

DERECHOS REALES. DIFERENCIA CON LOS DERECHOS PERSONALES

Por **Domingo C. Cura Grassi** *

Hemos formulado alfabéticamente, a manera de vademécum, las siguientes 50 diferencias existentes entre los Derechos Reales y los Personales:

1- Absolutez:

Derechos Reales: son absolutos. Se ejercen contra todos.

Derechos Personales: son relativos. Sólo entre acreedor y deudor.

2- Adquisición:

Derechos Reales: requieren de título y modo.

Derechos Personales: nacen de alguna de las causas o fuentes previstas por la ley.

3- Aprovechamiento:

Derechos Reales: su titular aprovecha la ventaja que le reporta este derecho de manera directa.

Derechos Personales: su titular aprovecha directamente la ventaja que le reporta este derecho.

4- Categorías jurídicas afectadas:

Derechos Reales: afecta a lo material (derecho de fondo) y con más razón

* Doctor en Ciencias Jurídicas y Sociales. Univ. Nac. de La Plata. Facultad de Derecho. Profesor adjunto de Derechos Reales. Facultades de Derecho Univ. Nac. Mar del Plata y Univ. Privada F.A.S.T.A.

a lo formal (derecho de forma: v. gr.: *forum rei sitae*), especialmente lo que se refiere a la adquisición y transmisión de esos derechos (v. gr.: escritura pública, tradición e inscripción).

Derechos Personales: afecta a lo material (derecho de fondo) y a lo formal (derecho de forma: v. gr.: *forum personae*), pero no en la misma medida de importancia que en los reales.

5- Competencia:

Derechos Reales: será competente el juez del lugar donde estén situados los bienes inmuebles. Cuando se trate de muebles, el juez del lugar en que se encuentren o el del domicilio del demandado, a elección del actor.

Derechos Personales: será competente el juez del lugar donde deba cumplirse la obligación y, en su defecto, a elección del actor, el domicilio del demandado o el de lugar del contrato.

6- Constitución:

Derechos Reales: en la mayoría de los casos no nace exclusivamente por obra de cierto acto o de cierto hecho (v. gr.: apertura de sucesión y/o apropiación) sino que requiere de un modo: la tradición: artículo 577 del C.C.

Pueden igualmente nacer por la prescripción.

Derechos Personales: nacen inmediatamente después de que se produce el acto o el hecho (v. gr.: dos personas se ponen de acuerdo en crear una obligación y/o cuando ocurre un accidente) a los cuales la ley atribuye calidad de fuente.

No pueden nacer por la prescripción.

7- Contemplación del derecho mismo:

Derechos Reales: son derechos perfectos, más fuertes y absolutos.

Derechos Personales: son derechos imperfectos, menos fuertes y relativos.

8- Contenido económico:

Derechos Reales: implican una utilización y/o aprovechamiento de la riqueza, constituida por las cosas que son su soporte.

Derechos Personales: implican una utilización de servicios del deudor.

9- Creación:

Derechos Reales: sólo pueden ser creados por ley. Artículo 2502 del C.C.

Derechos Personales: pueden crearse libremente. Artículo 1197 del C.C.

10- Determinación de la cosa:

Derechos Reales: la cosa debe ser determinada.

Derechos Personales: no necesariamente debe ser determinada.

11- Distinción de la Carga Excepcional o Neutra:

Derechos Reales: esa "carga" tendría el carácter de neutra.

La abstención no desmerece el patrimonio de nadie.

Derechos Personales: esa “carga” está dada por el deber pasivo.

Se cuenta como un elemento negativo en el patrimonio del deudor.

12- Divisibilidad hereditaria:

Derechos Reales: el derecho real no se extingue con la muerte de su titular, quedando los herederos en una comunidad hereditaria: condominio.

Derechos Personales: con la muerte del acreedor o deudor, los créditos o débitos se dividen de pleno derecho entre herederos proporcionalmente a sus partes: artículos 3485 y 3490.

13- Duración:

Derechos Reales: pueden ser temporales o perpetuos.

Derechos Personales: sólo son temporales.

14- Ejercicio:

Derechos Reales: en la mayoría de los casos, se ejercen por el contacto existente entre la persona y la cosa.

Derechos Personales: esta idea de contacto es ajena a esta clase de derechos.

15- Elemento formal:

Derechos Reales: requieren de un formulismo (escritura pública, tradición, registro).

Derechos Personales: el formulismo no es determinante.

16- Elementos:

Derechos Reales: el titular y la cosa.

Derechos Personales: el titular o sujeto activo (acreedor), sujeto pasivo (deudor) y la prestación (el objeto).

17- Esencia:

Derechos Reales: poder o facultad jurídica con la cosa.

Derechos Personales: la facultad de exigir a otro un dar, hacer o no hacer alguna cosa.

18- Exclusividad:

Derechos Reales: pueden o no admitir la concurrencia del mismo derecho real sobre el mismo objeto (v. gr.: hipoteca).

Derechos Personales: admiten la concurrencia de sujetos activos (acreedores) y sujetos pasivos (deudores): pluralidad de acreedores y/o deudores.

19- Extinción:

Derechos Reales: se extinguen con la pérdida de la cosa.

Derechos Personales: aunque desaparezcan todos los bienes del deudor, no se extinguen.

20- Finalidad:

Derechos Reales: existen independientemente de la finalidad para la cual pudieron haberse creado: son abstractos.

Derechos Personales: existen solamente con respecto a la finalidad que se tuvo en cuenta para que el acreedor sea satisfecho: son concretos.

21- Función social:

Derechos Reales: implican un aprovechamiento de la riqueza.

Derechos Personales: implican una utilización de servicios.

22- Indeterminación de sujeto pasivo:

Derechos Reales: no tienen sujeto pasivo determinado.

Derechos Personales: sí tienen sujeto pasivo determinado.

23- Índole del respeto debido al Derecho:

Derechos Reales: implican un deber de índole negativa.

Derechos Personales: implican un derecho a un acto de otro.

24- Inmediatez:

Derechos Reales: existe una utilización directa e inmediata por intermedio del titular del derecho real sobre la cosa.

Preferimos hablar de utilización, en lugar de relación, habida cuenta de que en los derechos reales de garantía, v. gr.: la hipoteca, no existe una inmediatez entre el titular del derecho real y la cosa.

Derechos Personales: la prestación es realizada por el deudor al acreedor.

25- Inscripción Registral:

Derechos Reales: se inscriben en los registros, que a la vez pueden resultar constitutivos (automotores) o declarativos (bienes inmuebles).

Derechos Personales: aunque algunos de ellos se inscriban, no significa que pasen a ser derechos reales.

26- *Ius Persequendi*:

Derechos Reales: es una de las ventajas típicas de que goza todo titular de derechos reales pudiendo perseguir la cosa en manos de quien la tenga.

Derechos Personales: en principio carece de *ius persecuendi*, salvo casos aislados como el del locatario.

27- *Ius Preferendi*:

Derechos Reales: se traduce con el adagio latino *Prior tempore potior iure*. La excepción está dada, dentro de los derechos reales, por la anticresis: artículo 3255.

Derechos Personales: ningún acreedor puede invocar una preferencia a los efectos de satisfacer su crédito con respecto a acreedores posteriores de ese mismo deudor.

La excepción está dada por los privilegios, que son netamente legales y no convencionales (arts. 3875 y 3876 del C.C.).

28- Lesión de uno u otro derecho:

Derechos Reales: por ser absoluto, es oponible contra todos, de ahí que puede resultar, igualmente, lesionado por cualquier persona.

Derechos Personales: por ser relativo, válido entre partes, puede resultar lesionado, en principio, sólo por el deudor.

29- Nacimiento:

Derechos Reales: en algunos casos, basta el hecho o acto jurídico, para su nacimiento, denominado título.

En otros casos se requiere el modo, dado por otro hecho o acto, a los efectos de producir la adquisición del derecho real.

Derechos Personales: siempre nacen de algunas de las causas o fuentes determinadas por la ley.

30- Número:

Derechos Reales: en nuestro sistema de derecho son cerrados.

Sólo los creados por la ley. Son limitados.

Derechos Personales: son ilimitados.

31- Objetividad de la causa:

Derechos Reales: existen independientemente de su finalidad.

Derechos Personales: están sujetos a una finalidad visible.

32- Objeto:

Derechos Reales: las cosas.

Derechos Personales: la prestación.

33- Oponibilidad:

Derechos Reales: contra todos.

Derechos Personales: relativos: se hacen valer con determinados obligados.

34- Permanencia:

Derechos Reales: suponen una mayor permanencia en el tiempo, ya sea temporaria o perpetua.

Derechos Personales: se agotan con su ejercicio, es decir, con el cumplimiento de la prestación.

35- Posesión:

Derechos Reales: es el contenido de los mismos, habida cuenta de que la gran mayoría se ejerce por su intermedio.

Derechos Personales: son extraños a la posesión.

36- Prescripción:

Derechos Reales: se adquieren por la misma, con excepción, claro está, de los derechos reales de garantía.

Derechos Personales: se pierden por la misma.

37- Primacía de la relación jurídica:

Derechos Reales: la relación es de persona a cosa.

No se percibe la existencia de un sujeto pasivo.

Derechos Personales: la relación es entre personas.

Sujeto activo (acreedor) y sujeto pasivo (deudor).

38- Protección:

Derechos Reales: gozan de las acciones reales que tienden a la existencia (reivindicatoria), libertad (negatoria) y plenitud (confesoria) de los derechos reales: artículos 2756 s.s. y concs. del C.C.

Derechos Personales: gozan de las acciones posesorias que tienden a la protección del simple hecho de la posesión sin entrar a considerar el derecho que asista a una u otra parte en la contienda: artículos 2468 s.s. y concs. del C.C.

39- Prueba:

Derechos Reales: puede presumirse la existencia de los mismos, v. gr.: cuando una persona está en posesión de la cosa mueble de buena fe, que no es robada ni perdida, se presume que es titular: artículo 2412 del C.C.; y si está en posesión de un inmueble puede presumirse, en principio, igualmente un derecho derivado de ese contacto con la cosa: artículos 2470, 2471 y concs. del C.C.

Derechos Personales: no pueden presumirse habida cuenta de resultar ser una restricción limitada a la libertad personal de alguien.

40- Publicidad:

Derechos Reales: por ser absolutos, se ejercen contra todos y para poder ser respetados es que primeramente deben ser conocidos; de ahí la necesidad de la publicidad, que importa un concepto genérico con varias especies: tradición, registral, edictal, etcétera.

Derechos Personales: por ser relativos, la publicidad, en principio, es ajena a los mismos.

41- Razón tuitiva:

Derechos Reales: nace de su violación y se dirige contra todo aquel cuyo proceder se opone a dicho derecho.

Derechos Personales: nace de su violación pero se dirige sólo contra una persona determinada.

42- Régimen legal:

Derechos Reales: rige el orden público.

Derechos Personales: rige la autonomía de la libertad.

43- Registración:

Derechos Reales: a partir de la modificación introducida por la ley 17711 parecería que existe una nueva categoría de derechos reales: registrables y no registrables; ello hace a dar a conocer ese derecho que, por ser absoluto, se ejerce contra todos; de ahí que para ser respetado, previamente deba ser conocido.

Derechos Personales: la registración no hace a la existencia de los mismos por más que últimamente se inscriban, lo que no significa, igualmente, que se conviertan en derechos reales.

44- Renuncia:

Derechos Reales: el titular de un derecho real abdica de él mediante el abandono o la renuncia y si el objeto es un inmueble se beneficia el Estado.

Derechos Personales: el acreedor puede renunciar a sus derechos en beneficio del deudor. Es un modo de extinción de las obligaciones.

45- Significación dentro del patrimonio:

Derechos Reales: representan el principio separatista.

Uno puede excluir a los otros de algo.

Derechos Personales: representan el principio unitario.

Varias personas se ligan entre sí.

46- Terminología:

Derechos Reales: objetiva y efectivamente, en principio, todo derecho es real porque, en definitiva, compete a las cosas.

Derechos Personales: subjetiva y efectivamente, en principio, todo derecho podría resultar igualmente personal porque, en definitiva, compete a las personas.

No obstante lo cual, lo antedicho podría consensuarse con el siguiente razonamiento:

En cuanto al objeto, es real; en cuanto al sujeto, es personal.

47- Tradición:

Derechos Reales: nacen con la misma; artículo 577 del C.C. Su importancia es capital, hacen a la esencia del derecho.

Derechos Personales: no hacen a la esencia del derecho personal.

48- Variedad:

Derechos Reales: cada uno tiene su propia identidad, especificidad, tipicidad si se quiere, que hace a una regulación particular de todos y cada uno de ellos por el codificador.

Un derecho real es sustancialmente distinto de otro derecho real. De ahí que se legisle especialmente sobre cada uno.

Derechos Personales: aunque son ilimitados en su número, presentan todos y cada uno de ellos una misma naturaleza.

Un derecho personal es sustancialmente igual a otro derecho personal.

49- Ventajas:

Derechos Reales: en primer lugar, concede el derecho a su titular de perseguir la cosa en manos de quien ella se encuentre, de cualquier persona.

En segundo lugar, concede el derecho de preferencia, no sufriendo el titular de un derecho real la ley del concurso o quiebra del deudor.

Derechos Personales: sólo confieren al acreedor el derecho de exigir el cumplimiento de la prestación de la persona obligada y de ninguna otra.

Los acreedores personales están obligados a sufrir una pérdida proporcional en caso de que el patrimonio del deudor no alcance para satisfacer a todos.

50- Voluntad:

Derechos Reales: se regula el comportamiento de las personas con relación a las cosas.

Derechos Personales: la voluntad del titular regula el comportamiento de uno o varios individuos.