

DERECHOS REALES

El derecho real es una figura que proviene del Derecho Romano *ius in re* o derecho sobre la cosa. Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito. Por derecho real entendemos derecho de bienes o de cosas. Por tanto, en una primera aproximación, podemos decir que el derecho real supone una relación entre persona y cosa. Para completar el concepto de derecho real se suele hacer referencia a la distinción entre este y el derecho de crédito u obligación. Derechos reales son aquellos que atribuyen a su titular un derecho pleno o limitado sobre una cosa, un bien. Derecho de obligación es aquel que atribuye a su titular la facultad de exigir una prestación (de dar, hacer o no hacer) a un tercero. Hay teorías que niegan los derechos reales basándose en la inexistencia de relaciones entre personas y cosas. Para estas teorías las relaciones serían entre personas. Es cierto, que en todo derecho real hay una relación entre personas, derivada de la obligación de respetar las situaciones de titularidad o derechos sobre los bienes, pero esta es una obligación de Derecho público, de respeto de las situaciones jurídicas de los terceros y aplicable a todos los ámbitos de la normativa, los derechos reales son:

- **Inmediatividad.** En los derechos reales hay una relación directa e inmediata entre una persona y una cosa.
- **Exclusividad.** El titular de un derecho real excluye a cualquier otra persona en la relación con la cosa.
- **Reipersecutoriedad.** El titular del derecho real tiene la facultad de perseguir la cosa cuando ha salido indebidamente de su patrimonio.

Elementos de los derechos reales

Como elementos de los derechos reales podemos mencionar los siguientes:

•**El Sujeto Activo;** que es la persona en quien se produce el poder de hecho o el derecho sobre la cosa, es la persona que ha adquirido el derecho real y es titular de ese derecho.

•**El Sujeto Pasivo;** Un sujeto pasivo, el deudor, es la persona que está obligada a procurar al acreedor del objeto de la obligación. Puede haber en ella uno o varios deudores, como uno o varios acreedores.

Características de los derechos reales

Como características se pueden establecer los siguientes aspectos:

•**El Derecho Real es Absoluto;** es decir que vale contra todos, surge para todos; es erga omnes; esto significa que los no titulares del derecho, las personas que no forman parte de esa relación jurídica que constituye los derechos reales tiene el deber de guardar respeto frente al derecho real y deben abstenerse de interferir esa relación entre persona y cosa.

•**Los derechos reales son transmisibles;** por cuanto se transmite de un titular a otro a través, de todos los modos de enajenación y adquisición que se establecen en el derecho civil.

•**Los derechos reales no se extinguen por el no uso;** pero si se aplica la prescripción adquisitiva.

•**Los derechos reales son preferentes;** es decir que el titular del derecho nada tiene que temer, aun cuando se constituyeron posteriormente otros derechos sobre la misma cosa y en beneficio de otras personas.

•**Los derechos son limitados;** en el sentido de que sólo pueden ser creados por el derecho.

•**Los derechos reales se sancionan y se defienden con acciones reales y contra cualquier persona que obstaculice su ejercicio,** pudiéndose perseguir la cosa de manos de quien se encuentre.