietarios exclusivos de ellos, pero mantienen una copropiedad inevitable sobre el terreno, muros exteriores, techo del edificio, escaleras comunes, ascensores, calefacción central, etc.*

**D. LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Institución de derecho real por el cual se afecta un edificio a la construcción de unidades funcionales bajo el sistema de propiedad individual sobre las unidades funcionales y copropiedad con indivisión forzosa sobre las partes comunes, co-existiendo derechos de los condóminos en la construcción material subyacente.*

*Se llama así porque cada propietario es dueño exclusivo de su unidad funcional, por ejemplo un departamento, y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad.*

**E. EL DERECHO DE SUPERFICIE.** *Derecho real en virtud del cual una persona llamada superficiario, tiene un poder jurídico sobre plantaciones, edificaciones y construcciones levantadas en suelo ajeno, pagando cierta pensión anual al dueño de él.*

## **DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA**

**A. EL USUFRUCTO.** *Derecho real vitalicio de usar y gozar de una cosa mueble o inmueble cuya propiedad pertenece a otra persona, con tal que no se altere su sustancia.*

**B. EL USO.** *Derecho real vitalicio a lo máximo por el cual el usuario usa y goza limitadamente de los frutos que produce la cosa que pertenece a otro sujeto llamado nudo propietario.*

**C. LA HABITACIÓN.** *Desmembración del derecho de propiedad por el cual un sujeto habitador usa el bien inmueble que pertenece a otro.*

**D. LAS SERVIDUMBRES REALES.** *En materia de Derechos Reales la servidumbre es un derecho real que permite al titular de un fundo llamado dominante realizar en predio ajeno actos materiales de limitación sobre el fundo de otra persona llamado sirviente gravándolo activa o pasivamente.*

## **DERECHOS REALES DE GARANTÍA (Contratos)**

**A. LA HIPOTECA.** *Contrato de garantía real en virtud del cual el propietario de un bien inmueble o mueble sujeto a registro afecta el valor económico de dicho bien al cumplimiento de una obligación principal asumida por el deudor o por un tercero.*

El derecho real se constituye sobre bienes inmuebles, para responder con ellos la efectividad de un crédito en dinero a favor de otra persona.

Ordinariamente el inmueble hipotecado es propiedad del deudor, pero también una persona que no es la deudora puede constituir hipoteca sobre un inmueble suyo para responder de la deuda de otra persona.

A efectos hipotecarios, los buques y las aeronaves son considerados como bienes inmuebles.

**B. LA PRENDA.** *Contrato por el cual el deudor de una obligación, cierta o condicional, presente o futura, entrega al acreedor una cosa mueble o un crédito en seguridad de que la obligación ha de ser cumplida.*

Para el caso de incumplimiento se llama *prenda pignoratícia*.

**C. LA ANTICRESIS.** *La anticresis es un contrato de garantía real inmobiliaria en virtud del cual el propietario de un bien inmueble recibe una cantidad de dinero o bienes fungibles como capital o bien capital, y para garantizar la devolución de los mismos entrega al acreedor anticresista un bien inmueble para que use y goce y se pague los intereses y/o el capital.*

## **CARACTERES DE LOS DERECHOS REALES**

En todo derecho real existe un sujeto titular del derecho, que ejercita actos de dominio sobre una cosa que le brinda utilidad con prescindencia de otro sujeto.

El derecho real implica una abstención de carácter negativo por un sujeto indeterminado que se obliga a no desconocer el derecho del titular.

Por eso los caracteres de los derechos reales son:

**A) INMEDIATEZ.** El dominio es directo y la utilidad lo recibe el titular prescindiendo de los demás.

**B) ABSOLUTO E INOPONIBLE.** El beneficio es para el titular y los demás deben respetar esta situación.

**C) INDETERMINACIÓN PASIVA.** El sujeto pasivo es la comunidad y se individualiza solo cuando vulnera el derecho del titular.

**D) DETERMINACIÓN DE LA COSA.** Los derechos reales recaen sobre una cosa determinada corpórea o incorpórea, NO sobre cosas genéricas en razón a la inmediatez, que solo puede darse sobre la cosa individualizada.

**E) FACULTAD DE ABANDONO.** Los derechos reales confieren la facultad de abandono por razón de obligaciones.