

UNIDAD 2 – PRIMERA PARTE

Diferencias entre Derechos Personales y Derechos Reales

	Derechos Personales	Derechos Reales
Concepto y Objeto	Consiste en un vínculo o relación jurídica entre dos más personas, en el que una parte tiene la facultad de exigir a otra persona, el cumplimiento de una prestación (puede ser una obligación de dar, hacer o no hacer).	Es una relación jurídica entre una persona y una cosa, o sea la facultad o el Poder Jurídico que tiene una persona sobre una cosa.
Elementos esenciales	Sujeto activo (acreedor), Sujeto Pasivo (deudor) y Objeto (obligación de dar, hacer o no hacer).	Sujeto titular de la facultad, Objeto (sobre el que se ejerce ese derecho).
Intervención de los sujetos en la creación de los derechos	Las partes tienen autonomía de la voluntad de las partes para crear las Obligaciones (objeto) (Sujeto Activo y Pasivo), respetando siempre la ley, moral y buenas costumbres	Los derechos reales, están determinados y enumerados por la Ley y la autonomía de la voluntad es mínima, pero no pueden crear otros derechos reales que los fijados por la ley.
Publicidad	No necesitan ser publicitados para conocimiento de terceros, ya que valen y son exigibles entre las partes.	Tienen un procedimiento de publicidad para conocimiento del público en general, concretado específicamente a

		través de los Registros Públicos en que se inscriben los derechos, sus titulares y condiciones de dominio.
Vigencia	Los derechos personales prescriben si se cumplen los plazos de prescripción establecidos para cada tipo de obligación	Los derechos reales no prescriben, aun cuando no se usen efectivamente por sus titulares, salvo los casos de prescripción adquisitiva luego del plazo legal en que se pruebe el desinterés y abandono del derecho por parte de su titular.
Extinción	Se extinguen de manera normal cuando se produce el cumplimiento de la obligación por parte del sujeto pasivo. También si fallece el deudor y la obligación no pueda ser cumplida por sus herederos, por novación, transacción y otras formas que puedan acordar las partes.	No se extingue por el no uso salvo destrucción total de la cosa y no pueda reconstruirse o se extingue por el titular si hace abandono de la cosa por el plazo establecido por la ley.(por ejemplo por prescripción adquisitiva de un tercero por abandono por 20 años de su titular respecto a un inmueble).
Oponibilidad	Los derechos personales deben ser respetados por los deudores, o sea solo por quienes forman parte del acuerdo o vínculo obligacional.	Los derechos reales que ostenta un titular (dominio sobre un inmueble por ejemplo) debe ser respetado por todos los integrantes de la sociedad o los derechos reales es “erga omnes”(contra o frente a todos).

Relaciones entre los Derechos Reales y Derechos Personales

- Los Derechos Personales pueden dar origen a Derechos Reales
- Los derechos Reales pueden ser accesorias a los Derechos Personales (por ejemplo cuando existe una relación de derechos personales (un préstamo bancario o no) y para asegurar o garantizar la devolución, se constituye una Hipoteca (derecho real) sobre un inmueble.
- Los títulos de crédito – un cheque o un pagaré – (generados como consecuencia de un Derecho Personal por ejemplo el pago de una deuda) concurre el derecho real sobre esos títulos, cuya posesión es necesario para poder ejercer o exigir el cumplimiento del Derecho Personal.

DERECHOS PERSONALES

OBLIGACIONES

Según el art. 724 del CCC *“La obligación es una relación jurídica en virtud de la cual el acreedor tiene el derecho a exigir del deudor una prestación destinada a satisfacer un interés lícito y, ante el incumplimiento, a obtener forzosamente la satisfacción de dicho interés”*.

Es clave entender que las Obligaciones son VINCULOS JURÍDICOS entre el acreedor (sujetos activo) y el deudor (sujeto pasivo) por el cual el primero puede exigir al segundo, el cumplimiento de una prestación.

Este vínculo jurídico – que nos da idea de exigibilidad – no es un vínculo de amistad o un compromiso u obligación asumida para concurrir a un partido de fútbol entre amigos.

Esta relación o vínculo decimos que es jurídico, porque da origen a derechos y obligaciones para las partes que intervienen en esa relación.

1. FUENTES o CAUSAS DE LAS OBLIGACIONES

Pero ese vínculo no nace si no existe una causa. El CCyC establece en su art.726: **Causa. No hay obligación sin causa**, es decir, sin que derive de algún hecho idóneo para producirla, de conformidad con el ordenamiento jurídico, como ser:

- que las partes celebren un contrato (de compraventa, alquiler, transportes, etc), existe la voluntad consiente de dos o más partes;

- o un **cuasicontrato** (gestión que hace una persona a favor de otra beneficiándola pero, sin tener su consentimiento expreso, por ejemplo frente a una emergencia):

- o un **delito** o;

- **Cuasidelito**; (según exista intención de dañar o solo culpa que implica negligencia o falta de pericia por ejemplo.

En ambos casos (delito o cuasidelito) solo hay Voluntad de una sola personas.

- o un **enriquecimiento sin causa lícita** o;

- **responsabilidad civil por el daño** ocasionado

- **declaración unilateral de voluntad** por el que se asume con una obligación (promesa de pago de una obligación o un reconocimiento, como son por ejemplo las recompensas)

- **y por sobre todo la LEY** que dispone el cumplimiento de obligaciones sin que las partes intervengan (como ser la obligación alimentaria, la obligación de pagar impuestos, etc.) La causa o fuente de las obligaciones difiere según el tipo de acto jurídico que realizan las partes. Los actos jurídicos poseen requisitos que deben cumplir para que los mismos sean válidos. No es lo mismo un contrato (acto jurídico) que realizan varias personas (al menos dos partes) para constituir una sociedad que los requisitos que se requiere para formalizar un matrimonio (acto jurídico). Es por ello, que los actos jurídicos serán válidos, siempre que reúnan los requisitos establecidos para cada tipo de acto jurídico, relacionados estos requisitos y en definitiva con la finalidad que pretende legalmente tener ese acto jurídico.

2.- PRUEBA DE LAS OBLIGACIONES

Según el art. 727, que dispone respecto a la prueba de la existencia de la obligación y la Presunción de fuente legítima, se dispone que: *“La existencia de la obligación no se presume. La interpretación respecto de la existencia y extensión de la obligación es restrictiva. Probada la obligación, se presume que nace de fuente legítima mientras no se acredite lo contrario”*. La interpretación de la existencia de una obligación –y por ende de que exista una causa que haga nacer esa obligación – es restrictiva que significa que frente a la duda de la existencia de una obligación se interpretará que la misma no existe y por ende no es exigible. Pero probada la existencia de una obligación, por ejemplo con la prueba física de un contrato, o la prueba por recursos tecnológicos por ejemplo correos electrónicos por el cual surge la negociación, aceptación o inicio de cumplimiento del acuerdo (contrato), la causa o fuente se presume legítima, salvo que se pruebe lo contrario (por ejemplo, falsificación de la firma en el contrato,

falsedad de los correos electrónicos, violencia ejercida para viciar la voluntad de una de las partes, etc.)

3. EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES

El art. 730 del CCyC establece los efectos de la obligación **respecto al acreedor** estableciendo que le da derecho a éste:

a) emplear los medios legales para que el deudor le procure aquello a que se ha obligado; (esto significa que el acreedor puede iniciar las acciones legales permitidas para lograr y “obligar” al deudor para que cumpla con su obligación por ejemplo embargando sus bienes)

b) hacérselo procurar por otro a costa del deudor; (esto en el caso que sea posible, por ejemplo cuando en un contrato de alquiler existe un garante. Si el deudor (inquilino no paga, el acreedor (dueño) puede cobrar su alquiler del garante, quién luego puede recuperar legalmente del deudor principal (inquilino).

c) obtener del deudor las indemnizaciones correspondientes. (ya sea de un tercero como son las empresas de seguros que responden cuando sus asegurados son deudores por causar un daño) o cuando el acreedor directamente se lo cobra al deudor no solamente el valor de la deuda sino los daños y perjuicios que el incumplimiento la deuda le ha provocado por ejemplo el lucro cesante, la pérdida de chance, la desvalorización monetaria si la deuda es dinero, o la desvalorización de un bien por ejemplo de una auto frente al accidente, etc).

Respecto al deudor el art.731 establece **los efectos** de las obligaciones respecto al deudor cuando éste cumple estrictamente su obligación, al decir: *“El cumplimiento exacto de la obligación confiere al deudor el derecho a obtener la liberación y el de rechazar las acciones del acreedor”*. Pero el cumplimiento debe ser estricto, o como dice la norma “exacto” en el plazo establecido, en la cantidad o condiciones acordadas y a las personas establecidas. No se libera el deudor si no paga en tiempo y forma.

4. ELEMENTOS ESENCIALES DE LAS OBLIGACIONES

Se dice elementos esenciales porque sin ellos la obligación NO existe. Y ellos son:

Objeto Lícito – posible	- La prestación que constituye el objeto de la obligación debe ser material y jurídicamente posible, lícita, determinada o determinable, susceptible de valoración económica y debe corresponder a un interés patrimonial o extrapatrimonial del acreedor (art.725 CCC).
Causa	No hay obligación sin causa, es decir, sin que derive de algún hecho idóneo para producirla, de conformidad con el ordenamiento jurídico (726 CCC).
Sujetos	- Sujeto activo (Acreedor) - Sujeto Pasivo (Deudor)

5. BUENA FE ENTRE DEUDOR Y ACREEDOR

El art. 729 del CCC reza: “*Deudor y acreedor deben obrar con cuidado, previsión y según las exigencias de la buena*”.

¿qué es la buena fe? (GUILLERMO A. BORDA. Diciembre de 1991. REVISTA SIGNOS UNIVERSITARIOS - MISCELANIA II - Nro. 20, pág. 41. EDICIONES UNIVERSIDAD DEL SALVADOR.Id SAIJ: DACA930347)ⁱ

Si bien este principio no se encuentra enunciado entre los generales del Derecho los integra merced a sus innumerables aplicaciones.

Según Guillermo Borda se lo puede clasificar según dos tipos:

- 1) buena fe - lealtad u objetiva y,
- 2) buena fe - creencia o subjetiva.

Alude el primer tipo a la buena fe debida entre personas relacionadas jurídicamente, en especial, en lo contractual. El segundo se refiere a la misma creencia del sujeto de poseer legítimamente un derecho.

La objetiva se halla prevista por ejemplo:

- 1) en la buena fe en la celebración del contrato que obliga a las partes a expresar sus ideas con claridad. Proviene del Derecho Romano y nuestros tribunales la han aplicado reiteradamente, en especial, en los contratos con cláusulas predisuestas.
- 2) La buena fe en la interpretación del acto: implica la confianza ante una declaración de voluntad de que sus efectos serán los previsibles, por normales, en un caso dado. Los jueces no deben admitir la reserva mental, ni aceptar como válida una diferente acepción de los vocablos que alguna de las partes diga haber querido significar para salvar su responsabilidad. Deben atenerse al uso común.

La jurisprudencia nacional, basada en fallos de tribunales ingleses, ha decidido que ante palabras claras, no se admite la prueba de intención distinta mediante testigos; se protege, así, la seguridad del tráfico comercial. Cabe, no obstante, la decisión contraria, si se prueba sin lugar a dudas que ambas partes interpretaron los términos de otra manera.

3) Buena fe en la ejecución del acto: obliga al cumplimiento de las obligaciones de la forma que, en cada caso, es dable esperar entre personas de conducta recta.

Derívanse reglas de interpretación: a) los jueces no deben atender estrictamente a las acepciones técnico-jurídicas de las palabras empleadas, sino a la voluntad de las partes.

b) Para interpretar la voluntad es útil atenerse a los usos y costumbres sociales.

c) La buena fe y su rol en los contratos de adhesión: se alude a la injusticia de la parte fuerte que aprovecha su posición frente a la débil. Se hace notar que ante la contradicción entre cláusulas impresas y otras manuscritas o mecanografiadas, privan las últimas.

Nuestros tribunales adhieren unánimemente a esta solución.

En materia testamentaria, se aplica el principio de la buena fe en diverso sentido, ya que se trata de liberalidades. Los jueces buscarán, sin tener en cuenta lo dudoso de un término, únicamente la voluntad cierta del testador.

También hallamos una aplicación reiterada del principio en la Teoría de la Imprevisión.

Se aplica, asimismo, en la Teoría de los Actos Propios, de amplia difusión aunque no prevista legalmente. Según esta teoría, no se admite, aun si lícita, la pretensión que resulta contraria a conductas previas del mismo sujeto. La contradicción vulneraría la confianza despertada en otra persona en virtud del primer comportamiento. La buena fe repudia la incoherencia, por lo tanto, no ha lugar la segunda conducta.

En cuanto a la culpa precontractual, el principio se aplica cuando, estando avanzada la negociación, una parte se retira, habiendo la otra erogado gastos confiando en la buena fe de aquélla. Se deben indemnizar estos perjuicios.

Con relación a la Teoría de la Apariencia, se detallan casos de aplicación del principio de la buena fe. Los supuestos se dan en materia de transmisión de derechos cuando alguien es titular sólo en apariencia; el Derecho protege al tercero adquirente de buena fe (casos del heredero aparente, matrimonio anulado, y otros).

La **buena fe subjetiva** (creencia), es de aplicación cuando el tercer adquirente ignora de buena fe los defectos de su derecho aparente. Se citan casos de cónyuges de buena fe de un matrimonio nulo o anulado; o cuando uno solo de ellos lo es y los diversos efectos en cada supuesto.

Se destaca la trascendencia que tiene la buena fe subjetiva en derechos reales y se especifican detalladamente diferentes situaciones respecto de la adquisición del dominio de inmuebles, muebles, prescripción, frutos, así como cuando se trata de la posesión.

ⁱ http://www.sajj.gob.ar/doctrina/daca930347-borda-principio_buena_fe.htm