

Estudio orgánico global de los derechos reales*

A Global Organic Study of True Rights

ARÁN GARCÍA SÁNCHEZ**

RESUMEN

El presente artículo tiene como finalidad la propuesta de una teoría denominada estudio orgánico global de los derechos reales, a través del estudio sistemático de los elementos subjetivos, objetivos y causales de la relación jurídica real obligatoria. Su fundamento se da a partir de un análisis deductivo, producto del estudio de las distintas formas de interpretación de los derechos reales y personales por distintos doctrinarios. Se resaltan, además, las principales diferencias y similitudes, para posteriormente analizar la metodología empleada para el estudio de tales derechos. La teoría aquí propuesta permitirá estudiar los derechos de las cosas desde dos perspectivas: una general y otra particular para cada uno de ellos.

Palabras clave: *derecho civil, derechos reales, relación jurídica real.*

ABSTRACT

The main purpose of this article is to prove that global organic study of true rights can be seen as a valid theory. It can be proven through a systematic study of the subjective, objective and causal elements of a true mandatory legal relationship. The foundation of this theory is based on a deductive analysis that is product of the different studies and personal interpretations of true rights by different doctrinaires. The main differences and similarities are highlighted, to analyze the methodology in the study of true rights. The theory proposed will analyze the general and particular perspectives of true rights

Keywords: *civil law, true rights, true legal relationship*

*Artículo de investigación recibido el 02-04-2018 y aceptado el 09-09-2018

**Director del Departamento de Derecho en la Región Sur en el Tecnológico de Monterrey, Campus Puebla; Escuela de Ciencias Sociales y Gobierno, México. {agarci@itesm.mx}. <https://orcid.org/0000-0002-8693-1177>

SUMARIO: 1. Introducción / 2. Contenido patrimonial del Derecho Civil / 3. Teorías sobre la concepción de los derechos reales / 3.1. Teoría clásica / 3.2. Teoría monista / 3.3. Teoría ecléctica / 4. Perspectivas modernas para el estudio de los derechos reales / 4.1. Óscar Morineau / 4.2. Rafael Rojina Villegas / 4.3. Miguel Alessio Robles / 5. Derechos reales y personales: diferencias y similitudes / 5.1. Diferencias / 5.2. Similitudes / 6. La relación jurídica aplicada a los derechos reales / 6.1. La relación jurídica real / 6.2. Elementos de la relación jurídica / 6.3. La obligación jurídica real / 7. Propuesta de un estudio orgánico global de los derechos reales / 7.1. Objetivo del estudio / 7.2. Derechos reales, parte orgánica / 7.3. Derechos reales, parte global / 8. Conclusiones / 9. Bibliografía

1. INTRODUCCIÓN

Para acercarse a una teoría de estudio de los derechos reales debe partirse del derecho patrimonial y su contenido: la parte extrapatrimonial y patrimonial. La primera de ellas incluye un estudio individual de la persona, por medio de sus atributos y de sus derechos de la personalidad, es decir, unipersonal. De la esfera extrapatrimonial, resulta importante destacar los vínculos jurídicos emanados del Derecho Familiar.

La parte patrimonial, objeto de estudio, se integra por los derechos personales y reales, con lo cual se identifican diferencias y similitudes emanadas de posturas objetivistas y subjetivistas. Lo anterior ha provocado múltiples posturas teóricas para su estudio en relación con la parte patrimonial del Derecho Civil, de lo cual resultan elementos necesarios para su análisis conceptual.

El presente trabajo de investigación es un breve análisis teórico conceptual de la evolución de los derechos reales. Se fundamenta en las distintas teorías utilizadas para el estudio de tales derechos, transitando desde los más simples hasta los más complejos. Las distintas perspectivas teóricas propuestas para el estudio sistemático de los derechos reales comparten un común denominador: refieren a una teoría general de los derechos reales. En otras palabras, coinciden en la denominación pero, cada uno de los autores, con una metodología diferente.

El artículo sostiene como hipótesis que los derechos reales pueden ser estudiados sistemáticamente a través de los elementos subjetivos, objetivos y causales de la relación jurídica real obligatoria. Se aplica una estrategia para

su implementación, con base en el método deductivo, a partir de una serie de premisas generales englobadas en un nuevo estudio.

Por tal razón, el objeto de la presente investigación es proponer un nuevo enfoque doctrinal llamado *estudio orgánico global de los derechos reales*, que emana de las teorías tradicionalmente estudiadas, desde dos perspectivas: una general y otra particular para cada uno de ellos. Esto, para identificar los elementos de los derechos reales en objetivos, subjetivos y causales.

2. CONTENIDO PATRIMONIAL DEL DERECHO CIVIL

El objeto principal del Derecho Civil es la tutela de la regulación jurídica en relaciones donde intervienen individuos en un plano de igualdad con otras personas.¹ La fuente de dichas relaciones se encuentra en la ley, que otorga reconocimiento y regulación a las instituciones jurídicas,² las cuales pueden ser consideradas supuestos jurídicos.³ Esto tiene como resultado la división didáctica del Derecho Civil en derecho de las personas o parte extrapatrimonial y derecho de las cosas o parte patrimonial.

Para Rojina Villegas, el Derecho Civil patrimonial incluye en sí mismo la organización jurídica del patrimonio (*latu sensu*) y la clasificación de los bienes, así como las obligaciones o derechos personales y los sistemas de liquidación del patrimonio (herencia, concurso y ausencia).⁴ Desde otra postura, el Derecho Civil tiene una estrecha relación con el patrimonio; de hecho, Ernesto Gutiérrez y González establece que la institución patrimonial se conforma por la parte económica y moral.⁵

El patrimonio, entonces, se relaciona directamente con los bienes de una persona, que, en su aproximación conceptual, son “un objeto material, considerado desde el punto de vista de su apropiación actual o virtual”,⁶ es decir, el objeto de una persona que ostente su posesión en cualquier tipo de tradición. Los bienes tienen una estrecha relación con los derechos reales y, de acuerdo

¹ Bonnecase, Julien, *Tratado elemental de Derecho Civil*, México, Editorial Pedagógica Iberoamericana, 1995, p. 468.

² Villoro Toranzo, Miguel, *Las relaciones jurídicas*, México, Jus, 1976, p. 84. Institución jurídica es el conjunto orgánico de normas y principios jurídicos que regulan una materia o tipo de relación concreta social de acuerdo con las exigencias ontológicas de su naturaleza.

³ García Máynez, Eduardo, *Introducción al estudio del derecho*, México, Porrúa, 2008, pp. 172-174.

⁴ Cfr. Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, México, Porrúa, 1979, p. 24.

⁵ El autor establece que son el conjunto de bienes (pecuniarios y morales), así como de derechos y obligaciones, que conformarán la universalidad de derecho. Además, existen dos grandes campos que conforman el patrimonio de una persona: lo económico y lo moral, conformado por los derechos de la personalidad. Cfr. Gutiérrez y González, Ernesto, *El patrimonio*, México, Porrúa, 2008, pp. 66-67.

⁶ Bonnecase, Julien, *op. cit.*, p. 471.

con Julien Bonnecase, se consideran “una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de una manera inmediata y exclusiva, en todo o en parte, sometida al poder de apropiación de una persona”.⁷ Por tanto, cuando se habla de patrimonio económico, los derechos reales se consideran, algunas veces, como la parte activa, y los personales, como la parte pasiva .

Desde una perspectiva personal, dicha postura es errónea debido a que en ambos derechos existe una parte activa y otra pasiva que permite plantear una situación jurídica intersubjetiva⁸ limitada. Esta cuestión permite establecer una circunstancia de este tipo para cada uno de los derechos que conforman el patrimonio económico, las cuales se encuentran regulados a través de relaciones jurídicas⁹ independientes.

La parte activa de los derechos es aquella que otorga la titularidad. En el caso de los derechos reales, la titularidad le corresponde al propietario, al usufructuario, etcétera. Mientras que en los personales, pertenece al acreedor, quien cuenta con un derecho de crédito. Ahora bien, la parte pasiva, en los derechos reales, le pertenece al sujeto, generalmente indeterminado, que tiene el deber jurídico de abstención; aunque existen excepciones, como el caso del nudo propietario en el usufructo, el sujeto pasivo del derecho real en particular. Mientras que la parte pasiva (deudor) siempre será determinada en los derechos personales.¹⁰

Cabe mencionar que, así como se presenta la existencia de derechos reales y personales, también se encuentra la figura de obligaciones reales, las cuales se pueden entender como una carga al titular sobre un bien determinado. En este orden de ideas, Rojina Villegas refiere que las obligaciones reales son

⁷ *Ibidem*, p. 2.

⁸ Díez Picazo, Luis y Gullón, Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, vol. I, España, Tecnos, 2016, pp. 178-179. Situación jurídica: es un determinado modo o una determinada manera de estar las personas en la vida social, que el ordenamiento jurídico valora y regula. Las situaciones jurídicas pueden ser: situaciones unisubjetivas, cuando son maneras de estar o estados de la persona en sí misma considerada; o bien, situaciones intersubjetivas, cuando el derecho reglamenta y valora la situación en que una persona se encuentra respecto a otras.

⁹ *Idem*. La relación jurídica aparece regulada como una unidad por el ordenamiento jurídico, el cual la organiza con arreglo a determinados principios y la considera además como un cause idóneo para la realización de una función merecedora de la tutela jurídica.

¹⁰ “Configurando en derecho real como derecho de obligación —dado que su titular lo que posee es una pretensión contra tercero para que observe una conducta de abstención sobre una cosa—, la única diferencia destacable sería la extensión de los sujetos pasivos, los obligados. Mientras que el derecho personal se da exclusivamente frente al deudor, el derecho real permitiría dirigirse contra todos los coasociados para exigirles las conductas de abstención. Sin embargo, los terceros no están obligados a ejecutar ninguna prestación para que el interés del titular del derecho real se satisfaga, sino que tienen el deber de respetar su situación jurídica, que forma parte del general que a cada uno incumbe de no traspasar la propia esfera jurídica lesionando la de los demás”. Díez Picazo, Luis y Gullón, Antonio, *Sistema de derecho civil*, vol. 3, España, Tecnos, 2001, p. 35.

aquellas que guardan una dependencia absoluta con una cosa determinada,¹¹ es decir, los titulares de los derechos reales. Esto, debido a que, a pesar del poder jurídico que ejercen de forma directa e inmediata sobre bienes determinados —con finalidades de aprovechamiento o de garantía—, se reportan deberes jurídicos que tienen carácter de accesorios de la facultad fundante.¹² Ésta es una dualidad que puede también analizarse desde una perspectiva personal en relación estrecha con los derechos reales.

3. TEORÍAS SOBRE LA CONCEPCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

3.1 Teoría clásica

La teoría clásica tiene su origen en la conceptualización de los derechos reales: “cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, que se puede oponer a cualquier persona [sic]”.¹³ Según Ernesto Gutiérrez y González, se compone de los siguientes elementos: “una persona o sujeto titular del derecho, una cosa u objeto del derecho, y la relación inmediata entre persona y cosas”.¹⁴ Cada uno de los elementos es básico para la concepción clásica de los derechos reales.

El sujeto titular del derecho real es aquella persona que tiene una facultad o poder sobre una cosa, que puede ser total o parcial. La cosa es el objeto sobre el que recae el ejercicio del derecho real; se les denomina bienes, y son susceptibles de apropiación particular, a través de los derechos reales. *Lato sensu*, es todo aquello que se encuentra dentro y fuera del comercio, ya sea por su naturaleza o por disposición de la ley; *estricto sensu*, son las cosas que se encuentran dentro del comercio como consecuencia de las dos condiciones antes señaladas. A esas cosas se les denominan bienes.

La relación inmediata entre una persona y una cosa, es decir, sin un intermediario,¹⁵ otorga un poder o facultad al titular del derecho real. Dicho poder puede ser amplio, como en el derecho de propiedad, o limitado, como en el caso de los derechos reales que surgen de la desmembración de

¹¹ Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, pp. 37-40.

¹² *Idem.*

¹³ Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *op. cit.*, pp. 357-358.

¹⁴ Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 215.

¹⁵ *Idem.*

propiedad y que la limitan. Se trata de una relación inmediata y no de una jurídica.¹⁶ La relación inmediata se puede dar entre personas y cosas, donde cabe aclarar que la relación jurídica solamente se presenta entre personas respecto de las cosas, lo que conforma el vínculo jurídico entre el titular de los derechos y el sujeto pasivo.

Conforme al planteamiento de Ernesto Gutiérrez y González, existen dos facultades para el titular: un derecho de persecución y otro de preferencia.¹⁷ La facultad de persecución consiste en que el derecho real debe ser respetado por todos los individuos; por lo mismo, si alguna persona sin derecho ni autorización se apodera de la cosa sobre la cual recae el derecho real, el titular puede perseguir el bien para el efecto de recuperarlo, a través del ejercicio de la acción real (ejemplo reivindicatoria). Asimismo, lo puede recuperar a través de una tercería excluyente de dominio. El derecho de preferencia le asiste al titular del derecho real, y lo puede ejercitar contra cualquier detentador de la cosa, cuando se detente en contra de su autorización o sin su autorización.¹⁸

La facultad de preferencia consiste en que el derecho real es oponible a todos los que posteriormente hayan adquirido, sobre la cosa, derechos reales de la misma o de diferente naturaleza, con base en el principio “primero en tiempo es primero en derecho”.¹⁹

Desde un particular punto de vista, el principio de preferencia no aplica de forma directa, ya que son necesarias otras circunstancias para su plena eficacia. Por ejemplo, quien se ostenta como titular del derecho real debe demostrar la existencia de una fuente de dicha titularidad (acto jurídico, acto procesal, acto administrativo) por la cual adquirió el derecho real. Dichos actos deben cumplir con la formalidad requerida por la ley para cada uno de ellos, además de su inscripción, que permite la eficacia entre las partes y contra terceros. La suma de los elementos otorga certeza jurídica en favor del titular.

En caso de que alguno de los supuestos anteriores no se pueda demostrar, existe la probabilidad de que no se pueda hacer valer la facultad de preferencia, lo que provocaría inseguridad jurídica para el supuesto titular del derecho real.

¹⁶ *Idem*. Marcel Planiol hace una crítica a la teoría clásica. Señala que es erróneo hablar de una relación entre persona y cosa. Esto no es más que un hecho, y tiene un nombre: posesión. Por lo tanto, los derechos reales, al igual que en otros derechos, deben conformarse por una relación jurídica que, dentro de sus elementos subjetivos, cuenta con un sujeto activo y pasivo. En la teoría clásica existe una omisión del sujeto pasivo, que aparece al momento de ser violado el derecho real.

¹⁷ *Ibidem*, pp. 217-219.

¹⁸ *Idem*.

¹⁹ *Idem*.

Aubry y Rau deducen la existencia de una relación inmediata entre el titular del derecho y la cosa; pero van más allá, al señalar la existencia de una relación jurídica que es oponible a cualquier persona, es decir, ante un sujeto indeterminado (*erga omnes*) que tiene el deber jurídico de abstención respecto a la titularidad de ese derecho.²⁰

Al aplicar la teoría clásica de los derechos reales a los personales, los últimos se definen como la relación inmediata que tiene el acreedor en contra de su deudor para exigir que cumpla con una prestación.²¹ Los derechos reales y personales pueden conceptualizarse válidamente a la luz de la teoría clásica, teniendo como principal distinción, por un lado, una relación persona-cosa inmediata y, por otro lado, una relación jurídica entre el acreedor y el deudor, respectivamente. Esta conceptualización es meramente enunciativa y no limitativa, pues otras teorías permiten el mismo estudio dual.

Personalmente, el principio antes mencionado no aplica de forma directa, ya que necesita otras circunstancias para su plena eficacia; por ejemplo, quien se ostenta como titular del derecho real debe demostrar la existencia de una fuente de dicha titularidad (acto jurídico, acto procesal, acto administrativo) por la cual adquirió el derecho real. Dichos actos deben cumplir con la formalidad requerida por la ley para cada uno de ellos, además de su inscripción, que permite la eficacia de los mismos entre las partes y contra terceros.

Un ejemplo que abona a lo señalado anteriormente es el caso de los derechos reales inmobiliarios, ya que, cuando la inscripción no ha podido ser realizada por defectos de los documentos presentados ante el registro, nos encontramos en presencia de un derecho real en vías de inscripción, que tiene una protección provisional con base en una anotación preventiva.²² La suma de los elementos anteriores otorga seguridad jurídica en favor del titular.

Por tanto, es oportuno proponer una fórmula para hacer valer la facultad de preferencia enunciada: *fuentes + formalidad + inscripción registral = certeza jurídica*. En caso de que alguno de los supuestos anteriores no se pueda demostrar, existe la probabilidad de que no se pueda hacer valer la facultad de preferencia, lo que provocaría inseguridad jurídica para el supuesto titular del derecho real.

²⁰ Cfr. Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *Derecho civil*, México, Pedagógica Iberoamericana, 1996, p. 357.

²¹ Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 221. "Es el que tenemos en contra de una persona determinada y que nos permite exigir de ella el cumplimiento de un hecho como la entrega de una suma de dinero o una abstención".

²² Díez Picazo, Luis y Gullón Antonio, *op. cit.*, pp. 36-37.

3.2 Teoría monista

Esta teoría es un análisis comparativo entre la forma de estudio de los derechos reales y personales, que se divide en teoría personalista y teoría objetivista.

La primera está representada por la Escuela Personalista de Ortolan, Planiol y Demogue; la segunda, por Jallu y Gazin.²³ Es “llamada así porque identifica a los derechos reales con los derechos personales”,²⁴ y permite estudiar los derechos reales de forma similar a los derechos personales. Establece que el derecho real se puede reducir a la noción de derecho personal o de crédito. El derecho real implica necesariamente una relación entre personas, pero, si bien es fácil decir que el sujeto activo del derecho es el titular del derecho real, el sujeto pasivo es la persona que constituye el extremo de la relación jurídica, que en el derecho real es tan amplia, tan vaga en sus contornos, que pasó desapercibida ante la teoría clásica.²⁵

En consecuencia, la teoría personalista estudia a los derechos reales como si fueran personales con base en una relación jurídica entre el sujeto titular del derecho real y el sujeto pasivo. En el caso de la propiedad, el sujeto pasivo es indeterminado (la colectividad). Para otros derechos reales, como el usufructo, el sujeto pasivo es el nudo propietario, en primer lugar, y la colectividad, en segundo, dejando de lado la relación inmediata utilizada en la teoría clásica.

La teoría objetivista tiene como fundamento el estudio de los derechos personales como si fueran reales. Según Rojina Villegas, la teoría objetivista afirma que el derecho personal tiene la misma naturaleza que el real. Se trata de una concepción monista, pero en sentido inverso a la de la tesis de Ortolan y Planiol. Saleilles inicia con la tendencia de despersonalizar la obligación o derecho de crédito.²⁶ Esta tendencia la desarrollan Gaudemet, Jallu y Gazin, para quienes “su pretensión es comprobar que el derecho tiene la misma naturaleza que el derecho real”.²⁷ La esencia de la teoría radica en la despersonalización de los derechos personales.

El acreedor tiene sometido a su poder al patrimonio del deudor y no al deudor; por lo tanto, si el deudor desaparece o muere, el acreedor puede cobrarse con su patrimonio. Gaudemet menciona que “el derecho de crédito

²³ Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil: bienes, derechos reales y sucesiones*, México, Porrúa, 2011, p. 25.

²⁴ Muñoz Rocha, Carlos, *op. cit.*, p. 37.

²⁵ Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, pp. 226-227.

²⁶ Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, pp. 28-30.

²⁷ Muñoz Rocha, Carlos, *op. cit.*, p. 38.

se despersonaliza para patrimonializarse; lo que importa al acreedor es un patrimonio responsable, no la persona o deudor que le pague; le interesa que le paguen”.²⁸ Entonces, la finalidad es lograr el cumplimiento más allá de la determinación del sujeto pasivo que debe cumplir.

Lo anterior nos permite deducir los distintos tipos de acreedores y su preferencia según su calidad; verbigracia, los quirografarios, los prendarios e hipotecarios. Los primeros tienen derecho a cobrarse con el patrimonio del deudor, es decir, no tienen bienes determinados para realizar el cobro (garantía universal). En cambio, los prendarios e hipotecarios tienen bienes determinados que garantizan el cumplimiento de su obligación (garantía determinada).

3.3 Teoría ecléctica

Propuesta por Planiol y Ripert, tiene como objetivo estudiar los derechos reales aplicando una fusión entre la teoría clásica y la teoría personalista (teoría monista). Describe que “el derecho real es un poder jurídico que una persona ejerce sobre un bien determinado de manera directa e inmediata, para aprovecharlo total o parcialmente; dicho poder es oponible a un sujeto indeterminado que tiene la obligación de abstenerse de perturbar al primero en el ejercicio de su derecho”.²⁹ La teoría ecléctica se analiza en dos partes: la teoría clásica y la teoría personalista (teoría monista).

En la parte correspondiente a la teoría clásica se encuentran los tres elementos fundamentales: sujeto titular, un poder jurídico y el bien. Tiene como base el poder del titular del derecho real sobre un bien, es decir, la relación inmediata. Muñoz Rocha, al analizar la teoría ecléctica, menciona que los derechos reales tienen como manifestación “la correspondiente al poder jurídico que el titular del derecho real ejerce sobre un bien determinado que el derecho positivo le reconoce, para poder realizar actos jurídicos tendentes al aprovechamiento total o parcial del objeto sometido a su poder”.³⁰ Eso permite destacar el reconocimiento de los derechos reales por parte del derecho positivo, lo cual refleja que las fuentes de los derechos reales son solamente las hipótesis normativas señaladas por la ley.

Respecto a la facultad de aprovechamiento que tiene el titular de un derecho real, existen ocasiones en que se desea transmitir su titularidad de

²⁸ *Ibidem*, p. 39.

²⁹ *Ibidem*, p. 40.

³⁰ *Idem*.

forma total o parcial, para lo cual es necesario utilizar los actos jurídicos al caso concreto en cuestión. Atendiendo a lo respectivo sobre la teoría monista, específicamente a la teoría personalista, argumenta la existencia de una relación jurídica cuando señala que el poder del titular del derecho real es oponible a un sujeto indeterminado. El sujeto pasivo inmediato es determinado.

Por otra parte, es detectable la prestación al mencionar que el sujeto indeterminado tiene el deber de abstenerse de perturbar al titular en el ejercicio de su derecho. Para el derecho real de propiedad es correcta dicha aseveración, ya que el sujeto pasivo es la colectividad y tiene una prestación de no hacer o abstención. Muñoz Rocha señala que es importante considerar “la relación jurídica entre el titular del derecho real o sujeto activo y los terceros (sujetos pasivos) en general, para que se abstengan de perturbarlo en el ejercicio y goce de su derecho”.³¹ Pero debemos hacer una excepción para los derechos que tienen su origen en la desmembración de la propiedad, porque en ellos existen prestaciones de dar, hacer y no hacer.

4. PERSPECTIVAS MODERNAS PARA EL ESTUDIO DE LOS DERECHOS REALES

Los distintos doctrinarios se refieren a una teoría general de los derechos reales, pero cada uno de ellos tiene un planteamiento diferente; en consecuencia, lo único que comparten es el nombre de la teoría, pues son heterogéneas.

4.1 Oscar Morineau

Plantea una teoría de los derechos reales a partir de la preocupación por su naturaleza jurídica y la constante confusión que generan las teorías basadas en los datos que nos proporcionan nuestros sentidos. Esto lo lleva a proponer la búsqueda de una nueva teoría de los derechos reales. Señala que la doctrina ha enfocado sus esfuerzos en integrar una teoría de los derechos reales con base en los sentidos (la cosa, la aprehensión de la cosa, el derecho adherido a la cosa, entre otras). Además, explica que siempre es la cosa y los hechos físicos que se ejercen sobre ella pero que, de esta forma, no es posible explicar lo que es el Derecho en general ni los derechos en particular.³²

³¹ *Idem*.

³² Morineau, Óscar, *Los derechos reales y el subsuelo en México*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas-UNAM/ Fondo de Cultura Económica, 1997, p. 203.

La teoría que propone Morineau gira en torno de la atribución de actividades de hacer de los derechos reales cuando recaen sobre los bienes, las cuales son facultades potestativas que se entienden a partir del sujeto activo, quien realiza su propia conducta del objeto, que es la actividad, y del sujeto pasivo, que resulta toda persona sujeta al orden jurídico. Es necesario destacar que el sujeto del derecho real siempre será determinado, y el sujeto pasivo, indeterminado.³³

Esta teoría surge con la preocupación por basarse en la teoría clásica de los derechos reales, donde se establece una relación jurídica entre el sujeto titular y la cosa. De acuerdo con el planteamiento realizado por Morineau, esto no es posible porque las relaciones jurídicas se deben dar entre personas respecto a las cosas.

4.2 Rafael Rojina Villegas

Escribe sobre la teoría general de las obligaciones reales. Establece que Julián Bonnescase advierte la desorientación a la que aludimos, pues apunta la escasa literatura jurídica que existe en cuanto al tema.³⁴ Por otro lado, el maestro Rojina plantea que Michon tiene un concepto de obligaciones *propter rem* distinto del que formula Bonnescase. Ahora bien, estos dos autores no logran ponerse de acuerdo en un tema esencial, casi exclusivamente tratado por ellos, por lo que se comprende que la teoría general de las obligaciones reales no puede tener un halagador futuro ni una perspectiva de realización firme.³⁵

Entonces, el maestro Rojina predice muy pocas posibilidades para el desarrollo de la teoría general de las obligaciones reales, debido a que Bonnescase y Michon no comprenden todos los casos y concluye diciendo que sólo existe una esperanza para que en el futuro de la ciencia jurídica se elabore

³³ Cfr. *Ibidem*, p. 215.

³⁴ Cfr. Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p. 47.

"Hasta donde sabemos —nos asegura Bonnescase— solo un autor ha tratado de elaborar en la doctrina francesa una teoría de conjunto de la obligación real: el decano Michon en su tesis de doctorado de derecho francés, sostenida en 1981, ante la Facultad de Derecho de Nancy, titulada: *Des obligations propter rem dans le Code civil*. Después de él, consagramos amplias aplicaciones a la obligación real en nuestro suplemento al tratado de Baudry-Lacantinerie, tomo V, págs. 314-436. Indicamos también dos trabajos que se refieren a esta materia: Breton, *Théorie générale de la renonciation aux droits réels. Le déguerpissement en Droit civil français* (Rev. Trim. Dr. Civ., 1928, pp. 261-364) Silvio Lessona, *Essai d'une théorie générale de la renonciation civil* (Rev. Trim. Dr. De la obligación real)" Bonnescase, Julien, *Elementos de derecho civil*, colección Biblioteca Jurídico Sociológica de Puebla, volumen 14, México, 1945.

³⁵ *Ibidem*, pp. 47-48.

una doctrina sistemática y coherente, dotada de autonomía, para agotar este campo inexplorado de la especulación jurídica.³⁶

4.3 Miguel Alessio Robles

Analiza la teoría general de los derechos reales y además realiza una estructuración en su libro titulado *Temas de derechos reales*, donde plantea un estudio sistemático basado en cuatro puntos:

Las fuentes de los derechos reales, donde incluye la declaración unilateral de la voluntad, el contrato, el acto jurisdiccional y el acto administrativo como fuentes generadoras de derechos reales.³⁷

La transmisión de los derechos reales, que, al igual que los personales, también se pueden transmitir pero se debe cumplir con determinadas formalidades, y para que surtan efecto se deben inscribir al Registro Público de la Propiedad.³⁸

Los efectos de los derechos reales, donde habla de los efectos positivos basados en la conducta pasiva que debe realizar el sujeto pasivo en los derechos reales, así como de los efectos de su incumplimiento, es decir, el ejercicio de las acciones reales.³⁹

La extinción de los derechos reales, que distingue entre personales y reales. Señala que los derechos reales no se pueden extinguir a través del efecto positivo de los derechos personales, denominado pago y cumplimiento, pero que existen otras formas de extinción de los derechos personales que aplican a los derechos reales, como la caducidad. Además, menciona que existen otras que se pueden aplicar a los derechos reales, como la renuncia a un derecho real, la consolidación, la rescisión de un contrato que dio origen a un derecho real, la nulidad de un acto jurídico que constituyó un derecho real, la revocación del mismo, el término extintivo, el cumplimiento de la condición y el cumplimiento en los derechos reales de garantía.⁴⁰

5. DERECHOS REALES Y PERSONALES: DIFERENCIAS Y SIMILITUDES

Sobre la división entre derechos reales y personales, Joseph Ortolán elabora dos supuestos: “[n]o existen derechos sino de persona a persona: todo dere-

³⁶ *Idem*.

³⁷ Alessio Robles, Miguel, *Temas de derechos reales*, México, Porrúa, 2002, pp. 43-46.

³⁸ *Ibidem*, pp. 46-67.

³⁹ *Ibidem*, pp. 67-73.

⁴⁰ *Ibidem*, pp. 73-74.

cho tiene necesariamente un sujeto activo y uno o muchos pasivos, los cuales, ya pasivos, no pueden ser sino persona. Bajo este aspecto todo derecho es personal”.⁴¹ Esto explica la existencia de un sujeto en los derechos reales, titular del derecho y el deber de abstención de un sujeto pasivo universal; y en los derechos personales, la determinación tanto del acreedor (sujeto activo) como del deudor (sujeto pasivo).

Por consiguiente, desde esta perspectiva, los derechos sobre las cosas pueden ser estudiados como personales. Asimismo “[t]odo derecho, además del sujeto activo y del sujeto pasivo, tiene necesariamente un objeto designado en toda su generalidad con el nombre cosa. Todo derecho tiene una cosa por objeto y, bajo este aspecto, todo derecho es real”.⁴² En otras palabras, se habla de los elementos objetivos de la relación jurídica; por lo tanto, como en todas las relaciones jurídicas, intervienen cosas, todos los derechos serían considerados reales.

La división entre derechos reales y personales es una ficción que ha sido estudiada a través de posturas objetivistas y personalistas. Dichas posturas teóricas se basan en los elementos subjetivos (sujeto) y objetivos (cosa) de la relación jurídica. Éstas se han planteado en teorías que han generado una dualidad respecto a su estudio, provocando diferencias y similitudes.

5.1 Diferencias

Entre las diferencias⁴³ que podemos destacar, los derechos reales solamente permiten establecer los reconocidos por la ley (*numerus clausus*);⁴⁴ mientras que los personales pueden crearse según la voluntad de las partes, teniendo en consideración las limitantes a la autonomía de la voluntad. Por otro lado, los derechos reales generalmente tienen un sujeto indeterminado, es decir, la colectividad, que tiene sus excepciones. En los derechos personales el sujeto pasivo siempre se encuentra determinado.

En el derecho real, el servicio de la cosa lo obtiene de forma directa el titular. En los derechos personales, el servicio de la cosa se obtiene de forma indirecta a través de la intermediación de otra persona. Asimismo, el ejercicio

⁴¹ Muñoz Rocha, Carlos I., *Bienes y derechos reales*, México, Oxford, 2010, p. 31.

⁴² *Idem*.

⁴³ Robles Fariás, Diego, “La relación jurídica obligatoria”, *Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, México, núm. 31, 2001, p. 511.

⁴⁴ Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, pp. 265-266. En la tesis de números cerrados se afirma que no es posible que los particulares puedan crear nuevos derechos reales o que modifiquen los que ya existen.

de ambos derechos se hace valer a través de la facultad otorgada por el derecho subjetivo, cuya vía es la acción procesal, pudiéndose distinguir en acciones reales y personales.

En la mayoría de los casos, los derechos reales son perpetuos, y los derechos personales son temporales.

5.2 *Similitudes*

Entre las similitudes más notables está su creación, ya que los derechos reales se pueden constituir por medio de la declaración de la voluntad de las partes, por prescripción y ministerio de ley. Los derechos personales, por su parte, cuentan con fuentes que permiten su existencia, como los actos y los hechos jurídicos. En consecuencia, los derechos en estudio comparten los elementos causales de la relación jurídica.

Además, encontramos el tema del sujeto, donde los derechos reales y personales crean un vínculo jurídico entre el acreedor y el deudor, que forma parte de los elementos subjetivos de la relación jurídica. Asimismo, está el servicio de la cosa, que es un tema relacionado con el elemento objetivo de la relación jurídica. En los derechos reales, el servicio es directo y en los personales el servicio se recibe de forma indirecta a través de otra persona.

Ahora bien, respecto a los derechos que tiene el afectado por un hecho ilícito civil que atente contra los derechos reales y personales, en ambos casos nos encontramos en la posibilidad de ejercitar acciones, ya sean reales o personales, según sea el caso.

6. LA RELACIÓN JURÍDICA APLICADA A LOS DERECHOS REALES

6.1 *La relación jurídica real*

En Alemania se desarrolló una corriente doctrinal que denomina a la obligación como relación jurídica obligatoria.⁴⁵ Este término surge de la compleja

⁴⁵ Relación jurídica obligatoria o relación obligatoria son términos introducidos por los doctrinarios alemanes; incluso, en el Código Civil Alemán (BGB) al libro segundo dedicado a esta figura se le denomina "Derecho de las relaciones obligatorias". De igual modo, se refieren a las obligaciones con el término moderno, entre otros, los autores siguientes: Dieter Medicus, en Alemania (*Tratado de las relaciones obligacionales*, España, Bosch, 1995); Luis Díez-Picazo (*op. cit.*); José Luis Lacruz Berdejo (*Elementos de derecho civil, tomo 2: Derecho de obligaciones, vol. 1: Parte general y teoría general del contrato*, Madrid, Dykinson, 2000); y Ma. R. Valpuesta Fernández (*Derecho civil, obligaciones y contratos*, Valencia, Tirant Lo Blanch, 1998), en España; Emilio Betti (*Teoría Generale delle Obbliga-*

interacción entre las partes que se encuentran unidas por el vínculo jurídico, de lo que se deduce que la corriente doctrinal alemana pretende un estudio holístico de la obligación basándose en sus elementos como un conjunto, y no de forma aislada. Esta postura define la relación jurídica obligatoria de la forma siguiente: “[l]a relación jurídica patrimonial que vincula dos partes: acreedora y deudora, en virtud de la cual la primera tiene derecho a obtener, mediante la cooperación de la segunda, determinados bienes, los cuales en su caso pueden exigirse coactivamente”.⁴⁶

Al conocer el concepto incluyente de obligación, es factible distinguir entre conceptos orgánicos globales (modernos) y aquellos no globales, es decir, aquellos que definen a la obligación desde la perspectiva de cualquiera de sus elementos (clásicos).⁴⁷ La concepción clásica considera como elementos de la obligación a los sujetos, el objeto y la relación jurídica;⁴⁸ la moderna concibe a la obligación de una forma global; en otras palabras, la considera una relación jurídica que establece los siguientes elementos.

6.2 Elementos de la relación jurídica

Elementos subjetivos. Son las personas que intervienen en la relación jurídica y que además se encuentran unidas por un vínculo de carácter jurídico. Su denominación es *acreedor y deudor*, en términos generales. El primero es el que exige (tiene un derecho), y el segundo es el que tiene el deber jurídico. Generalmente, son acreedores y deudores recíprocos, como ocurre en los contratos sinalagmáticos.⁴⁹ Para el caso de los derechos reales, el acreedor es el sujeto titular de tal derecho, y el deudor es la persona (determinada o indeterminada). En consecuencia, dentro del presente elemento encontramos el conjunto de derechos y obligaciones entre las partes.

Elemento objetivo. Es pertinente mencionar que dicho elemento se encuentra conformado por el objeto prestacional, el cual se estudia a través de tres doctrinas: las cosas y los hechos como objeto de las relaciones jurídicas

zioni, Milán, Giuffrè, 1953) las llama *rapporti di obbligazione*, y Umberto Breccia (*Le Obbligazioni*, Milán, Giuffrè, 1991) las llama *rapporti obbligatori*, en Italia. Robles Fariás, Diego, *op. cit.*, p. 12.

⁴⁶ *Ibidem*, *op. cit.*, p. 23.

⁴⁷ Véase: *Ibidem*, *op. cit.*, pp. 26-27.

⁴⁸ Gutiérrez y González, Ernesto, Derecho de las obligaciones, México, Porrúa, 2007, p. 74.

⁴⁹ Sánchez Meda, Ramón, *De los contratos civiles*, México, Porrúa, 2010, p. 116. "Para que el contrato sea bilateral en un sentido propio o estricto, o mejor dicho para que sea sinalagmático, es menester que no solo existan obligaciones derivadas del contrato a cargo de una y de otra parte, si no, además, es menester que tales obligaciones sean recíprocas".

obligatorias, la prestación como objeto de la relación jurídica obligatoria y el objeto inmediato, y el objeto mediato de la obligación.⁵⁰ Por lo tanto, en los derechos reales, el elemento objetivo de la relación jurídica es la conducta que debe realizar el deudor en favor del acreedor. Dicha conducta puede consistir en un hecho positivo (dar, hacer), a lo cual llamamos prestación, o un hecho negativo (no hacer), a lo cual denominamos abstención.⁵¹

Elemento causal. Es el hecho generador de la relación jurídica, es decir, para crearla, es necesaria la existencia de un supuesto jurídico o hipótesis normativa.⁵² García Máynez define el supuesto jurídico como “la hipótesis de cuya realización dependen las consecuencias establecidas por la norma”.⁵³ En realidad, esto se refiere al vínculo entre el supuesto jurídico y los efectos que produce.

Por lo tanto, el principal contenido del supuesto jurídico son hechos y actos jurídicos cuyos efectos son crear, transferir, modificar, extinguir derechos y obligaciones, y, en el caso particular, derechos personales y reales, aunado a un supuesto de exigibilidad frente a la actitud pasiva o activa del deudor.

6.3 La obligación jurídica real

Robles Farías menciona que pueden detectarse tres corrientes que definen la obligación: la primera identifica la obligación con el vínculo jurídico, la segunda enfatiza la situación del acreedor, pero llega al extremo de establecer como sinónimos los términos *obligación* y *derecho de crédito*; y la tercera, señalada por el autor como la más común, define la obligación de acuerdo con la actividad que le corresponde desarrollar al deudor.⁵⁴ Bejarano Sánchez coincide con dicha postura antes de proporcionar un concepto de obligación en su libro de obligaciones civiles.⁵⁵

Después de mencionar las formas de conceptualizar a la obligación, Robles Farías concluye que “no es posible definir a la obligación por medio de uno solo de sus elementos constitutivos, es decir, mediante la explicación de la conducta que corresponde al acreedor o al deudor, o en el mejor de

⁵⁰ Robles Farías, Diego, *op. cit.*, pp. 52-54.

⁵¹ Ramírez Santibañez, Ana María Estela, *El régimen jurídico de las obligaciones de no hacer*, México, Porrúa, 2008, p. 121.

⁵² García Máynez, Eduardo, *op. cit.*, p. 172.

⁵³ *Idem.*

⁵⁴ Robles Farías, Diego, *Teoría general de las obligaciones*, México, Oxford, 2011, p. 7.

⁵⁵ Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, México, Oxford, 2010, p. 3.

los casos al identificar la obligación con el vínculo jurídico que los une”.⁵⁶ Propone un concepto moderno de *obligación global*, con base en la relación jurídica, donde la obligación pueda ser entendida como un todo orgánico, además de poder señalar la interrelación con sus elementos.⁵⁷

Ciertamente, existen conceptos de obligación que no incluyen en su totalidad a sus elementos. Además, la obligación no ha sido estudiada como un sistema orgánico. Por otra parte, el término *obligación* se utiliza para referirse a la relación jurídica, término más incluyente que el de obligación.⁵⁸ Por ello, se debe evitar la palabra *obligación*, y cuando se refiera a la situación compleja que se da entre el acreedor y deudor, lo mejor será ocupar una denominación más incluyente; en este caso, la relación jurídica real. La anterior denominación puede ser utilizada para los derechos personales y reales.

Dentro de las obligaciones existen condiciones de exigibilidad, es decir, los elementos que deben reunirse en aras de un incumplimiento o en el retraso en la ejecución de una obligación que pudiese causar daños y perjuicios, consistentes en que se haya causado daño al acreedor y que el incumplimiento sea imputable al deudor, aunque también existe la necesidad de que el deudor haya incurrido en mora, condición que, en orden lógico, sería una cuestión previa para la aparición de las otras dos condiciones.⁵⁹ La exigibilidad depende del deudor moroso para proceder a la aparición de un daño al acreedor y un incumplimiento imputable al deudor.

7. PROPUESTA DE UN ESTUDIO ORGÁNICO GLOBAL DE LOS DERECHOS REALES

La base de la propuesta de estudio que se pone a consideración ha sido desarrollada con la intención de crear un estudio orgánico global de los derechos reales en favor de los estudiantes y profesionistas del derecho.

⁵⁶ Robles Farías, Diego, *op. cit.*, p. 8.

⁵⁷ *Ibidem*, p. 9.

⁵⁸ “Es importante insistir en que el concepto de obligación se aplica con toda propiedad para designar la relación jurídica en su integridad, y por analogía de participación puede emplearse correctamente para designar el aspecto pasivo de esa relación, y así es común llamar obligación al deber jurídico que comprende al deudor. En la práctica, sin embargo, por analogía impropia, se ha hecho extensiva la aplicación del término a todo deber jurídico, de manera que en el lenguaje ordinario se han vuelto términos sinónimos deber y obligación. Esta sinonimia debe evitarse en lenguaje jurídico, en el que la forma frecuentemente se vuelve fondo”. De la Peza, José Luis, *De las obligaciones*, México, McGraw Hill, 1997, p. 2.

⁵⁹ Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *op. cit.*, p. 631.

7.1 *Objetivo del estudio*

El objetivo es construir un estudio holístico utilizando la relación jurídica real y sus elementos como origen de la misma, con la intención de proponer y mostrar un estudio diferente, el cual se ha dividido en dos partes: los derechos reales en su parte orgánica, que consiste en la parte medular de la construcción del estudio, y la parte global, que aplica los fundamentos adquiridos previamente (en la primera parte) a los derechos reales en particular.

7.2 *Derechos reales, parte orgánica*

Previamente se encuentra una parte introductoria con base en tres aristas: el estudio teórico de los derechos reales, el estudio teórico del patrimonio y su relación con los derechos reales, y el estudio de los derechos reales a la luz de la relación jurídica. En la presente parte está desarrollada la estructura orgánica para el estudio de los derechos reales con base en los elementos de la relación jurídica real. Esta estructura incorpora al estudio orgánico, como elemento innovador, un fundamento de análisis en los elementos de la relación jurídica real, que genera los tres factores de mayor incidencia en la propuesta: los elementos causales, subjetivos y objetivos de los derechos reales.

7.2.1 *Elementos causales*

El apartado tiene su base en las causas de la relación jurídica real, y para su estudio es necesario dividirlo en tres elementos: constitutivos, traslativos y extintivos de los derechos de las cosas.

Los elementos constitutivos. El elemento se refiere al estudio de los actos y hechos jurídicos como la principal fuente originaria de los derechos reales: los primeros, a partir de la autonomía de la voluntad y su incidencia en la creación de los derechos en mención, a partir del contrato, la declaración unilateral de la voluntad, testamento, legados; los segundos, a partir de la actividad humana y los hechos de la naturaleza que influyen en la creación de los derechos reales, tales como la ocupación de bienes muebles propiamente dicha y la de los semovientes.

Los elementos traslativos. Aquí se encuentra el planteamiento de cinco vertientes para analizar a los elementos traslativos de los derechos reales previamente constituidos.

Primera. Los actos jurídicos, como principal fuente de transmisión de los derechos de las cosas, tomando en consideración los *inter vivos* –convenios, contratos, declaración unilateral de la voluntad y tradición– y los *mortis causa* –testamento y legado–.

Segunda. Los hechos jurídicos a los cuales se les agrega la palabra *derivados*, ya que no dan origen a un derecho, pues lo que provocan es sólo su transmisión y, en ese sentido, tomamos en cuenta la accesión y la usucapión o prescripción positiva.

Tercera. La ley, como otra forma de transmisión *mortis causa* con base en la sucesión *ab instetato*.

Cuarta. Tiene su base en los actos procesales, es decir, las sentencias que permiten la transmisión de los derechos reales, como en el caso de la adjudicación.

Quinta. Los actos administrativos que provocan la transmisión de la propiedad como una facultad del Estado; en específico, la expropiación.

Los elementos extintivos. Esta sección analiza cuatro formas de extinción de los derechos reales desde la perspectiva del titular: actos jurídicos, hechos jurídicos, actos procesales y actos administrativos. Para el caso de los actos jurídicos, se debe contemplar al convenio, ya que a través de su utilización se pueden extinguir derechos reales desde una postura bilateral, es decir, por acuerdo de las partes o por su desistimiento por medio de la revocación y la renuncia. Tampoco se pueden dejar de lado el plazo y la condición como factores determinantes en los actos jurídicos que inciden de forma suspensiva y resolutive en la vida de los derechos en estudio.

Por otro lado, los hechos jurídicos –tanto humanos como naturales– son otro factor que interviene en la terminación de los derechos. Para ellos hay que referirse a la muerte, la accesión natural y artificial en un sentido negativo para el titular del derecho. Los actos procesales son un factor que provoca la extinción de los derechos cuando se ven desde la perspectiva del titular y al momento en que no es beneficiado por la resolución judicial que pone fin al proceso. En el caso de los actos administrativos, los particulares pueden perder sus derechos por medio de un decreto expropiatorio que provoca la extinción de la propiedad privada, trasladándose a la esfera pública.

7.2.2. Elementos subjetivos

Aquí, el enfoque radica en el estudio de los sujetos que intervienen en la relación jurídica real. Se destacan la titularidad del derecho y las consecuencias

jurídicas que provoca. Del mismo modo, se analiza el sujeto pasivo bajo la perspectiva de su indeterminación, como en el caso de la colectividad y el sujeto determinado, verbigracia, el nudo propietario en el usufructo. Otro aspecto importante es la pluralidad de sujetos titulares y sus efectos jurídicos, derivados de la copropiedad y la cotitularidad, sin olvidar que su vacuna es el derecho del tanto.

7.2.1 Elementos objetivos

Con éste, se realiza un análisis del objeto de los derechos reales en dos sentidos: objeto cosa y objeto conducta. Su estudio es hecho sin dejar de lado las consecuencias jurídicas que producen el cumplimiento e incumplimiento de las prestaciones derivadas de la relación jurídica real.

El objeto cosa se estudia con base en la distinción entre cosas y bien, así como con base en su clasificación y la injerencia que tiene en la relación jurídica. El objeto conducta o prestacional se analiza desde la perspectiva de las prestaciones emanadas de la relación jurídica, es decir, prestaciones de dar, hacer, no hacer y tolerar.

Respecto a los efectos, lo dividiremos en dos: positivos y negativos. Los primeros provocan la extinción de la relación jurídica; mientras que los segundos son derivados del incumplimiento del deber jurídico real. Esto provoca el nacimiento de la obligación real, de la mano de la responsabilidad civil. Asimismo, trae como consecuencia la aparición de hechos ilícitos civiles que permiten el nacimiento de derecho en favor de los afectados; en otras palabras, el derecho subjetivo que hará valer a través de las acciones reales.

7.3. Derechos reales parte global

La parte global aquí propuesta permite validar la aplicación de la parte orgánica a un caso determinado, para lo cual se utilizará a la propiedad. En consecuencia, el estudio global de la propiedad se dividiría de acuerdo con tres elementos:

Elementos causales. De entrada, se dividirán en tres: constitutivos, traslativos y extintivos. Los elementos causales constitutivos de la propiedad emanan de un hecho jurídico, denominado ocupación de bienes muebles (tesoros y bienes mostrencos) y de semovientes (animales sin marca, caza, pesca, enjambre). Debemos enfatizar que los actos jurídicos no intervienen en la constitución de la propiedad.

Los elementos causales traslativos se dividen en cinco: 1) los actos jurídicos, que, para el caso particular, son contratos traslativos de dominio y de forma conjunta con la tradición; 2) los hechos jurídicos derivados, que son la accesión y la usucapión; 3) la ley, es decir, la sucesión legítima; 4) los actos procesales, que, en dicho caso, es la adjudicación; y 5) los actos administrativos, como una forma de reintegrar la propiedad privada al Estado, a través de la expropiación.

Los elementos causales extintivos de la propiedad se dividen en cuatro: 1) actos jurídicos, para el caso de la propiedad no aplican los actos jurídicos, ya que la propiedad no se puede renunciar ni revocar, tampoco se puede extinguir por vencimiento de un plazo o condición, ya que es perpetua; 2) los hechos jurídicos, que pueden extinguir la propiedad a través de los hechos humanos o naturales: los humanos son por medio de los hechos lícitos e ilícitos civiles o ilícitos penales, y los naturales son provocados por incorporación y por los fenómenos naturales; 3) los actos procesales; en particular, la propiedad no aplica como forma de extinción de la propiedad, ya que lo que provoca es la transmisión de la misma, lo mismo sucede con 4) los actos administrativos.

Elementos subjetivos. En la propiedad, se integran por un sujeto determinado llamado propietario y otro indeterminado, es decir, la colectividad. En el presente elemento aplicado al titular del derecho propiedad se incluye el estudio de la capacidad para ser propietario, las limitantes, los derechos y deberes para el titular y, al mismo tiempo para la colectividad.

Elementos objetivos. De acuerdo con el planteamiento invocado, la propiedad cuenta con dos objetos: cosa y conducta. En el objeto cosa se estudia a las cosas y su diferencia con los bienes, la clasificación de los bienes e importancia en los contratos; el objeto conducta se conforma por el estudio de las prestaciones a cargo de las partes involucradas en el derecho de propiedad y sus efectos. En dicho caso, los dividimos en positivos, que son producidos por el cumplimiento de las prestaciones, y los negativos, derivados del incumplimiento de las mismas, lo que provoca el nacimiento de un derecho subjetivo que podemos hacer valer por medio del ejercicio de una acción real aplicada al derecho de propiedad.

8. CONCLUSIONES

Los derechos reales, como parte del contenido económico patrimonial del Derecho Civil, engendran relaciones intersubjetivas que permiten consolidar y demostrar que existen elementos para un estudio orgánico global con base en la relación jurídica.

El estudio conceptual de los derechos reales ha permitido realizar, de forma paralela, un análisis del tratamiento teórico desarrollado alrededor de ellos. Al explicarse la existencia de teorías, se determina que el fin es analizar el derecho en comento con base en la relación jurídica emanada de las mismas. En consecuencia, es válido sustentar el argumento en sentido de que se pueden estudiar los derechos reales de forma holística y con base en los elementos de la relación jurídica, como lo hace la teoría personalista y la ecléctica en su parte externa. El reconocimiento de la existencia de distintos doctrinarios, que proponen un estudio teórico de los derechos reales, donde se presentan distintos métodos de análisis y con la única coincidencia del título, tiene como consecuencia la validez de hacer una nueva propuesta teórica.

Respecto a las diferencias y similitudes que aquí se enlistan, se sintetiza que la división entre derechos reales y personales es una ficción creada por los juristas, por posturas teóricas en las que se estudian los derechos reales como si fueren personales y viceversa.

El análisis de la relación jurídica desde la perspectiva planteada permite sustentar y proponer un estudio orgánico global de los derechos reales con base en sus elementos, que siguen un orden específico partiendo desde el acto o hecho que genera su nacimiento, las personas que intervienen y el objetivo que persiguen. En otras palabras, tal como lo explica el apartado, el orden adecuado es la división en causales, subjetivos y objetivos.

Este planteamiento, entonces, permite que la visión sea aplicable de forma global a todos y cada uno de los derechos reales en particular, tal como se logró exponer con el ejemplo de propiedad que avaló todos y cada uno de los elementos. Lo anterior permite validar la propuesta de estudio que se plantea como base para los profesionistas y estudiantes del Derecho, que aquí se ha denominado “estudio orgánico global de los derechos reales”.

9. BIBLIOGRAFÍA

- Alessio Robles, Miguel, *Temas de derechos reales*, México, Porrúa, 2002, pp. 43-46.
- Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, México, Oxford, 2010, p. 3.
- Bonnetcase, Julien. *Tratado elemental de Derecho Civil*. México, Editorial Pedagógica Iberoamericana, 1995.
- De la Peza, José Luis, *De las obligaciones*, México, McGraw Hill, 1997, p. 2.
- Díez Picazo, Luis y Gullón, Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, vol. 1, España, Tecnos, 2016, pp.178-179.
- _____, *Sistema de Derecho Civil*, vol. 3, España, Tecnos, 2001, p. 35.
- García Máynez, Eduardo, *Introducción al estudio del Derecho*, México, Porrúa, 2008, pp. 172-174.
- Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, México, Porrúa, 2007, p. 74.
- _____, *El patrimonio*, México, Porrúa, 2008, pp. 66-67.
- Morineau, Óscar, *Los derechos reales y el subsuelo en México*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas-UNAM/Fondo de Cultura Económica, 1997, p. 203.
- Muñoz Rocha, Carlos I, *Bienes y derechos reales*, México, Oxford, 2010, p. 31.
- Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *Derecho civil*, México, Pedagógica Iberoamericana, 1996, p. 357.
- Ramírez Santibáñez, Ana María Estela, *El régimen jurídico de las obligaciones de no hacer*, México, Porrúa, 2008, p. 121.
- Robles Farías, Diego, “La relación jurídica obligatoria”, *Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, núm. 31, 2001, p. 511.
- Robles Farías, Diego, *Teoría general de las obligaciones*, México, Oxford, 2011, p. 7.
- Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, México, Porrúa 1979, p. 24-40.
- Sánchez Meda, Ramón, *De los contratos civiles*, México, Porrúa, 2010, p. 116.
- Villoro Toranzo, Miguel, *Las relaciones jurídicas*, México, Jus, 1976, p. 84.