|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| IJ Editores

|  |
| --- |
| **¿A que se denomina Derecho Real?**Pablo María Corna y otros. **I. Introducción** [arriba] Constituye uno de los aspectos de mayor importancia en la enseñanza del Derecho Civil IV. La noción que se tenga de los derechos reales permitirá estructurar los planes de estudio como diseñar la metodología de exposición.De manera sencilla, cabe concebirlos como derechos subjetivos patrimoniales que tienen por objeto las cosas[4] y, de manera excepcional, los derechos [5].Originariamente, no se empleaba tal alocución. Se estilaba en el Derecho Romano a referirse a las acciones que tienden a las personas (actio sacramentum in personam) y a las cosas (actio sacramentum in rem). Debe esperarse la redacción del Brachylogus iuris civilis o Corpus Legun, hecho acaecido a fines del siglo XI o inicios del XII, para que surja la idea de que un ius in rem brindaba un actio in rem.Si bien los glosadores no llegaron a un concepto tal como actualmente se tiene de los derechos reales, su predicamento significó un gran avance en la materia: la expresión ius in re se generaliza, abarcando más hipótesis que el usufructo, servidumbre e hipoteca, a la cual la habían circunscripto los romanos.Emerge, merced también a la labor de los glosadores, la contraposición entre el ius in re y la obligatio.**II. Motivo del presente estudio** [arriba] La razón es sencilla: la importancia de los derechos reales.Tal elenco se encuentra vinculado con las acciones cotidianas y con temas de vital importancia. Verbigracia, el derecho real de dominio se encuentra presente en el consumo de alimentos. Mirada desde la perspectiva macroeconómica se enlanza con la explotación de los recursos naturales, el medio ambiente y el mercado inmobiliario.Asimismo, desempeña un fundamental rol para la libertad de las personas. Los derechos reales, especialmente el dominio, ayudan a configurar la figura de la propiedad privada, indispensable que resulte ajena a toda interferencia ilegítima de terceros.Contrariamente, el concepto de propiedad que recoja el ordenamiento jurídico de cada país, influenciara en la noción de los derechos reales:1.- En miras del liberalismo clásico, la propiedad debe ser absoluta. El legislador que se inspire en ese orden de ideas tratará de regular al dominio con la menor cantidad de restricciones posibles.Esta tesitura inspiró la Constitución Nacional de 1853/1860 y el Código Civil de cuño velezano. Cabe señalar respecto a este último que la jurisprudencia y la reforma de la ley 17.711 de 1968, llevada a cabo principalmente por la pluma de Guillermo Borda, atemperó su espíritu liberal.2.- Se emplaza en sus antípodas el marxismo que propone la eliminación de la propiedad privada. El uso y consumo de las cosas se hará de acuerdo a las necesidades, no por la capacidad de trabajo. El derecho real de dominio resulta eliminado, solo reconociéndolo sobre los bienes de consumo y en ciertos casos en la casa habitación.3.- Se estima en la doctrina social de la Iglesia que es legítima y útil la propiedad privada, más aún constituye un derecho natural; Sin embargo, desempeña una función social. Es como si sobre el empleo regular de la propiedad existiese una hipoteca social en razón de un destino cuya meta es el bien común[6]. Su punto inicial radica en la Encíclica Rerum Novarum de León XIII, del 15 de Mayo de 1891.**III. Código Civil Velezano** [arriba] El ilustre Codificador Cordobés, don Dalmacio Vélez Sarsfield no plasmó ninguna definición de los derechos reales en el articulado del Código Civil. Si, en cambio, se encuentra nociones de este instituto en sus notas.1.- Recordó en la nota del artículo 497 el pensamiento de Ortalan: “"Derecho personal es aquel en que una persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. Derecho real es aquel en que ninguna persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. O, en términos más sencillos, un derecho personal es aquel que da la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera, a dar, a suministrar, a hacer o no hacer alguna cosa. Un derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio mayor o menor".2.- Describe en la nota del título IV del Libro III bajo la influencia de Demolombe que el derecho real “"es el que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es sujeto activo del derecho, y la cosa que es el objeto".**IV. Doctrina argentina** [arriba] Sin perjuicio de las diversas tesituras entre los autores, interesa recordar las ideas de Edmundo Gatti y Jorge Horacio Alterini a tenor que este último participó de manera notable en la redacción del Proyecto de 1998, fuente inmediata del actual cuerpo de derecho común.Conciben los citados autores que se llama derecho real al “"un poder jurídico, de una persona, sobre una cosa, reglado por ley, en virtud del cual se puede obtener directamente de ella, todas, o algunas, o alguna de sus utilidades, con exclusión de injerencias extrañas, y que con suficiente publicidad, se adhiere y sigue a la cosa, pudiendo oponerse a cualquier interesado”[7].Este orden de pensamientos influyó en la redacción del artículo 1815 del Proyecto de Código Civil de 1998: "el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código".**V. Código Civil y Comercial** [arriba] El actual cuerpo de derecho común ha hecho suya la impronta de la definición transcripta en el párrafo anterior. Dispone su artículo 1882: “El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código”.Si se compara la formula actual con la anterior, se advierte que en la primera, se ha adicionado solamente la frase “en forma autónoma”. Ello no significa que el Proyecto de 1998 y el Código Civil y Comercial adopten de manera uniforme las mismas soluciones.**VI. Ponderación de la definición legislativa** [arriba] *VI.A.- Metodología*Procederemos a seleccionar y a escudriñar las diversas partes de la noción recogida en el artículo 1882.*V.B.- “Un Poder Jurídico”*Denota una potestad, un conjunto de facultades reunidas, por la cual una persona puede usar y gozar de una cosa.El derecho real mayor que se conoce es el de dominio. Se desprenden de este último los derechos reales sobre cosa ajena cuyos titulares se arrogan un poder jurídico menor. El traspaso de las potestades del dominio que se transforma en un derecho real desmembrado hacia otros sobre cosa ajena ha sido denominado por la doctrina como el fenómeno de “elasticidad del dominio”.Tales contingencias explican que poderes de tanta envergadura se encuentren disciplinados por normas estatutarias, de orden público.*V.C.- “De Estructura Legal”*Significa sencillamente que su creación, numero, características básicas de contenido y modos de adquisición y extinción se encuentran disciplinados por el ordenamiento jurídico, en la actualidad, particularmente, por los preceptos que constituyen el Libro Cuarto del Código Civil y Comercial.Sin embargo, la autonomía de la voluntad desempeña un rol importante. Le da sentido a la tipicidad de los derechos reales, al empleo particular que se los destina.*V.D.- “Que se ejerce directamente sobre un objeto”*El titular del derecho real se relaciona con la cosa, su objeto, de manera directa[8]. No requiere de ningún intermediario para ejercer el poder jurídico que detenta en atención a que no existe en la esencia del derecho real el cumplimiento de prestación alguna.Fenómeno contrario se observa en el campo de las obligaciones: al ser relación jurídica, se torna menester la existencia de dos extremos: sujeto o polo activo y pasivo.*V.E.- “En forma autónoma”*Constituye un agregado del cual no se encuentra equivalente en su fuente, el artículo 1815 del Proyecto de Código Civil de 1998.Trasunta la verdadera esencia de un derecho real: éste resulta ser un poder jurídico. Conecta a la idea de que no es necesaria para su existencia la figura de un sujeto pasivo, sino que sencillamente basta con la manifestación del señorío de una voluntad.Ha sido criticada la inclusión del acápite en la definición legal en atención a que, como se ha expuesto, su noción se encontraría incluida en la figura de poder jurídico [9] y se tornaría redundante su consignación explicita.*V.F. “Y atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código”*Denota una adecuada técnica legislativa recurrir al vocablo “titular” en vez de sujeto [10] dado que este último brinda una idea bifronte: activo, aquél que puede peticionar, y pasivo, aquél que debe cumplir una prestación. Entran en la escena el binomio acreedor y deudor del derecho de las Obligaciones.Las facultades de persecución, posibilidad de agredir la cosa ante la transferencia realizada a un tercero, y de preferencia, prioridad en el cobro, se tornan notas inherentes a los derechos reales.La última parte, “las demás previstas en este código” se conectan a las otras que se encuentran contempladas en los preceptos que gobiernan el Libro Cuarto del Código Civil y Comercial.**VI. ¿Dualismo o Monismo?** [arriba] El interrogatorio del acápite plantea el debate sobre si el derecho de las obligaciones, también conocidos como derechos personales, y los derechos reales conforman dos especies diversas de los derechos patrimoniales o, en realidad, constituyen un único y mismo elenco.Siempre tuvo en cuenta la concepción clásica el criterio de la dualidad: en los derechos personales, el interés del acreedor se satisface mediante los actos de otro sujeto, llamado deudor. En cambio, el titular del derecho real goza de los beneficios que le brinda la cosa al usar de su poder jurídico.Bajo las influencias kantianas, se cuestionó la posibilidad que se pudiese construir estructuras de derecho en base a la relación de un sujeto con una cosa, cuando éstas se crean entre los vínculos que se establecen entre sujetos.Tal orden de ideas explica la irrupción en escena de la teoría monista obligacional cuyo máximo exponente fue Planiol a través de la elegancia de la pluma que siempre lo caracterizó.Desde tal perspectiva, el sujeto activo de un derecho real se beneficia de sus prerrogativas merced a la existencia de un deber general del resto de la comunidad de respetar su derecho. Se da a luz a la figura de la obligación pasiva universal. Forzando los conceptos, se llego a sostener que en el usufructo el nudo propietario resulta ser el sujeto pasivo [11]; olvidándose que se trata de una carga real.En resumen, el estancamiento separado que predica la tesis dualista denota una ilusión. El derecho gira alrededor de relaciones de sujetos. En los llamados derechos personales, habría determinación de ellos; en los reales, habría un obligado pasivo universal (toda la comunidad) que debe adoptar una conducta omisiva, de abstención.Tal concepto se torna objeto de críticas. Confunde el concepto técnico de obligación con el deber genérico que pesa sobre toda comunidad organiza de respetar la propiedad y el derecho de los demás.También, el péndulo ha girado ciento ochenta grados: se ha propuesto la idea de un monismo realista: considera que la obligación es, en resumidas cuentas, una relación de patrimonios. Uno de los máximos exponente de esta doctrina fue Saleilles.En la actualidad se predica una tesis conocida como intermedia o armónica cuyo origen se encuentra en las ideas expuestas por Bekker en Alemania: distinción entre el lado interno y el lado externo de los derechos reales.El primero, aspecto interno, el titular como consecuencia de su poder jurídico ejerce sus prerrogativas sobre la cosa, sin necesidad de intermediario alguno.El segundo, aspecto externo, explica la absolutez del derecho real. Nadie debe interferir en el uso y goce del titular. Aquí se proyecta una alusión a la figura de la obligación pasiva universal.El lado interno se mensura a través de parámetros económicos. El externo constituye el mecanismo por el cual se garantiza el mentado contenido.Este punto de vista ha sido objeto de pronunciamientos adversos. Por nuestra parte, resaltamos su valor didáctico, sin perjuicio de ser concientes que en la realidad los derechos reales forman una figura unitaria. Similar razonamiento merece el discutido daño evento y daño consecuencia.Modernamente, como consecuencia de la influencia que ha recibido el derecho continental de institutos del derecho anglo sajon, se está desdibujando el límite entre los derechos reales y personales de garantía, como, así también, se propaga una tendencia a que estos derechos tiendan a ser auto liquidables o auto realizables. Más aún, existió cartas orgánicas de bancos oficiales que disponían las ejecuciones hipotecarias mediante trámite administrativo (ejemplo de ello fueron el Banco Hipotecario Nacional y el Banco Nacional de Desarrollo. El Banco de la Nación Argentino cuenta actualmente con esta facultad, también, es el caso del Banco de Provincia de Buenos Aires, este último tiene su fundamento en el pacto de San Josè de Flores, cuando se incorpora la provincia de Buenos Aires a la Confederación, haciendo reserva de determinadas facultades que no las delega a la Nación.En el derecho privado pertenecen al elenco de garantías autoliquidables los warrants, el lease back, el fideicomiso en garantía, los debentures con garantía real y flotante, obligaciones de la misma naturaleza, entre otros. Parecería que hay una tendencia al desdibujamiento de la línea separativa entre los derechos reales y personales de garantía. Lo desarrollaremos en trabajos por separado.**VII. Caracteres de los Derechos Reales** [arriba] Se ha indicado la presencia de tres: inmediatez, la absolutez y la inherencia.*VII.A.- Inmediatez*Implica la sujeción de la cosa, objeto del derecho real, a su titular, sin necesidad que interactúe un intermediario.Se ha preferido emplear el vocablo “directamente” en la definición del artículo 1882 anteriormente ponderada, omitiéndose cualquier alusión a la inmediatez. Se ha adoptado en este punto el criterio de Jorge Horacio Alterini.*VII.B.- Absolutez*Denota dos características:- La amplitud de las prerrogativas que gozan los titulares de los derechos reales. El mayor es el del dominio.- La oponibilidad erga omnes que se proyecta sobre el resto de la comunidad.*VII.C.- Inherencia*Se refiere a las notas de ius persequendi e ius preferendi que gozan los derechos reales.**VIII. ¿Qué se considera una obligación?** [arriba] Por último, y a manera de epílogo, resulta conveniente brindar una noción de este instituto tan importante en el quehacer cotidiano del derecho.En primer lugar, hay que descartar las acepciones impropias o vulgares. Por ejemplo, “Imposición o exigencia moral que debe regir la voluntad libre”[12]. Tal idea que contiene pensamiento kantiano carece de la nota de bipolaridad que se hace presente en la obligación en sentido técnico. También es el caso de: “Documento notarial o privado en que se reconoce una deuda o se promete su pago u otra prestación o entrega”[13]. Se trataría aquí del instrumento en donde se consigna una obligación.Ha sido definido por el artículo 724 como “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 forzadamente la satisfacción de dicho interés”.Se encuentran en el mentado precepto los principales elementos de las obligaciones. Cabe señalar que se ha tenido presente las explicaciones vertidas por Pizarro y Villespinos en su magnífica obra Instituciones de Derecho Privado, Obligaciones. No consideramos exagerar que su reciente actualización, “Tratado de Obligaciones y de Daños”, surgido a raíz de la sanción del Código Civil y Comercial, constituye un ejemplo de época, equiparable al significado que tuvo en su momento la obra de Llambias en la materia citada.También, se torna conveniente, antes de ponderar los elementos, una definición que es conocida por millares de estudiantes por haber sido consignada en una obra moderna, usualmente usada como lectura obligatoria durante los últimos treinta y cinco años de vigencia del Código Civil velezano: “relación jurídica en virtud de la cual un sujeto (deudor) tiene el deber jurídico de realizar a favor de otro (acreedor) determinada prestación”[14]. Alterini, Ameal y Lopez Cabana han descripto el instituto desde una perspectiva contraria, desde el punto de vista del deudor.Ha transcurrido mucho tiempo y se han escrito ríos de tinta desde que Justiniano incluyera una definición de la obligatio, que la tradición se la atribuye a Papiano, en las Institutas: “obligatio est iuris vinculun quod necessita adstringimur, alicuius solvendi rei, secundum nostrae civitatis iura” (3, 13, pr). Significa: “la obligación es un vínculo jurídico que nos constriñe a pagar algo a otro, según el Derecho Civil”. Sin embargo, las nociones básicas de los jurisconsultos, no afectos a desarrollar teorías integrales, subsiste en la actualidad: el derecho de obligaciones, no obstante ciertas modificaciones, tal como la prohibición de violencia desplegada en la persona del deudor, continua enseñándose bajo los parámetros pergeñados en lo que se llamó la razón escrita, el derecho romano. No cabe admitir el rigorismo del nexum del derecho romano, en la interpretación de ciertos autores dado, no existe acuerdo entre los estudiosos romanistas si los acreedores podían repartirse los restos de su deudor común, o si podía ser vendido como esclavo transtiber. Existe una tradición romana, que sostiene que ningún romano fue vendido por no pagar sus deudas.Podemos, entonces, indicar como aspectos destacados de la obligación:VIII.1.- Relación jurídicaTal es la naturaleza jurídica. Su distinción extrema con el poder jurídico (derecho real) ha llevado a postular que resulta el verdadero basamento de la solución que aplica el artículo 7[15] del Código Civil y Comercial en los problemas de normas transitoria[16].Representa la idea de un lazo, como diría Pothiers, una atadura que se entabla por lo menos entre dos personas. Técnicamente, sería una relación intersubjetiva regulada por el Derecho.En este punto, queremos dejar claro que estimamos que los capítulos que arroja la relación jurídica, sobretodo en forma didáctica, de deuda y responsabilidad (la famosa dicotomía, schuld y haftung germana), pertenecen a un mismo instituto. Nos inclinamos por la tesis de la unidad de la obligación o de identidad del interés del acreedor.VIII.2.- SujetosUna de las características de la obligación consiste en su nota de bipolaridad: es decir, que debe haber por lo menos dos sujetos emplazados en dos situaciones jurídicas.- Acreedor: se trata del sujeto activo, aquél que goza de la potestad de exigir el cumplimiento de la prestación debida.- Deudor: nos referimos al sujeto pasivo, aquél que debe cumplir la prestación asumida.La doctrina moderna ha querido resaltar esta dualidad al recurrir a la idea de un polo activo o un polo pasivo. Cada uno de ellos puede estar integrado por una o más personas. Lo único que se exige que sean determinables. Por supuesto, que la pluralidad de sujetos puede ser originaria o sobreviniente.Debe tenerse presente, como norte de la materia, que la bipolaridad, patrimonialidad, temporalidad y atipicidad constituyen las características indispensables de las obligaciones. Cualquiera explicación que no las contemple se torna extraña a la materia indicada.VIII.2.- ObjetoResulta ser una de las cuestiones que más ha suscitado divergencia en la opinión de los autores.1.-) En un primer momento, se considero que era la cosa que se entregaba en las obligaciones de dar, el hecho y la abstención en las de hacer y no hacer, respectivamente.2.-) Se identificó al objeto con la conducta debida. Prestación y objeto equivaldrían a lo mismo.3.-) Campea la idea en la actualidad que el objeto está dado por la utilidad que satisface el interés del acreedor. Parte de la doctrina ve en la prestación un medio para cumplir el objeto de la obligación, que junto con el citado interés, forma su contenido, y otra la erige como un elemento independiente.Quiérase o no, se ha consignado en el artículo 725 que: “La prestación que constituye el objeto de la obligación”.Sin duda, lo que hay que señalar son las notas de la prestación según el último precepto nombrado: material y jurídicamente posible, lícita, determinada o determinable, susceptible de valoración económica y debe corresponder a un interés patrimonial o extrapatrimonial del acreedor.La imposibilidad a que aludimos debe ser originaria, definitiva y absoluta.No se torna requisito sine qua non que el objeto de la obligación exista al momento de nacimiento. Por el contrario, debe encontrarse identificado al momento del pago.Por último, la conducta debida debe ser susceptible de mensura económica. El interés que aspira a satisfacer el acreedor, por el contrario, puede ser de índole extrapatrimonial. Son celebres los ejemplos de Ihering que siempre no hay que olvidar fueron esgrimidos en otra época: el mozo que acuerda con su patrón que gozará de franco los días domingos, el padre de familia que no solo alquila una habitación, sino que, también, el uso del jardín para disfrute de su familia y el dueño de la propiedad que arrienda parte de su inmueble con la condición de no tocar música so pretexto de su enfermedad. En realidad, ha triunfado el predicamento de Scialoja que motivó la redacción del artículo 1174 del Código Civil italiano de 1942: “La prestazione che forma oggetto dell`obbligazione debe essere susceptible di valutazione eonomica e deve corrispondere a un intersse, anche non patrimoniale, del creditore.VIII.3.- VínculoHa sido objeto de febril discusión su inclusión como elemento de la obligación a tenor de que se ha negado su autonomía.Parte de la doctrina lo ha concebido como “la sujeción del deudor a ciertos poderes del acreedor”[17].Según Calvo Costa, “es el enlace entre las dos partes de la relación jurídica (acreedor y deudor), y es a partir de él que se derivan el poder del acreedor (originado en su derecho subjetivo) y el deber jurídico del deudor como correlato de aquél”[18].En un primer momento, presentaba rasgos materiales al permitir que el acreedor agrediese físicamente la propia persona del deudor. Pensemos simplemente en el concepto de nexum, como ya señaláramos, y de la manu inectio del derecho romano con su concepción subjetivista de la obligación. A través del correr de los siglos se ha transformado en una atadura jurídica, conduciendo a la eliminación de la prisión por deudas.Restringe la libertad del deudor ya que se incumple deberá tolerar el poder de agresión del acreedor pero lo sitúa en su justa medida: no puede superar el límite que indique el interés del sujeto activo.Por otro lado, al ser un vínculo jurídico, hace recaer sobre ambos el principio de buena fe en el desempeño de sus conductas.Se encuentra límitado por el favor debitatis, ciertamente cuestionado en la doctrina moderna[19], y la interdicción del empleo de la violencia en las obligaciones de hacer y no hacer.VIII.4.- Causa fuenteResulta ser el antecedente idóneo que origina la obligación.En rigor de verdad, no integra el elenco de elementos de la obligación en atención a que goza de una existencia previa. Sin embargo, como ha advertido Pizarro, no debe el operador jurídico menospreciarla. Muchos de las hipótesis de responsabilidad emergen por el incumplimiento contractual.La formula clásica que databa de la obra de Gayo radicaba en enumerar como fuente al delito, cuasidelito, contrato y cuasicontrato. Algunos autores adicionaban a la ley como quinta hipótesis.Pero tal metodología ha sido pasible de críticas:1.-) La ley se desempeña como causa fuente mediata al permitir a la autonomía de la voluntad desplegar su virtualidad.2.-) El descrédito que ha merecido el cuasicontrato en la opinión de los autores argentinos (aunque, en los últimos años, Lopez Mesa ha desplegado su pluma siempre enérgica a combatir el referido predicamento, trayendo a colación la experiencia gala).3.-) El empleo del vocablo hechos ilícitos para comprender a los delitos y a los cuasidelitos.-4.-) La aparición de nuevas figuras que no encajaban de manera tan sencillas en las categorías consignadas.A raíz de tales razones, se prefiere a las legislaciones modernas adoptar formulas flexibles. En este sentido el artículo 726 del Código Civil y Comercial dispone que: “No hay obligación sin causa, es decir, sin que derive de algún hecho idóneo para producirla, de conformidad con el ordenamiento jurídico”[20]. El legislador ha hecho suya una postura flexible, renunciando a expresar especies de categorías determinadas.VIII.5.- Causa finHabía suscitado opiniones dispares dilucidar si consistía en un elemento de la obligación [21].La primera línea causalista tuvo un gran partidario en la figura de Domat que creyó encontrar causas únicas, abstractas y universales: radicaba en los contratos bilaterales en la obligación del otro, en los reales en la realización de la tradición y en los gratuitos en la liberalidad.Sus adversarios encarnaron la corriente anti causalista: se despreciaba los motivos particulares en celebrar los contratos, se tornaba muy difusa el rol de la voluntad al encasillarla en modelos abstractos, no se tenía en consideración los contratos que modifican o extinguen derechos, etc. Planiol, al ser ferviente partidario de esta tesitura, se encargó de realizar una defensa férrea: la causa fin se confundía con el objeto, consentimiento o la forma, según sea el caso.No resultó el último capítulo: irrumpió una nueva ola de partidarios conocidos como neo causalista, que sin embargo, disienten en entender que es la causa fin:Se estima a Capitant como iniciador de la mentada corriente. Emplaza a la causa dentro de la voluntad, proyectando sus efectos durante la ejecución del contrato (etapa fundacional). Este razonamiento gravitó mucho en la ciencia jurídica ya que permitió fundar adecuadamente la teoría de la imprevisión y el pacto comisorio.Hace suya un concepto abstracto de causa que se presenta en cada tipo de negocio jurídico. No obstante, analizó los motivos, los fines concretos que llevaron a las partes a celebrar el negocio jurídico. Admitió excepcionalmente su relevancia.Se puede aseverar que los neocausalistas se desdoblan en dos líneas: una objetiva que centra su atención en una causa abstracta y otra subjetiva que hace hincapié en los motivos concretos. También, cabe hablar de un sincretismo en los neo causalistas.En la actualidad, no hay duda que se trata de un elemento del acto jurídico. El emplazamiento del artículo 281[22] en el Libro Primero no permite generar dudas al respecto.VIII.6.- EfectosLa última parte del artículo 724 del Código Civil y Comercial hace referencia al tema del acápite, mirado desde el punto de vista del acreedor. No contiene referencia a las consecuencias que irroga al deudor.Siguiendo una clasificación tradicional en la doctrina argentina, nos enfrentamos frente a:VIII.6.A.- Efectos NormalesTienen en común los casos que a continuación sucintamente analizaremos que el interés del acreedor se ve satisfecho por el cumplimiento in natura.- Cumplimiento espontáneo: sería el pago (artículo 865 [23]).- Ejecución forzada: se le compele al deudor a través de la vía judicial a que realice la prestación debida y, en caso que no quiera, el magistrado permite la obtención compulsiva del bien que debe. Verbigracia, si la obligación consiste en la entrega de una cosa, el juez ordenará el mandamiento que permita al acreedor entrar en la posesión de ella.- Ejecución por otro: ante la desidia del sujeto pasivo, cabe que el acreedor recurra a un tercero para que realice el plan prestacional. No debe tratarse de obligaciones personales o instituto personae, aquéllas que sólo le es permitido cumplir al deudor por su arte o condiciones personales. Se torna frecuente ejemplificar en la cursada de obligaciones con la figura del afamado Quinquela Martín: si el se obligó a realizar un cuadro, sólo él puede proceder al pago.VIII.6.B.- Efectos anormalesNo resulta posible proceder a realizar la prestación debida. Irrumpe en escena la reparación monetaria, la indemnización de los daños ocasionados.VIII.6.C.- Efectos auxiliaresSon todas aquéllas consecuencias que coadyuvan a que el acreedor pueda lograr la satisfacción de su interés. Cabe destacar en este elenco a las medidas cautelares (embargo, inhibición, anotación de litis, etc) y las acciones de recomposición del patrimonio (acción oblicua, de simulación, de fraude).VIII.6.D.- Código Civil y ComercialExiste un precepto en el cuerpo actual de derecho común que disciplina las consecuencias analizadas anteriormente.En efecto, el artículo 730 del citado plexo dispone que: “Efectos con relación al acreedor. La obligación da derecho al acreedor a: a) emplear los medios legales para que el deudor le procure aquello a que se ha obligado; b) hacérselo procurar por otro a costa del deudor; c) obtener del deudor las indemnizaciones correspondientes”.Por supuesto, que las explicaciones consignadas constituyen una minúscula parte del mundo fascinante del derecho de las obligaciones. Sin embargo, resulta suficiente para una pequeña introducción en un trabajo donde el objetivo principal que hemos tenido en vista consiste en hacer inteligible la noción de derecho real que se encuentra interrelacionado con el derecho de las obligaciones[24].  **Notas** [arriba] [1 Doctor en Ciencias Jurídicas por la Pontificia Universidad Católica Argentina, Profesor Emerito por la Universidad del Salvador y Profesor titular de Derechos Reales de la Universidad Nacional de la Pampa y de la Pontificia Universidad Católica Argentina.[4] A raíz de tal particularidad, en Alemania, Francia y Brasil, se denomina a esta rama derecho de cosas.[5] El artículo 1883 del Código Civil y Comercial dispone en este punto: “El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa.El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley”.[6] Es como ha dicho el Sumo Pontífice Pablo VI: “"Sabido es con qué firmeza los Padres de la Iglesia han precisado cuál debe ser la actitud de los que poseen respecto a los que se encuentran en necesidad: 'No es parte de tus bienes —así dice San Ambrosio— lo que tú das al pobre; lo que le das le pertenece. Porque lo que ha sido dado para el uso de todos, tú te lo apropias. La tierra ha sido dada para todo el mundo y no solamente para los ricos'. (...) No hay ninguna razón para reservarse en uso exclusivo lo que supera a la propia necesidad, cuando a los demás les falta lo necesario. En una palabra: 'el derecho de la propiedad no debe jamás ejercitarse con detrimento de la utilidad común, según la doctrina tradicional de los Padres de la Iglesia y de los grandes teólogos'”, Pablo VI, Populorum Progressio, núm. 23.[7] Gatti, Edmundo y Alterini, Jorge H., El derecho real, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1974, pág.133.[8] Cabe observar que no se ha empleado en la definición legal el vocablo inmediato al entender que proyecta un significado temporal: implica un acaecimiento ocurrido sin tardanza.[9] Alterini, Jorge, "Primeras consideraciones sobre los Derechos reales en el Proyecto de Código", La Ley Online, AR/DOC/4622/2012, Punto III.[10] Como rasgo digo de recordar, el gran Profesor Guillermo Allende incluyó el concepto de sujeto en su definición de derecho real: “"un derecho absoluto de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa determinada (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al ius persequendi y al ius preferendi”, Allende, Guillermo L., Panorama de derechos reales, Buenos Aires, La Ley, 1967, pág. 19.[11] Arangio Ruiz, Vicenzo, Instituciones de derecho romano, trad. de la 10a edición italiana por José M. Caramés Ferro, Buenos Aires, 1952, p. 195; De Buen, Demófilo, Derecho civil español común, 2ª edición, Madrid, 1930/31, Tº I, p. 150; Atard, Rafael, en el apartado XIV del "Preliminar" al Tratado de derecho hipotecario alemán, de Arthur Nussbaum, Madrid, 1929; Legón, Fernando, Tratado de los derechos reales en el Código y en la Reforma, Valerio Abeledo, Buenos Aires, 1942, Tº V, p. 67; Ginossar, S., Droit reel, proprieté et créance. Elaboration d'un Systeme rationnel des droits patrimoniaux, Paris, 1960, núms. 45 y ss., pp. 121 y ss, citados todos por Jorge Horacio Alterini e Ignacio Ezequiel Alterini en su comentario al artículo 1882, Código Civil y Comercial Comentado Tratado Exegético, 2a. Ed, Director General, Alterini, Jorge Horacio, 2016, La Ley, Tomo IX, versión digital, Libro Cuarto - Derechos Reales Título I - Disposiciones generales Capítulo 1 - Principios comunes Art. 1882.— Concepto. 4. La clasificación de los derechos patrimoniales c) Críticas a la teoría personalista c) Críticas a la teoría personalista https://proview .thomsonr euters.com/l aunchapp/tit le/laley/2016/420 129 90/v1/do cument/B5 EFD4EF-4C27-8 D89-C694- 5DA31F4AE466/anchor/5C441498-84F8-6EE0-0118-ACD034BEC3A2[12] Diccionario de la Real Academia Española, definición de obligación, declinación 2, http://dle.rae.es/ ?id=Q nORdT8, captado el 28 de Abril de 2018.[13] Idem, declinación 5.[14] Alterini, Atilio Aníbal, Ameal, Oscar José y Lopez Cabana, Roberto M. Derecho de Obligaciones Civiles y Comerciales. Segunda Edición. Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 2000, pág.15, nro.6.[15] Artículo 7 del Código Civil y Comercial: “Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.[16] Alterini, Jorge Horacio e Alterini, Ignacio Ezequiel, comentario al artículo 7, Código Civil y Comercial Comentado Tratado Exegético, 2a. Ed, Director General, Alterini, Jorge Horacio, 2016, La Ley, Tomo I, versión digital, Título preliminar, Capítulo 2 – Ley Art. 7º.— Eficacia temporal. 1. Nociones introductorias, https://proview.tho msonreut ers.com/laun  chapp/title/la ley/2016/ 42012982 /v1/docu ment/04E54 A05-A039- 1EA5-2690- C70B400E9 A37/ancho r/23CFCB 07-F16E- E009-C7DB-05403 7D6FEA0[17] Alterini, Atilio Aníbal, Ameal, Oscar José y Lopez Cabana, Roberto M., ob.cit., pág.57, nro:108.[18] Calvo Costa, Carlos A., Derecho de las Obligaciones, Buenos Aires, Hammurabi, 2017, pág.84.[19] Véase Calvo Costa, Carlos A., ob.cit., págs.86-87.[20] La negrita no pertenece al original.[21]Véase Rivera, Julio Cesar y Crovi, Luis Daniel, Derecho Civil. Parte General, Avellaneda, Abeledo Perrot, 2017, págs.634-638.[22] Artículo 281 del Código Civil y Comercial: “La causa es el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico que ha sido determinante de la voluntad. También integran la causa los motivos exteriorizados cuando sean lícitos y hayan sido incorporados al acto en forma expresa, o tácitamente si son esenciales para ambas partes.[23] Artículo 865 del Código Civil y Comercial: “Definición. Pago es el cumplimiento de la prestación que constituye el objeto de la obligación”.[24] En rigor de verdad los derechos reales se interrelaciona con las demás ramas del derecho civil y aùn con el derecho comercial. |

 |

 |
|  |

 |
|  |  |

 |