

El Derecho de Propiedad: -Adquisición, Protección y Efectos-

(Ponencia del Lcdo. VICTOR LUIS CASTILLO ORTEGA)

INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad se ejerce sobre una cosa corpórea o tangible. No tiene validez en relación con las cosas incorpóreas, pues ésta no puede entregarse, poseerse o constituir un dominio. Sólo son susceptibles de cuasi-poseción, cuasi-tradición y cuasi- dominio, aún cuando ellas forman parte del patrimonio.

Cabe mencionar en esta parte que sin embargo, el derecho de Justiniano permitió la propiedad, también de las cosas incorpóreas, en razón, justamente de su susceptibilidad de cuasi- posesión o cuasi-tradición, las cuales eran medios de transmisión de derechos.

El derecho a la propiedad se define, con la acción reivindicatoria o acción real, que permite al propietario perseguir la cosa, de manos de quien se encuentre.

Finalmente, podremos definir la PROPIEDAD como el derecho real de usar, gozar y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario, sujeto a las restricciones impuestas por la ley y defendible por acción reivindicatoria.

LA PROPIEDAD EN LA ANTIGUEDAD

LA PROPIEDAD POR DERECHO DIVINO DE LOS REYES

Dicen que el origen de la humanidad fue en las tierras de la mesopotamia, entre el Río Eufrates y el Río Tigris.

Como el hombre estaba en la etapa tribal, la tierra pertenecía a la tribu, administrada por el jefe tribal, y era esta autoridad quien otorgaba

tierras de la tribu para que familias pudiesen sembrar y explotarla para beneficio de la tribu y luego para la familia.

El hombre evoluciona socialmente y adquiere el sentido de unidad de las tribus pasando de la coexistencia a la de asimilación generalmente por la fuerza, y surge el concepto de jefe único que luego fue llamado REY, y por motivos religiosos se le consideró emparentado con la divinidad.

El nuevo concepto de REY le otorgó entre otros privilegios el de tener el derecho de dominio sobre todas las tierras que ocupaban sus súbditos para vivir y para trabajar, por tanto el hombre que vivía en ese entonces aceptaba la soberanía del REY y aceptaba que el REY fuese el propietario de la tierra.

Y él sólo era el tenedor de la misma y por tanto debía proporcionarle al REY una parte de los frutos que sacaba de la tierra. Se entronizó entonces la propiedad de la tierra y lo que estaba sobre ésta como parte de la misma (las construcciones, siembras, etc.) naciendo así el concepto de Reino.

Primitivamente, todas las cosas eran comunes e indivisas: constituían el patrimonio de todos, pero esta comunidad primitiva acabó con estos conceptos, por la ambición y la concupiscencia, así se pasó de la edad de oro a la de hierro, etc. De modo que la propiedad tendría su origen primero en la guerra y la conquista, después en los tratados y en los contratos.

Pero o estos pactos distribuyeron los bienes por partes iguales, conforme a la comunidad primitiva, única regla de distribución que los primeros hombres podían conocer, y entonces la cuestión del origen de la propiedad se presenta en estos términos:

¿cómo ha desaparecido la igualdad algún tiempo después? o esos tratados y contratos fueron impuestos por violencia y aceptados por debilidad, y en este caso son nulos, no habiéndoles podido convalidar el consentimiento tácito de la posteridad. Esto es materia entonces de estudios sociológicos donde la humanidad trasciende su historia a través de la guerra entre reyes de grandes y pequeños reinos y la imposición de la fuerza para luego entrar al imperio de la Ley.

LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO

En las etapas iniciales de la historia jurídica romana los romanos carecieron de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad.

Durante la época de Cicerón se utilizó el vocablo "mancipium" a fin de designar la propiedad romana y, posteriormente, los términos: "dominium", "dominium legitimum" y "propietas", fueron usados en igual sentido. La propiedad que era legítima por el derecho civil, se expresaba con el vocablo "in bonis haberes"; de ahí surgió la denominación "dominium bonitarium" opuesta al "dominium quiritarium" que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil.

En Roma, la única propiedad conocida por los romanos era la propiedad quiritaria que se le denominaba, "dominium ex iure quiritium", por estar sancionada por el derecho civil, requiriéndose para ser propietario:

1. Que se tratara de una cosa "mancipi".
2. Que el propietario fuera ciudadano romano.
3. Que el dominio se hubiera adquirido por "mancipatio" o por "in jure cessio".

El término propiedad proviene del vocablo latino "propietas", derivado, a su vez de propierum, o sea "lo que pertenece a una persona o es propia de ella, locución que viene de la raíz "prope", que significa cerca con lo que quiera anotar cierta unidad o adherencias no físicas sino moral de la cosa o de la persona".

La propiedad para los romanos indicaba la facultad que corresponde a una persona, el propietario de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esta cosa es susceptible de proporcionar.

El concepto de propiedad se ha desarrollado paulatinamente desde la época arcaica con características diversas que han llevado a diferentes concepciones.

Primero fue un concepto de señorío, en interés del grupo familiar, indiferenciado, nucleado en cabeza del "Pater Familiares" al que estaban sujetos personas ("alieni iuris": libres o esclavos) y cosas.

Es entonces, desde las XII Tablas que se comenzó a distinguir el poder del "Pater" sobre las personas libres, mujer in manu e hijos de familia por una parte y otra propiedad autónoma sobre esclavos y cosas. Fue esta última la que se consideró Propiedad en tiempos históricos.

Para la era republicana, el concepto de propiedad era eminentemente individual: pertenece al "Pater" familias la titularidad sobre el patrimonio y es el único capacitado para ejercer cualquier clase de negocio en su inmediato interés y el de la familia. Sólo a su muerte, quien estaba inmediatamente en su potestad, entrarían como herederos de lo suyo en el patrimonio-herencia ("Heredes sui").

Pero, en una época indeterminada se opera una evolución en el régimen de la propiedad. En esta época, la tradición de la entrega de la cosa de manos del propietario a un tercero, no importaba; pues, el adquirente, sólo recibía la posesión de la cosa y el enajenante conservaba la propiedad quiritaria de la cosa hasta tanto aquel la adquiriera por usucapión; para lo cual era necesario:

Que se hubiera estado poseyendo esa cosa durante un año si se trataba de una cosa mueble.

Durante dos años si se trataba de un inmueble;

Pero, mientras transcurría ese lapso ocurría lo siguiente:

1. El vendedor continuaba siendo propietario quiritario de la cosa.
2. El comprador era sólo propietario bonitario, reconocido por el derecho natural.

Paulatinamente el pretor, en defensa de este poseedor, fue acordando prerrogativas para beneficiar al adquirente, semejantes a las que el derecho de propiedad confería a su titular; y así le concedió:

La llamada "acción publiciana", para cuando el propietario quiritario le arrebatara la posesión de la cosa transmitida pudiera recuperarla ejerciendo esta acción reivindicatoria concedida por el derecho civil a propietario quiritario.

La "exceptio dolí", pues como los frutos de las cosas pertenecían al propietario bonitario, puede oponerse esta excepción al enajenante en caso de que esta pretenda la propiedad de estos frutos.

La "exceptio rei venditae et traditae", para el caso en que el vendedor pretenda, haciendo valer su título que le otorga el derecho civil, ejercer la acción reivindicatoria; en cuyo caso, el adquirente, puede oponerle esta excepción, paralizando así la acción reivindicatoria del propietario quiritarario.

LA PROPIEDAD EN LA EDAD MEDIA

La invasión de los bárbaros destruyó el imperio romano y cambió la faz política del mundo, para el que se abrió un nuevo período histórico, en el que resultaron modificadas profundamente las leyes, las costumbres y las instituciones de los pueblos.

Entre las causas ocasionales de esta esencial variación, merecen citarse especialmente: la invasión de los bárbaros, la aparición del cristianismo, el régimen feudal, el sistema municipal y el influjo de las cruzadas.

1. La invasión de los Bárbaros, alanos, vándalos, godos, suevos, hunos, silingos, francos, borgoñones, lombardos y otras hordas que abandonaron las nebulosas regiones del Norte y Nordeste de Europa y Asia, donde vivían ignoradas, para desbordarse por las comarcas occidentales del mundo conocido en la antigüedad, llevando por doquier la ruina, la desolación y la muerte; pues en su ignorancia, brutalidad y fiereza, no conocían otro procedimiento que la violencia, otro recurso que el bandolerismo, ni otro derecho que la fuerza, y así es que con ellos imperó por mucho tiempo el caos, la anarquía y la barbarie, las cuales destruyeron de consuno la civilización, la industria y el comercio. La serie de desastres que acompañó a este régimen destructor fue verdaderamente espantosa, pues el salvajismo devastador y la grosería primitiva de estas hordas vencedoras, que desconocían el valor de las riquezas que aniquilaban, llevó la ruina a Italia, Francia, España y demás países bañados por las aguas del Mediterráneo, que en otro tiempo fueron tan ricos, civilizados y florecientes; empero a esta tempestad terrible siguió una calma relativa, pues como los invasores eran pueblos cuya educación estaba por hacer y cuya aspiración era la independencia, al irse poco a poco mezclando con las razas de los vencidos fue operándose de día en día un trabajo regenerador, que con el transcurso del tiempo concluyó por influir de modo muy beneficioso y dar nuevo ser a lo que se había degenerado de las nacionalidades, de la civilización, de las costumbres de la sociedad, de las ciencias y artes, y de la industria y comercio.

2. La aparición del Cristianismo, que había tenido lugar en el último período de la dominación romana, no ejerció al principio gran influencia en el orden económico, pues la corrupción, la herejía y otras causas determinantes del envilecimiento de la sociedad humana de aquella época detuvieron la propaganda de la doctrina evangélica, la cual constituía una nueva religión que necesitaba nuevos pueblos para poder extenderse, y como los encontró en los bárbaros, entre ellos tuvieron excelente acogida las máximas de Jesucristo, que proclama la dignidad del hombre, ensalzaban la dulzura carácter y santificaban el ejercicio del trabajo consiguiéndose con su fiel observancia, elevar condición, domar su fiereza, despertar su civilización, purificar su vida, activar su industria y aumentar su comercio, el cual fue tomando notable incremento merced a los principios de igualdad y fraternidad que promovieron la moralización asociación, a las construcciones de monasterios abadías que fomentaron las industrias, a las fiestas y solemnidades religiosas que hicieron renacer las ferias y mercados, y a las misiones y peregrinaciones que abrieron nuevos horizontes a la geografía y al tráfico.

3. El Régimen Feudal tuvo su origen en la barbarie, pues cuando los bárbaros invadieron los países romanos, se repartieron las tierras conquistadas, para lo cual los reyes concedieron grandes porciones a los jefes superiores, que se llamaron señores, y éstos a su vez cedieron pequeñas parcelas a sus afiliados inferiores, que se denominaron vasallos; recibiendo esta concesión el nombre de beneficio, que con el tiempo pudo transmitirse por herencia y se designó entonces con el de feudo. Así es que la mayor parte de la propiedad era feudal, y de este rasgo característico derivó el feudalismo, cuya institución formó una especie de jerarquía de índole militar, que se fundaba en el dominio de la propiedad territorial y que atribuía a cada noble el ejercicio de soberanía o jurisdicción en su respectivo señorío.

Para los intereses de la industria y del comercio, este régimen fue perjudicial y desdichado, pues al vincular la propiedad territorial en determinadas familias y al distribuir la soberanía nacional entre distintos señores, ni hubo grandes afanes por fomentar la agricultura, ni bastantes brazos disponibles para desarrollar las manufacturas fabriles, ni libertades suficientes para acometer las empresas comerciales, porque el despotismo; el aislamiento, el encono y el capricho de tantos reyezuelos, creaba impuestos excesivos que aniquilaban la industria, establecía trabas innecesarias que dificultaban el comercio, sostenía guerras incesantes que diezaban la población, y requería soldados numerosos que restaban inteligencias útiles para el ejercicio de las artes de la paz.

No obstante, debe reconocerse que la constitución del feudalismo algo elevó el sentimiento de la dignidad individual, el cual ejerció con el transcurso del tiempo una beneficiosa influencia para la emancipación del hombre, la abolición del servilismo, la consideración del trabajo, la propagación del tráfico y la cultura general.

4. El Sistema Municipal debió su origen a la imperiosa necesidad que sintieron los reyes y los pueblos de disminuir el poder y de sacudir el yugo de los señores feudales, cuya autoridad y despotismo llegó a tan alto grado y ejerció tanta influencia, que desmembraba la soberanía real y esclavizaba la libertad popular.

Así es que sintiendo los monarcas humillada su autoridad majestuosa y los vasallos rebajada su dignidad personal, se pronunciaron en común contra el tiránico poder de aquella aristocracia, y después de varias tentativas y resistencias, que duraron muchos años, se operó en el siglo XI un levantamiento general que conquistó diversas concesiones contenidas en cartas pueblas, contribuyendo después a la formación de la unidad nacional y a la emancipación de la clase popular; ésta exigió desde entonces una nueva organización especial para asegurar su independencia en lo sucesivo, y habiendo encontrado la base de ella en las antiguas curias romanas, se constituyeron los municipios y se planteó definitivamente el régimen municipal, el cual ejerció con los modernos elementos de libertad y tranquilidad una influencia muy beneficiosa en todas las instituciones económicas, con especialidad en la industria y en el comercio; pues la primera aumentó y perfeccionó sus productos por las facilidades que encontraron el espíritu de asociación y el privilegio del gremio, a cuya sombra prosperaron las asociaciones obreras del antiguo régimen; y el segundo multiplicó y mejoró sus transacciones por las reformas que abolieron las barreras aduaneras en los límites señoriales, y generalizaron las ferias periódicas en las principales ciudades, a cuya bondad debieron los mercaderes el incremento que tomó el tráfico mercantil.

5. El influjo de las Cruzadas en el desarrollo del comercio internacional fue verdaderamente notable, pues cuando Gregorio VII concibió el proyecto de conquistar lugares al amparo de la Cruz, y el Concilio de Clermont determinó ejecutarlo levantando una Cruzada., se formó un considerable ejército compuesto de cristianos de todas las naciones europeas, que guiados por su ardiente fe debían atravesar Alemania y Grecia, para entrar en el Asia Menor y apoderarse de la Tierra Santa a fin de arrebatarse el Santo Sepulcro al poder de la morisma; pero aunque en esta expedición bélico religiosa realizada a principios del siglo XI, y en las demás que le sucedieron hasta fines del siglo XIII no se consiguió

lo que se perseguía, por estrellarse el ardor heroico y la constancia admirable de los guerreros cruzados contra el tesón decidido y el vigor indomable de las fuerzas musulmanas, en cambio se operó a causa de este grandioso acontecimiento una modificación tan profunda en el orden social, que bastó por sí sola para cambiar las condiciones económicas de los pueblos y para abrir a las transacciones mercantiles horizontes dilatados.

Muchos nobles vendieron sus bienes a los plebeyos con el fin de reunir fondos para acudir a la lucha contra los mahometanos, y de este modo se puso en circulación la propiedad territorial a la vez que se aumentó la producción de la riqueza por medio de la industria agrícola. Muchos expedicionarios acudieron a los puertos de embarque para fletar buques que les condujesen a los puntos de destino, y de esta manera se fomentó la navegación marítima a la vez que se restableció la comunicación del Occidente con el Oriente. Muchos víveres que necesitaban los cruzados fueron transportados por la vía de Constantinopla, y así recibió gran impulso el comercio a la par que reapareció la animación en los mares Negro y Mediterráneo. Las frecuentes excursiones de los cristianos a la Palestina despertaron en ellos el afán de aventuras romancescas de los largos viajes, que preparó los descubrimientos geográficos ulteriores del derrotero de la América y del camino de la India. Y en fin, el contacto de los pueblos del Este con los del Oeste enseñó a las naciones europeas las costumbres, las modas, las comodidades, las industrias, las mercancías y las civilizaciones de los países orientales, con las cuales se fueron identificando, naciendo así nuevas necesidades, como las del consumo de especias, coloniales, muebles, armas, sederías y perfumes, que se encargó de satisfacer el tráfico mercantil.

Expuestas ya a grandes rasgos las causas esenciales que determinaron los movimientos de las instituciones económicas de las naciones en la Edad Media, pasaremos ahora a indicar ligeramente las manifestaciones más importantes de la actividad mercantil de algunos países durante este período histórico, que comenzó con la irrupción de los bárbaros, destruyendo todo lo existente, para permanecer mucho tiempo sumido en la oscuridad de una infructuosa inacción, y que trató de reponerse en la época de Carlo Magno, dando varias señales de un brío comercial, para al fin recuperar en el siglo XV el esplendor característico de su antigua opulencia. Sin embargo, fue un comercio de comisión propiamente dicho, cuyas operaciones se hacían a cuenta del empresario, porque el capital empleado en el tráfico marítimo era tornado en préstamo, generalmente, siendo necesario acompañar las

expediciones de mercancías y establecer factorías en los mercados extranjeros

Los principales pueblos comerciantes en la Edad Media, fueron: las Repúblicas Italianas, las Ciudades Anseáticas, el Puerto de Marsella y la Plaza de Barcelona.

LA PROPIEDAD EN LA EDAD MODERNA

El dominio sigue determinando el poder en la Edad Media. Los dominios son otorgados como concesión real, estando los vasallos vinculados a la tierra. La nobleza sólo es tal cuando es terrateniente. Y el paso al absolutismo monárquico sólo es posible sobre la base del respeto al derecho de propiedad: tal es la función del Leviatán.

La revolución burguesa determina cambios en el sistema de poder, pero éste sigue siendo ostentado por aquel que posee el dominio: la cualidad de ciudadano va unida, ya en los primeros textos constitucionales, al pago de impuestos por la tierra. La Constitución de los Estados Unidos de América establece en su primera redacción que quedan excluidos del derecho al voto los indios que no paguen contribuciones. Algo que se reproduce en los primeros textos constitucionales, siendo especialmente divertido el caso español: el sufragio universal masculino que se implanta en 1890, viene acompañado del sistema de turnos que propiciaba el caciquismo electoral. La propiedad genera a su vez oposiciones para el acceso a determinadas carreras orientadas a la defensa del derecho de propiedad: Registradores de la Propiedad, Notarios, Jueces y Fiscales... estudiadas con avidez por los hijos de los terratenientes, como puede comprobarse examinando las estadísticas de la época y los nombres de muchas estirpes jurídicas. No en vano el Código Civil dedica más del setenta y cinco por ciento de sus artículos a la propiedad y los modos de obtenerla.

El triunfo del derecho de propiedad se sacraliza en la Declaración Universal de Derechos Humanos y las Constituciones burguesas:

Declaración Universal de Derechos Humanos: 17. 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 17.2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

Constitución Española: Artículo 33. 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos

delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Obsérvese que la Constitución española reconoce un derecho no incluido en la Declaración Universal, pero trascendental en nuestra historia, hasta el punto de haber hecho imposible cualquier reforma agraria: el derecho a la herencia.

LA PROPIEDAD EN LA EDAD CONTEMPORANEA

La propiedad en la edad contemporánea se afianza para beneficio de la humanidad y de la economía mundial mediante la elaboración de instrumentos legales que hacen posible la convivencia pacífica de las personas en cada región de la tierra, dependiendo de la condición política a que es sometido el dominio de la tierra, atemperado por la absolutez del derecho de propiedad hacia la repartición de la misma a cada individuo que la necesite para subsistir de su explotación.

La primera guerra mundial cambió mucho el panorama territorial de Europa, donde desaparecieron imperios, aparecieron nuevas repúblicas que incidieron directamente en la distribución de la tierra en los países sufridos por la guerra.

La segunda guerra mundial, cambió la correlación de fuerzas hegemónicas en lo político y económico que incidió asimismo en el derecho de propiedad, como el ejemplo de la Unión Soviética de Repúblicas Socialistas, que la tierra era del Estado, mientras en los países que no pertenecían a este nuevo imperio socialista, afianzaban el derecho de propiedad en sus fronteras.

Actualmente cada país del mundo se rige por normas jurídicas que organizan, reconocen, y protegen la propiedad y el derecho de dominio sobre ella.

ASPECTOS JURÍDICOS SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD

DEFINICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD.-

La propiedad, se ha definido, como antes lo expusimos como el derecho real de usar, gozar y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario, sujeto a las restricciones impuestas por la ley y defendible por acción reivindicatoria.

En el derecho panameño la propiedad está definida en el siguiente artículo que transcribimos

“Artículo 337. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

El propietario tiene acción contra el poseedor de la cosa para reivindicarla.”

DERECHO COMPARADO SOBRE DEFINICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Por otro lado en derecho comparado podemos señalar algunos países que tienen dentro del articulado de sus códigos civiles, tales como el Perú, país anfitrión de este cónclave, que indica lo siguiente en su Código Civil:

“Artículo 923º.- Derecho de propiedad: Atribuciones

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

Mientras en el Código Civil Federal Mexicano encontramos la siguiente definición:

"Artículo 830. *El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."*

Por otro lado tenemos el Código Civil argentino que indica:

"Artículo 2506. *El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona."*

"Artículo 2513. *Es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular."*

Como se observa, el Código Civil argentino define la propiedad en dos artículos fundamentales, en el primero se afirma el dominio de la propiedad y en el segundo cómo puede hacerlo.

Para el derecho colombiano define la propiedad en el siguiente artículo:

ARTICULO 669. CONCEPTO DE DOMINIO. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

Puede observarse que agrega el elemento de la nuda propiedad, como uno de los atributos del derecho de propiedad, tema que más adelante desarrollaremos.

Para el Derecho Civil costarricense la propiedad es definida peculiarmente como dominio y esbozada en el artículo siguiente:

Artículo 264

El dominio o propiedad sobre una cosa comprende los derechos:

1. De posesión
2. De usufructo
3. De transformación y enajenación
4. De defensa y exclusión; y

5. De restitución e indemnización.

CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD:

Luego de referirnos a la definición del Derecho de Propiedad nos referiremos a las características que conforman el derecho de propiedad, siendo las mismas las siguientes:

1. la primera característica es la de **la posesión** del bien, ya sea inmueble o mueble. Pero para nuestra exposición nos estaremos refiriendo a los inmuebles.

Se define la posesión, de acuerdo con el derecho panameño, como lo indica el artículo que abajo transcribimos:

*" **Artículo 415.** Se llama posesión la retención de una cosa o el disfrute de un derecho con ánimo de dueño; y tenencia la retención o el disfrute sin ese ánimo."*

Sin entrar en mayores disquisiciones ya que nos saldríamos del tema, pasamos a la segunda característica.

2. la segunda característica del derecho de propiedad es **el usufructo** del bien inmueble. Este usufructo es definido en nuestra legislación panameña como:

*"**Artículo 452.** El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa."*

Como se podrá observar el usufructo es un derecho real que es independiente de que lo tenga el propietario o un tercero. Es un derecho que tiene el que lo ostenta para usufructuarlo, o sea, para obtener beneficios pecuniarios o de otra índole. Nuestro Código Civil señala que:

*"**Artículo 457.** El usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales y civiles de los bienes usufructuados. Respecto de los tesoros que se hallaren en la finca será considerado como extraño."*

3. la tercera característica es la **nuda propiedad**. Definimos la nuda propiedad como el derecho que se le reconoce al propietario como dueño del bien inmueble, desprovisto de la posesión y del usufructo. Esta modalidad tiene su ventaja para que el propietario, que en base a su propio derecho de disposición, puede delegar su derecho de posesión y su derecho de usufructo, con fines personales para lograr un lucro, o para traspasar la propiedad a un tercero, reservándose el derecho de posesión y usufructo.