



**Nombre de alumno: Eric Mauricio  
Guirao López**

**Nombre del profesor: Mónica Elizabeth  
Culebro**

**Nombre del trabajo: Ensayo**

**Materia: Bienes y sucesiones**

**Grado: 3er cuatrimestre**

**Grupo: Derecho**

Concepto general de derechos reales Es importante que, para estudiar el concepto de derechos reales, a lo cual incumbe a la materia únicamente el estudio de los derechos reales. El patrimonio se ha definido como un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización pecuniaria, que constituyen una universalidad de derecho. El derecho real es un poder jurídico, un señorío, una situación que permite al titular de estos derechos tener en sí la potestad, en la medida de los alcances de su derecho, sobre la cosa que aquella recae y cuya explotación jurídica y ostentación es de su exclusividad. El derecho real es el poder jurídico que un sujeto ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y es además oponible a terceros.

El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona y una cosa una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en nuestra legislación. Estos derechos reales son limitados porque tienen una esfera de actuaciones menores que el derecho de propiedad, limitativas del derecho de propiedad y recaen sobre cosa ajena. Los derechos personales son innumerables, ya que las partes pueden crear las relaciones que estimen convenientes a través del principio de la autonomía de la voluntad, con la única limitación que actúen en derecho.

Tesis dualistas que postulan la separación absoluta entre los derechos reales y personales. - Los autores de esta escuela, principalmente Aubry y Rau y Baudry Lacantinerie, piensan que hay una separación irreductible entre los derechos reales y los personales. Según la escuela clásica representada por Aubry y Rau, el derecho real es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros. Por consiguiente, son elementos del derecho real.

La existencia del poder jurídico. La naturaleza económica del poder Jurídico que permite un aprovechamiento total o parcial de la misma y la oponibilidad respecto de terceros para que el derecho se caracterice como absoluto, valedero erga omnes. En el derecho personal, la escuela clásica no encuentra ninguna de estas características. El derecho de crédito o personal se define como una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del

deudor una prestación o una abstención de carácter patrimonial o moral.

Son elementos del derecho personal los siguientes. Comparando estos distintos atributos de los derechos reales y personales, podremos afirmar la separación irreductible en los términos de 1a escuela clásica. En tanto que el derecho real es un poder jurídico, el derecho personal es una simple facultad de obtener o de exigir, el poder jurídico se ejerce de la persona a la cosa. En cambio, en el derecho personal no encontramos el poder jurídico, sino la facultad de obtener o de exigir del deudor una prestación O abstención.

Esta acción es propia y exclusiva de los derechos reales. Además, el carácter absoluto del derecho real y su posibilidad de oponerse a terceros, confiere un derecho de preferencia. La preferencia en el derecho real se rige por dos principios, El que es primero en tiempo, es primero en derecho, dentro de la misma categoría de derechos reales. La mejor calidad del derecho real le otorga preferencia sobre derechos reales de inferior categoría, aun cuando sean constituido con anterioridad.

Es decir, ante la igualdad de derechos reales, por ser de la misma categoría, la preferencia se establece por el tiempo. Si se constituyen diversas hipotecas o diversos usufructos, el que es primero en tiempo, es primero en derecho. Pero cuando los derechos son de diversa categoría, cuando los hay de mejor calidad que otros, la preferencia se determina por la naturaleza del derecho y no por el tiempo. El carácter relativo de los derechos de crédito permite la separación con los derechos reales, por cuanto que no encontramos en los primeros ni la acción persecutoria, ni el derecho de preferencia.

Cuando los acreedores son privilegiados, ya no es por razón de su derecho de crédito, sino por virtud del derecho real de garantía, como tienen una preferencia. Pero esto nuevamente confirma la preferencia se crea en razón de los derechos reales de garantía, no en razón de los derechos de crédito. Los acreedores ordinarios sin garantía real son pagados a prorrata sin motivar preferencia en razón del tiempo. Estas diferencias permitieron a la escuela clásica postular una separación absoluta entre derechos reales y personales.