

d) Las principales diferencias y notas distintivas de los derechos reales y las obligaciones

Sin ánimo de agotarlas, las principales son:

(i) *Creación y régimen*. Los derechos reales sólo nacen de la ley (*numerus clausus*), no teniendo cabida la voluntad de las partes (art. 1884 CCyC), y todas las cuestiones relativas a su funcionamiento, estructura y extinción las dispone la ley (art. 1884 CCyC).

Las obligaciones pueden surgir de la ley o de la voluntad de las personas, con los límites impuestos por el orden público, la ley, la moral y las buenas costumbres (arts. 726 y 958 CCyC), lo que también se predica de su régimen.

(ii) *Carácter absoluto o relativo*. Los derechos reales son *absolutos*, en el sentido de que no tienen un sujeto pasivo determinado, sino que pesa sobre toda la comunidad el deber jurídico de respetarlos. En la *conexión interna* no existe un sujeto, sino una relación directa con el objeto.

Las obligaciones, en la *conexión interna*, tienen un sujeto pasivo determinado. Por ello son *relativos*.

(iii) *Adquisición o nacimiento (causa fuente)*. Los derechos reales se adquieren de diversa manera, que constituyen *hechos jurídicos* específicamente es-

tablecidos por la ley: 1) El dominio, por modos *originarios* (apropiación, transformación y accesión de cosas muebles, accesión de inmuebles —arts. 1947 a 1963 CCyC—, y por prescripción adquisitiva —arts. 1897 y ss. CCyC—); 2) Por título y *modos suficientes*, esto es: por un acto jurídico de acuerdo a las condiciones que establece la ley, y por un *hecho* que puede ser la tradición posesoria, la inscripción registral —cuando está legalmente prevista— y por el primer uso en las servidumbres positivas (art. 1892 CCyC); 3) Por el sólo imperio de la ley, en los casos del art. 1894 CCyC. 4) Por el juez, excepcionalmente, sólo cuando la ley lo establece (art. 1896 CCyC), lo que no encontramos en el CCyC.

Las obligaciones nacen si se produce un hecho jurídico que la ley también prevé (art. 726 CCyC), aunque aquí la situación es más vasta, en razón del amplio margen de actuación de la autonomía de la voluntad.

(iv) *Sujetos*. En los derechos reales es el *Titular* (art. 1882 CCyC), que puede ser una persona humana o jurídica, con excepción del uso y la habitación, en donde sólo son titulares las personas humanas (arts. 2154 y 2158 CCyC). Puede existir *cotitularidad* en los derechos reales, por porciones indivisas.

En las obligaciones están el sujeto activo (acreedor) y el sujeto pasivo (deudor) —art. 724 CCyC—, pudiendo cada polo obligacional estar integrado por más de una persona.

(v) *Objeto*. En los derechos reales pueden ser cosas u otros bienes que la ley contemple (arts. 1882 y 1883 CCyC).

En las obligaciones es la *prestación*, que es una conducta (de dar, hacer o no hacer) que el deudor debe desplegar a favor del acreedor (art. 725 CCyC).

(vi) *Oponibilidad. Publicidad*. Los derechos reales son oponibles a terceros, mediante la publicidad *posesoria* o *registral*, según el caso (art. 1893 CCyC).

Las obligaciones en principio vinculan exclusivamente a las partes, pero pueden eventualmente ser oponibles a terceros en diversas circunstancias de conflicto (privilegios —arts. 2573 y ss. CCyC—; concurrencia de varios acreedores en las obligaciones de dar —arts. 756 a 758 y 760, 761 CCyC—; etc.).

(vii) *Posesión*. Los derechos reales se ejercen por la posesión, con excepción de las servidumbres y la hipoteca (art. 1890 CCyC).

Las obligaciones son extrañas a la posesión, aunque la entrega del *título* puede tener ciertos efectos, como por ej., la remisión de la deuda (art. 950 CCyC).

(viii) *Derecho de persecución* (ius persequendi). Los derechos reales confieren a su titular, en razón de su oponibilidad, el derecho a accionar para el reconocimiento del derecho y el recupero de las cosas (si ha sido desposeído), mediante las *acciones reales* (arts. 1882 y 2247 y ss. CCyC).

Las obligaciones son ajenas a esta cuestión.

(ix) *Preferencias que otorgan.* Los derechos reales confieren el *ius preferendi* (art. 1882 CCyC), esto es, su prevalencia sobre cualquier otro derecho incompatible que se haya constituido con posterioridad sobre la misma cosa.

En las obligaciones, los conflictos de preferencias de los diversos acreedores frente al deudor común, se resuelven por las reglas de los privilegios (arts. 2573 y ss. CCyC), las de la prioridad que genera el embargo (art. 745 CCyC), las ya citadas en el conflicto de acreedores de las obligaciones de dar, etc.

(x) *Prescripción.* Los derechos reales se *adquieren* por la prescripción *adquisitiva*; esto es, la posesión por el tiempo que la ley establece y la inacción de los interesados (arts. 1897 y ss. CCyC).

Las obligaciones *se extinguen* por la prescripción *liberatoria*; esto es, por el transcurso del tiempo que marca la ley y la inacción de los interesados (arts. 2532 y ss. CCyC).

(xi) *Duración.* Los derechos reales por regla tienen *vocación de perpetuidad*; esto es, no se extinguen por el mero transcurso del tiempo (en la prescripción liberatoria, es necesaria la *posesión* de quien adquiere por dicho modo). También existen derechos *temporarios* (por ej., usufructo, derechos reales de garantía, etc.).

Las obligaciones son esencialmente *temporales*: nacen para ser cumplidas, o bien se extinguen por otros modos establecidos por la ley.

(xii) *Extinción.* Los derechos reales se extinguen por la pérdida del bien que constituye su objeto, por su abandono, y por la consolidación en los derechos reales sobre cosa ajena (art. 1907 CCyC), y también por el transcurso del tiempo cuando son temporarios (por ej., anticresis —art. 2214 CCyC—).

En las obligaciones el modo *normal* de extinción es el *pago* (arts. 865 y ss. CCyC); la *imposibilidad del objeto* (esto es, de la *conducta* de dar, hacer o no hacer) puede causar su extinción (art. 955 CCyC); además, existen otros modos de extinción (compensación, novación, confusión, renuncia, prescripción, etc.).

(xiii) *Competencia.* Los Códigos Procesales establecen reglas diferenciadas para el ejercicio de las acciones reales y las personales (art. 5° CPCCN). En el ámbito del derecho internacional privado, los jueces argentinos son exclusivamente competentes para entender en materia de derechos reales sobre inmuebles situados en la República (art. 2609 inc. a) CCyC), en tanto que existen varias reglas en las otras cuestiones (arts. 2601 y ss. CCyC).

(xiv) *Ley aplicable en las relaciones de Derecho Internacional Privado.* Existen soluciones diferentes según se trate de obligaciones (arts. 2650 a 2662 CCyC), derechos reales (arts. 2663 a 2670 CCyC).

e) Noción de "relaciones de poder"

Como se ha indicado, gran parte de los derechos reales se ejerce por la *posesión*. Conviene, pues, brindar una breve noción de lo que tradicionalmente se ha denominado *relaciones reales*, y que ahora en el CCyC se llaman "relaciones de poder", ya que hay no pocas situaciones en las relaciones de obligación que tienen alguna vinculación con aquéllas (el derecho de retención, las reglas para resolver conflictos entre acreedores en las obligaciones de dar, las obligaciones *propter rem*, etc.).

El concepto de *relación de poder* (o *relación real*), hace referencia a un poderío o señorío material o fáctico (de tipo *físico*) sobre las cosas; y que tiene importantísimas consecuencias en el mundo del derecho.

En el art. 1908 del CCyC se dispone que las "relaciones de poder" del sujeto son la *posesión* y la *tenencia*, conceptuándose ambas en los dos artículos siguientes: "Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no" (art. 1909 CCyC); "Hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor".

Como puede observarse, el *poseedor* puede ser o no titular de un derecho real (por ej., no lo es quien está poseyendo *animus domini* para usucapir un bien, sin que el plazo se haya cumplido); el *tenedor* siempre reconoce la posesión en otra persona (por ej., el comodatario, o el locatario). Si bien la posesión y la tenencia colocan a sus titulares en especiales *situaciones jurídicas* y, como tales, *engendran* ciertos derechos a favor de quienes las ejercen, *en sí mismas* no son un derecho subjetivo, como —por el contrario— lo es el derecho real.