



Universidad  
**Tecmilenio**®





## Atención plena en la respiración

Realiza el siguiente ejercicio mental que te ayudará a mejorar tu concentración antes de empezar.

<https://youtu.be/JNCVDK2thZI>





# Certificado en Administración Pública, Impartición de Justicia y Fe Pública

 Derechos reales y personales

Semana 10





Los derechos reales y personales derivan de los derechos subjetivos, por lo que Ortega nos explica que los derechos reales se refieren al poder jurídico que un sujeto ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y es además oponible a terceros.

Rojina (2020) define los derechos personales como una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor una prestación o una abstención de carácter patrimonial o moral.

Los derechos personales inciden sobre las prestaciones de los hombres, no son más que la facultad del acreedor de exigir al deudor un hecho, una abstención o la entrega de una cosa.

## CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS REALES

- 1.** Es un derecho absoluto, es decir, no reconoce límites. Hoy día se reconocen más límites a favor de la sociedad.
- 2.** Es de contenido patrimonial: solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica.
- 3.** Los derechos reales, en conjunto con los derechos de créditos e intelectuales, constituyen los derechos patrimoniales en nuestra legislación.
- 4.** Es un vínculo entre una persona y una cosa, y solo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.
- 5.** Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa, sin necesidad de ningún acto de terceros. Se ejerce contra todos.
- 6.** Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley.



## CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS PERSONALES

- 1.** Los derechos personales son innumerables, ya que las partes pueden crear las relaciones que estimen convenientes, a través del principio de la autonomía de la voluntad, con la única limitación que actúen en derecho.
- 2.** Tienen un carácter relativo, ya que solo se pueden exigir respecto de las personas que han contraído obligaciones correlativas.
- 3.** La intervención de tres elementos: acreedor, deudor y prestación.
- 4.** Otorgan las acciones personales, que son aquellas por medio de las cuales el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación al deudo



- Elabora un cuadro sinóptico sobre las diferencias entre los derechos reales y personales.





En este tema fuiste capaz de entender los conceptos de Derecho real y personal. Por Derecho real entendemos el derecho que tiene una persona sobre una cosa, en virtud de una determinada relación jurídica. Por ejemplo, el derecho que tendrías sobre una casa que acabas de comprar, siendo este derecho oponible a terceros. En otras palabras, decidiendo únicamente tú sobre el uso de dicha casa.

Por otro lado, en el segundo caso se puede decir que un derecho personal es el que establece relaciones entre personas determinadas, en razón de las cuales el respectivo titular puede exigir de alguien la prestación debida. Por ejemplo, la obligación que un amigo tiene contigo de pagarte \$1,000 pesos que le diste en calidad de préstamo.

Por último, nos parece importante indicar que la justificación de este tema radica en conocer los derechos reales y personales y su diferencia, pues de este tema se derivan muchas de las figuras jurídicas con las que los notarios trabajan, y los actos y hechos que se certifican están relacionados con los derechos de esta naturaleza.





# Certificado en Administración Pública, Impartición de Justicia y Fe Pública

Legitimación de los derechos  
reales



Semana 10



Mientras duermes, suena tu teléfono celular. Al despertar y ver la pantalla, te das cuenta que te llama un cliente muy importante, por lo que decides contestar la llamada. Lo escuchas y notas que está muy molesto.

Le preguntas si todo está bien y te contesta que no, que te llama porque fue a visitar un terreno que era de su mamá, pero que no se había dado cuenta hasta hace poco, cuando falleció ella. No dejó un inventario de sus bienes actualizado, de hecho, ese terreno estaba muy lejos de la ciudad en la que viven y tuvo que hacer el viaje hasta allá.

Al llegar al lugar que le habían indicado, observó que había una construcción. Al darse cuenta de todo esto, llamó a la policía para decir que en el terreno que era de su madre había paracaidistas.

Los policías le comentaron que esas personas tenían más de 10 años viviendo ahí, que eran miembros conocidos en la comunidad, pues cada año organizaban eventos de beneficencia, que seguramente todo era un malentendido y que lo podrían arreglar después.

Al saber esto, tu cliente se fue al hotel en que se está hospedando y te llama para que le digas qué puede hacerse, pues él piensa que estas personas no tienen ningún derecho sobre el terreno que era de su madre. Tú, como abogado, desconoces la situación y le pedirás a tu cliente que averigüe un poco más sobre lo que pasó en estos 10 años y tras la muerte de su madre.



Los principios en materia registral son muy importantes en relación a la función del notario, pero de estos, los que interesan son el de apariencia y legitimación, por su relación con los derechos reales. De esta forma, estudiaremos las siguientes:

## Formas de legitimación de un derecho real:

- 1 **Publicidad y apariencia**
- 2 **Posesión**
- 3 **Registro notarial**

### 1. Publicidad

Consiste en permitir al público la consulta de inscripciones.

### 2. Apariencia jurídica

Consiste en la percepción que tienen los miembros de una colectividad o una persona determinada, respecto a cualidades o calidades de otra persona o cosa, cuando en realidad esa persona o cosa pueden o no tenerlas.

### 3. Legitimación notarial

f. Der. Acto por el que un notario da fe de l contenido de un documento de la autenticidad de una firma



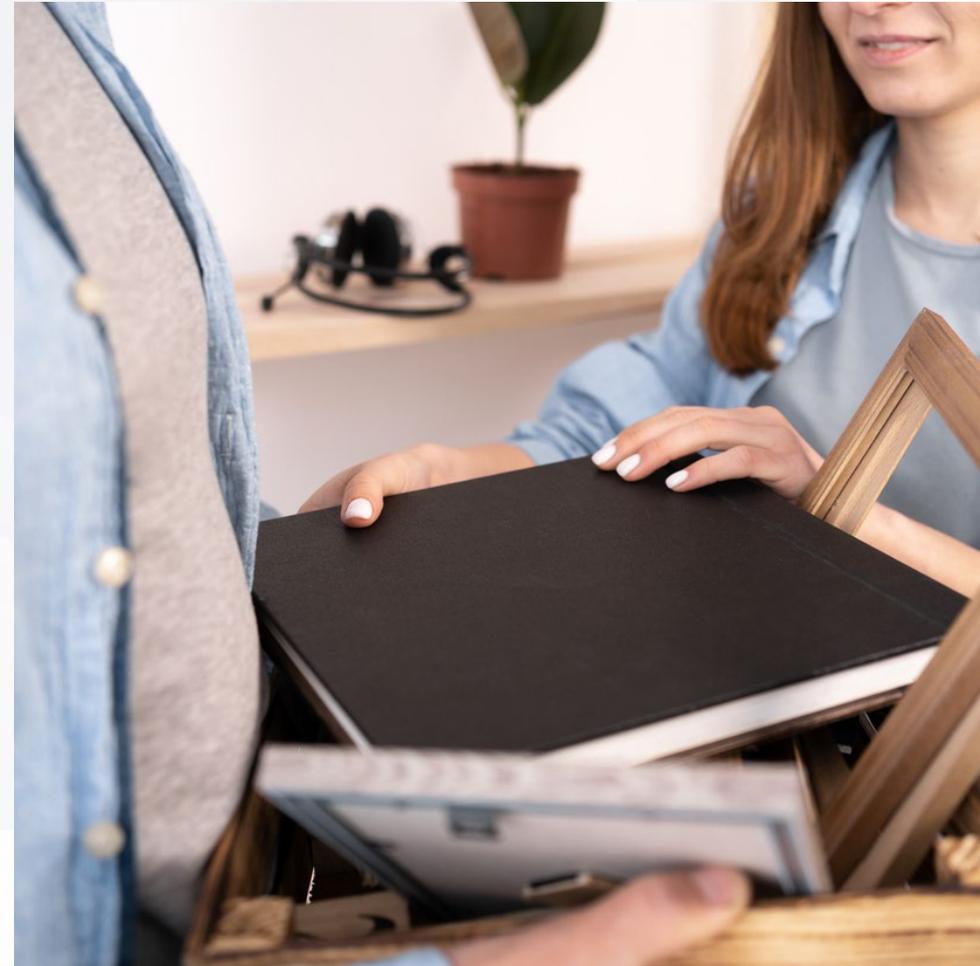
## Posesión

Al decir que la posesión es un **estado de hecho**, se afirma que cae bajo el dominio se los sentidos. Es un contacto material del hombre con la cosa.

Por virtud de ese estado de hecho, una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa.

Como manifestación de ese poder, el titular ejecuta un conjunto de actos materiales que se refieren al aprovechamiento de la cosa.

Por último, ese poder físico puede derivar de un derecho, ya sea real o personal, o no reconocer la existencia de derecho alguno e incluso contra derecho. En relación con la última proposición, se anticipa que normalmente el que tiene un derecho casi siempre ejercita la posesión, pero muchas veces se ejerce la posesión sin derecho alguno.



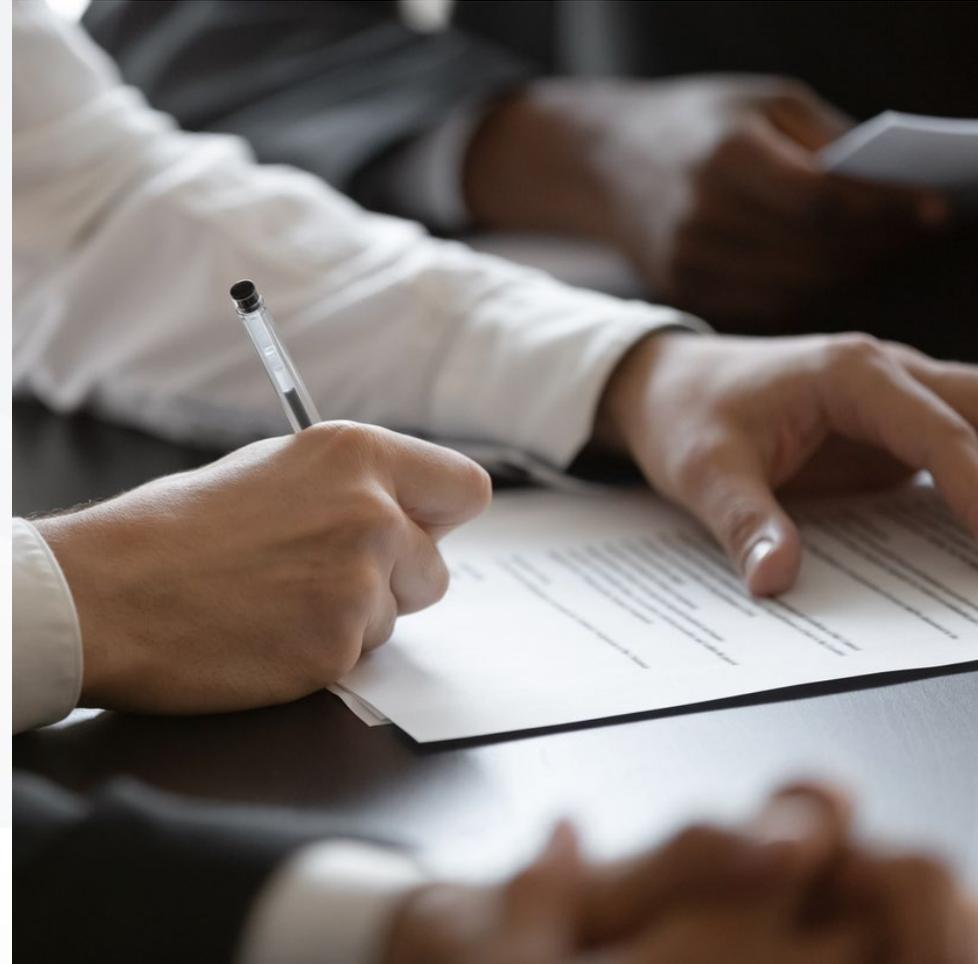
## El Registro Público

Es la institución segura para hacer proteger el tráfico jurídico en lo referente a bienes inmuebles, pues al hacer constar de los bienes inmuebles en esta institución, se puede consultar la misma por cualquier tercero interesado en el negocio.

Garantiza la veracidad y exactitud de la información que otorga. De esta manera, cualquier adquirente de un bien inmueble lo puede hacer con la certeza de que el negocio será seguro.

### **Registros**

Instituciones dotadas de fe pública que brindan seguridad jurídica a los otorgantes de los actos, sus causa-habientes o terceros, a través de la publicidad, oponibilidad y, a veces, la creación de estos actos jurídicos, o bien, de hechos con relevancia jurídica.



- Investiga en 3 fuentes confiables de Internet lo relativo a derechos reales y personales y elabora un cuadro sinóptico con otras diferencias entre ambas figuras.





En este tema fuiste capaz de entender los conceptos que van relacionados con las diferentes maneras en que pueden ser legitimados los derechos reales. En otras palabras, las formas en las que una persona puede demostrar que verdaderamente le pertenece cierto derecho, o bien, distinguiste cada una de estas formas.

Es indispensable que reconozcas que esta facultad –la de legitimidad los derechos reales- es la principal característica que identifica al notario público, y que puede lograr esto gracias a la fe pública que el estado le ha otorgado.

Gracias a lo antes expuesto, puedes resolver la situación presentada al inicio de este tema, la cual sería explicarle a tu cliente que solo él puede disponer de su propiedad, pero que es necesario que demuestre ante las autoridades competentes que él es el legítimo propietario, esto con la escritura que elaboró un notario –y que por tanto tiene fe pública- y que además está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.





# Certificado en Administración Pública, Impartición de Justicia y Fe Pública

**Sistemas registrales**

Semana 10





Una tarde, mientras manejas de regreso a casa, te llama tu secretaria y te comenta que acaba de colgar con la hija del señor García, uno de tus mejores clientes. Ella quiere contratar tus servicios, por lo que decides devolver la llamada como cortesía.

Hablando con ella, te hace saber que acaba de terminar su carrera de Ingeniería Civil, pero que siempre ha tenido la afición de escribir poesía y que ha ganado un par de premios por ello.

Sin embargo, hace días, navegando en una red social, compartió uno de sus poemas y alguien le comentó que podrían plagiarlos si no los **registraba**.

Tú, como abogado, sabes que lo anterior, si bien es probable que suceda, el autor no debe temer, pues la ley lo protege.

Ella te contesta que quisiera inscribirlos en el registro, por lo que te pide que te hagas cargo de ello. Tú accedes y procedes a explicarle un poco el procedimiento, ya que ella tiene las siguientes dudas: **¿Qué es el Registro Público?**  
**¿Dónde se inscriben este tipo de actos?**  
**¿Qué genera la inscripción en el registro?**

La doctrina ha estudiado con detenimiento tres sistemas registrales:



Si bien, el sistema registral en México comprende lo ya estudiado, algo importante sería acotar lo ya visto y establecer un término, por lo tanto, se debe entender por sistema registral lo siguiente:

“ El referirse no solamente a la institución del registro, sino también al conjunto de normas, instituciones, principios, actos y hechos que derivan o se relacionan con el mismo y los efectos que se producen por ellos. ”

En el caso de México, el **sistema registral** deriva del francés, en el que el Registro Público de la Propiedad no recae en el poder judicial, sino en una oficina administrativa. Los derechos reales pueden adquirirse por acuerdo entre las partes sin necesidad de haber inscripción en el registro para ello. La inscripción solo tiene efecto declarativo y produce el efecto de perjudicar a terceros.

Según Ríos (2020), existen varios tipos de registros, entre ellos los siguientes:

**Locales:** Son aquellos que se encuentran diseñados para publicar actos o hechos de competencia local, reservados a las legislaturas de los estados de la Federación en cuanto a su creación y potestad, por ejemplo: Registro Civil, de la Propiedad Pública, etcétera.

**Federales:** A estos se les encomienda la labor de publicitar actos o hechos de competencia federal. Por ejemplo: Registro Público de Comercio, Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, Registro Marítimo Nacional, Registro Agrario Nacional, Registro Nacional de Electores y Registro Federal de Derechos de Autor.

**Constitutivo:** Es aquel registro que se crea para inscribir actos jurídicos, los cuales solo se perfeccionan y surten efecto entre las partes después de la inscripción de estos. Por ejemplo: Registro Agrario Nacional, Registro de Asociaciones Religiosas, Registro de Organizaciones Ganaderas y Registro relativo a fusión de dos o más organizaciones auxiliares de crédito o casas de cambio.

**Declarativo:** Es aquel registro que se crea únicamente para brindar el servicio de publicidad a terceros y hacer oponibles los actos o hechos inscritos en estos frente a cualquier persona, pero sin depender de este registro la existencia de los actos. Por ejemplo: Registro Público de la Propiedad y el Comercio y Registro Público del Derecho de Autor





El marco jurídico en materia registral varía en función de lo que establezcan las legislaciones de cada estado de la República Mexicana, pero en términos generales comprende lo siguiente:

De lo anterior se desprende primero los principios que vimos en el tema anterior, las leyes que al efecto establezca cada estado de acuerdo a su funcionamiento, las instituciones que, como revisamos, son diferentes los tipos de registro públicos que hay, dentro de los cuales encontramos cuáles son los hechos o actos que se inscriben y cuáles son los efectos que tienen sobre ellos, conforme a las leyes secundarias, sirviendo de apoyo el Código Civil Federal.

	Principios
<b>Sistema registral</b>	Leyes
	Instituciones
	Actos y hechos a inscribir
	Efectos de la inscripción en el registro

- Investiga en 3 fuentes confiables, acerca de los principios registrales y realiza un cuadro sinóptico con un ejemplo por cada uno de los principios.





Durante este tema comprendiste qué es el sistema registral, de dónde deriva, cuáles son los principios en los que está basada la legislación y qué clase de legislación lo regula. Además, se pudo hacer un breve análisis en clase sobre la ley registral para la Ciudad de México y su reglamento.

Con lo expuesto, se podría resolver la situación presentada al inicio de este tema. Sería ideal que el estudiante logrará dar la asesoría a la persona, por lo que se sugiere realizar un círculo de reflexión con la finalidad de resolver el asunto presentado al inicio.





# Certificado en Administración Pública, Impartición de Justicia y Fe Pública

**Derecho inmobiliario**

**Semana 9**





Para diversos autores, el Derecho inmobiliario es un conjunto de reglas que estudia y se encarga de regular todo tipo de operaciones y transacciones comerciales que tienen relación con los bienes inmuebles.

Por otro lado, los fines del Derecho registral, de acuerdo con Fernández (2021), son proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad, constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.



Algunos expertos afirman que el Derecho Registral también puede ser llamado inmobiliario, pues sus fines son la comprensión de las instituciones jurídicas que se relacionan con los bienes inmuebles y su registro.

Por lo anterior, es que se encuentra que el Derecho registral y el Derecho inmobiliario son usados para referirse al mismo tema y tienen el mismo objeto que es **proporcionar a los derechos reales mayor protección, a través de la publicidad.**

El mismo Derecho registral se encarga de regular las transmisiones del titular del derecho a otro, siendo esto a través de la adquisición, transmisión o pérdida de las cosas o ciertos derechos sobre ellas.



## Derecho registral formal

Comprende al órgano encargado de la inscripción, el registro de actos y hechos jurídicos relacionados con los derechos reales y bienes, es decir, los registros junto con los procedimientos registrales que ahí se llevan a cabo.

El Derecho registral formal se puede entender como un derecho que deriva en parte del Derecho administrativo en lo referido a los órganos, mientras que en lo procedimental de los registros e inscripciones, podemos encontrar que el Derecho registral deriva del derecho procesal.



## Derecho registral material

Es el encargado de estudiar los efectos que se producen por la inscripción de los bienes o derechos en el registro. Diversos autores coinciden en que el Derecho registral material deriva del Derecho privado, pues sus principios y normas jurídicas se encuentran regulados y estudiados por este.

En este derecho se encuentra la relación del Derecho registral con el Derecho sustancial, que es materia del acto o hecho que se pretende registrar.



- Investiga en fuentes confiables otros conceptos de Derecho inmobiliario y Derecho registral. Realiza un cuadro comparativo donde incluyas 5 diferencias entre ambos conceptos.





En este tema aprendiste el concepto de Derecho registral, cuáles son las dos divisiones, tanto el formal como el material, los diferentes tipos de registros públicos que hay en nuestro país, los más importantes respecto a la función del notario público, así como el papel que tienen los registros públicos en el sistema jurídico mexicano. Este Derecho registral, que es muy importante en todos los actos que realiza el notario en relación a los bienes o derechos que tiene una persona y que al momento de realizar operaciones jurídicas son relevantes para garantizar su seguridad patrimonial.

