

Concepto de Derecho Real y Personal

Entendemos que **Derecho Real** es el poder jurídico que una persona tiene a obtener directamente una parte o la totalidad de las utilidades económicas de una cosa. La relación entre las personas y la cosa es inmediata, pero es necesario precisar que se hace bajo el control y la garantía del Estado. Se pueden distinguir dos grandes categorías de Derechos Reales: **Los Principales** y **Los Accesorios**.

Los **Derechos Reales Principales** versan sobre la materialidad misma de la cosa. **Los Accesorios** sobre el valor pecuniario de la cosa.

El **Derecho Real** se ejerce directamente sobre la cosa, este es su carácter inmediato ya que su titular ejerce su poder sin necesidad de una especial colaboración o intermediación de otras personas. Para ese efecto, se requiere que la cosa exista y esté individualizada.

Pero también, el **Derecho Real** tiene particularidades propias en su ejercicio: el derecho de persecución y el de preferencia.

- **El derecho de persecución** es el poder que el titular del derecho real ejercita sobre la cosa, sin tener en consideración quién la esté detentando. Esta característica cobra una especial significación en materia prendaria e hipotecaria.

Concepto de Derecho Real y Personal

- **El derecho de preferencia** le confiere a su titular el poder de excluir de la cosa a todo aquel que pueda prevalecerse exclusivamente de un derecho personal o de un derecho real posterior (en esta materia rige el principio "quien es primero en registro, es primero en derecho").

Derechos Personales

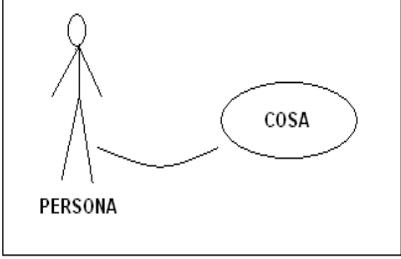
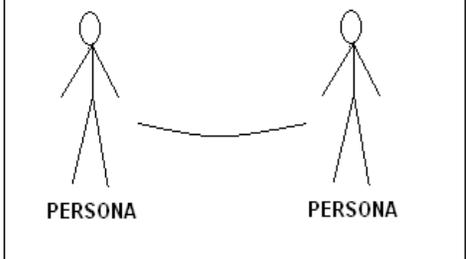
Son aquellos que solo pueden reclamarse de ciertas personas, que por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas. Estos derechos están íntimamente relacionados con las obligaciones, ya que ellos otorgan al acreedor el derecho de exigir al deudor el cumplimiento de la obligación. Los derechos y obligaciones son distintas caras de una misma moneda. Por un lado otorgan un derecho y por el otro una obligación.

Características de los Derechos Personales:

1. 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 de que actúen en derecho.
2. Tienen un carácter relativo, ya que solo se pueden exigir respecto de las personas que han contraído obligaciones correlativas.
3. La intervención de tres elementos: acreedor, deudor y prestación.

Concepto de Derecho Real y Personal

4. Otorgan las acciones personales, que son aquellas por medio de las cuales el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación al deudor.

	DERECHOS REALES	DERECHOS PERSONALES
OBJETO	Cosa individualizada y de existencia actual.	La persona del deudor, a través de determinada conducta que deberá observar en beneficio del acreedor (dar hacer o no hacer).
RELACIÓN CON EL OBJETO	Directa e inmediata. El titular obtiene el beneficio sin intermediarios.	Indirecta o mediata. El acreedor deberá esperar del deudor el cumplimiento de la prestación.
OPONIBILIDAD	Erga omnes. Son absolutos.	Son oponibles solamente al deudor.
PRESCRIPCIÓN	Adquisitiva por posesión de buena fe.	No se adquieren por prescripción. Se extinguen por prescripción liberatoria.
REGIMEN LEGAL	Principio de orden público.	Principio de autonomía de la voluntad.
FACULTADES	Usar gozar y disponer.	Una sola: dar o hacer o no hacer.
ELEMENTOS	Sujeto y la cosa.	Sujeto activo, sujeto pasivo y la prestación.
NÚMERO	Limitado.	Indefinido.
DIAGRAMA	 <p>El diagrama muestra un stick figure etiquetado como 'PERSONA' conectado por una línea curva a un óvalo etiquetado como 'COSA'.</p>	 <p>El diagrama muestra dos stick figures etiquetados como 'PERSONA' conectados por una línea curva.</p>

Concepto de Derecho Real y Personal

REFERENCIA.

Lastra J. (1998). Fundamentos de Derecho, 2ª ed., México, McGraw-Hill
Cruz A. & San Román R. (2002). Fundamentos de Derecho Positivo Mexicano, 2ª ed., México, Thompson.
(Artículo 578 del Código Civil Federal)

IMAGEN

Modelo Logico-juridico del Derecho Real De Propiedad (S:F) Recuperado el 21 de Septiembre 2014 a partir de:
<http://www.tuobra.unam.mx/publicadas/050707192849.html>