

# Derecho Real de **Usufructo**

Por:

Jairo Emiro Cepeda Alza

Profesor Corporación Universitaria del Meta.

Se encuentra definido en el Art. 823 del C. C. en términos generales es un derecho real que el usufructuario ejerce sobre una cosa mueble o inmueble para gozarla temporalmente, conservando su esencia porque pertenece a otra.

Las nuevas promociones de Abogados deben estar perfectamente enteradas de este tema para que lo difundan irradien y le comenten a los familiares y allegados la importancia y

trascendencia práctica de dicha figura jurídica. Una utilización adecuada evita la celebración de negocios descabellados, la enajenación de bienes productivos, la pérdida de lazos de afecto en la familia o la pérdida de una historia familiar y evitan una posible inmigración de inversionistas golondrina.

¿,Porqué? Un jefe de Familia cansado de trabajar, de producir ingresos suficientes en diferentes

áreas de la economía, en vez de enajenar sus bienes contra su querer, puede acogerse a la figura jurídica del usufructo para conservarlos, mantener la productividad, el estándar de vida, la unidad familiar y además porque se puede constituir a favor de los hijos o parientes con vocación hereditaria o beneficiar a alguien que no la tenga.

El usufructo se puede constituir por disposición legal y surge cuando los padres administran los bienes



de los hijos sometidos a la patria potestad o el que tiene la sociedad conyugal sobre los bienes propios de los cónyuges. Puede constituirse por acto entre vivos o por disposición testamentaria, bien a título gratuito o bien a título oneroso. Si se constituye a título gratuito se habla de donación del usufructo y si se constituyen a título oneroso se habla de la compraventa, permuta, dación en pago o aporte del usufructo. También puede adquirirse el usufructo por prescripción pero prefiero no complicar el tema.

La ley prohíbe la constitución de usufructos sucesivos, alternativos o sometidos a plazo o condición que suspendan su ejercicio. Si de hecho se constituyen, en los dos primeros, valdrá el usufructo a favor del primer beneficiario y los demás se consideran como sustitutos, en los últimos, solo valdrán cuando se otorga

testamento y el plazo o la condición se cumple antes del fallecimiento del testado.

Cuando se constituye un usufructo sobre inmuebles la ley exige la solemnidad de la escritura pública debidamente registrada y sus características más importantes son su temporalidad y su intransmisibilidad. Es por ello que el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario, por el cumplimiento del plazo, por el cumplimiento de la condición, por la destrucción del bien dado en usufructo, por el rechazo o renuncia del usufructuario, por la consolidación o unión del usufructo con la nuda propiedad, por resolución del derecho del constituyente, por sentencia judicial o por prescripción.

Constituido un usufructo surgen dos derechos coexistentes: la nuda propiedad y el derecho real o la limitación del dominio denominado usufructo, al titular de la primera se le denomina nudo propietario y al segundo titular se le llama usufructuario.

En la vida jurídica el propietario puede a su arbitrio o a su conveniencia adoptar cualquiera de estas tres posiciones:

1. Enajenar el usufructo y reservarse la nuda propiedad.
2. Enajenar la nuda propiedad y reservarse el usufructo por toda su vida.
3. Enajenar la propiedad

a favor de una o varias personas y enajenar el usufructo a favor de una o varias personas cusufructuarios.

Tanto el usufructuario como el nudo propietario tienen derecho y



obligaciones que recíprocamente deben cumplir con respecto al goce del bien, a su conservación, explotación, mantenimiento, entrega y restitución, por ejemplo, el usufructuario debe hacer un inventario pormenorizado y solemne de los bienes y prestar una caución. Estos requisitos se pueden incluir en la escritura pública o en el documento de constitución o en nudo propietario puede relevar al usufructuario de estas obligaciones.

El usufructo sobre inmuebles se cancela en la oficina de Registro respectiva y de la misma manera como se constituye, protocolizando en Notaria la prueba de la causal de su extinción. En el mundo moderno la empresa privada o las multiempresas nacionales e internacionales han logrado crear la necesidad de que se legisle sobre la figura del multiusufructo o usufructo de tiempo compartido para fomentar

