

TRATADO DE DERECHOS REALES

Tomo I - Derechos reales

Enrique Varsi Rospigliosi

La investigación se sustenta en el estudio de la teoría general de los derechos reales y las relaciones existentes entre las personas y las cosas a partir de los conceptos básicos del derecho civil. Se abordan los bienes y su tratamiento por el derecho, centrándose exclusivamente en el marco general, con un enfoque contemporáneo de la nueva teoría institucional, jurídica y principista de las cosas. Hoy, estas tienen mucha más trascendencia que antes. Los negocios marcan el día a día. Las inversiones, el tráfico y la comercialización mueven la economía del país, y las cada vez más variadas operaciones comerciales incluyen los derechos reales como parte esencial.

Las cosas, en general, y los bienes, en particular, merecen una atención del derecho civil, tomando en cuenta que las relaciones jurídicas de los sujetos se dan o tienen a los bienes como objeto de estas. El hombre como sujeto y las cosas como objetos es la premisa que inspira la investigación.

El trabajo parte con el estudio del gran universo de los bienes, sustentándose

en un planteamiento teórico y doctrinario que busca fundamentar su naturaleza y caracterología. En el marco del derecho *per se*, se estudian su contenido y la teoría de los derechos reales, pasando por la teoría del objeto de derecho, como todo lo material que implica trascendencia jurídica y que permite la satisfacción de las necesidades de los sujetos; el objeto (material o inmaterial) representa para el derecho un aspecto que es tratado *in extenso* y a esto se aboca la investigación cuando plantea una teoría de *ius realista*. Los principios de los derechos reales, si bien nada consolidados en nuestro entorno legal, se presentan desde una óptica comparada que busca establecer un encuadre propio, un verdadero esquema de la principiología de los derechos reales en el Perú, tomándose en cuenta la norma y la realidad, la jurisprudencia y la casuística. Frente a la ley, los principios son una fuente del derecho que, junto con la doctrina,

canalizan la aplicabilidad de las instituciones jurídicas, situación que permite (re)interpretar la normativa, insuflando vida a un derecho que se creía inerte. En el rubro de las acciones, se trata la diversidad de mecanismos judiciales existentes que preservan los derechos reales; tan necesarias como indispensables, las acciones reales permiten la defensa directa de los derechos. Con estos temas se presenta el marco general de los derechos reales.

La investigación es exegética. Analiza la base de la teoría de los derechos reales con una base doctrinaria, jurisprudencial y normativa, tanto local como del derecho comparado. Sin embargo, el estudio realizado no desatiende el aspecto descriptivo y exploratorio. El tratamiento de las instituciones civiles se basa en fuentes del derecho local como extranjero y del derecho contemporáneo y clásico con sus respectivos antecedentes históricos. ❖

“Los negocios marcan el día a día. Las inversiones, el tráfico y la comercialización mueven la economía del país, y las cada vez más variadas operaciones comerciales incluyen los derechos reales como parte esencial”.