

EL USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN EN COLOMBIA

Por: Alejandra Rodríguez Vargas*

Resumen. El usufructo, uso y habitación son conocidas por ser dos figuras dentro del derecho civil que comparten similitudes desde el derecho romano hasta la actualidad, en ambas figuras se cuenta con la capacidad de disfrutar, gozar de una cosa de la cual no se es propietario, estas permiten ser mero tenedor de diferentes bienes, mientras que al verdadero propietario se le dará la función de ser nudo propietario donde este conservará su propiedad sin que el usufructo, uso o habitación se la excluyan.

El usufructo es conocido por ser el uso que habilita el ordenamiento para tener provecho de la cosa, este se encuentra etimológicamente dividió entre usus que hace referencia al uso y fructus que se refiere a los frutos de la cosa. Mientras que el derecho de uso consiste en el derecho de disfrutar de una parte de las ganancias y frutos de una cosa, pero en una medida limitada.

En este escrito plantearemos las diferentes posturas adoptadas por la doctrina, lo cual que nos permitirá, de manera detallada, reflejar aquellas diferencias que se presentan entre estas figuras.

Palabras clave: usufructo, uso, habitación, bienes, frutos, nudo propietario, usufructuario, usuario, habitador, goce, disposición.

Sumario: Introducción. 1. usufructo. 1. 2. Características. 1. 2. 1. Tipos de usufructo. 1. 2. 2. Limitaciones. 1. 2. 3. Modalidades. 1. 2. 4. Extinción del usufructo. 2. Uso y habitación. 2. 1. Constitución. 2. 2. Características. 2. 3. Derechos y deberes del usuario y habitador. 2. 4. Extinción del uso y habitación. 3. diferencias entre usufructo, uso y habitación. Conclusión. Referencias.

* Estudiante de segundo año de Derecho de la Universidad Externado de Colombia.

Introducción

En principio el usufructo fue considerado una servidumbre; en época justiniana conformaba las servidumbres personales, las cuales se distinguían porque establecían el interés de una persona y, a su vez, eran derechos reales establecidos sobre la cosa ajena en interés personal. En el derecho romano era de carácter temporal e intransmisible sobre cosas no consumibles y su constitución se daría en la época tardía por medio de la tradición¹.

La clasificación del derecho romano fue aceptada en algunas codificaciones modernas y rechazada en otras. El Código Civil francés de 1804 retiró el nombre de las servidumbres personales pues para los franceses esta representaba una inclinación feudal; posteriormente algunos de los códigos influenciados por el derecho francés siguieron la consagración del usufructo tal como fue adoptada por el Código Civil francés. Por otra parte, el Código Civil Alemán de 1900 y el suizo de 1907, decidieron volver a lo establecido en el derecho romano, ya que consideraban que las servidumbres personales tenían puntos de contacto con las reales².

Dentro de la críticas desarrolladas por diversos autores se mencionó el carácter temporal del usufructo, uso y habitación, contrario al de las servidumbres, el hecho de que el usufructo puede recaer sobre bienes e inmuebles y su totalidad al derecho del disfrute³.

El usufructo es reconocido como un derecho real sobre cosa ajena que tiene por objetivo disfrutar y gozar de los bienes ajenos sin tener la propiedad, y con la obligación de mantener su forma y sustancia, en caso de que la constitución o la ley o autoricen a otra cosa ello podrá cambiar. Este derecho se encuentra consagrado en el Código Civil colombiano en el artículo 823⁴.

¹ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales*, 6.ª ed., vol. 2. Editorial Jurídica Chilena, 2014.

² *Idem*

³ *Idem*

⁴ Código Civil. Artículo 823: "El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible".

A continuación, estudiaremos de manera más profunda estas dos figuras, veremos cómo funcionan en el derecho contemporáneo, particularmente en el estado colombiano, desde sus características y funciones hasta la diferencias, ventajas y desventajas que puede tener una sobre la otra.

1. El usufructo

El usufructo es conocido por ser el uso que habilita el ordenamiento para tener provecho de la cosa, este se encuentra etimológicamente dividido entre *usus* que hace referencia al uso y *fructus* que se refiere a los frutos de la cosa⁵.

1. 1. Características del usufructo:

Encontramos como características de usufructo el reconocimiento de la propiedad ajena, el pleno dominio del bien, el desmembramiento del derecho, que es un derecho real en cosa ajena, que se cuenta con un derecho de disfrute completo y por último que es intrasmisible.

En el derecho de usufructo se reconoce la propiedad ajena, por lo tanto, el pleno dominio del bien será dividido entre la nuda propiedad y el usufructo, esto se debe a un desmembramiento del derecho⁶, permitiendo de tal manera la coexistencia de dos derechos diferentes que recaen sobre el mismo bien. Esta idea también se evidencia en la sentencia T-751-04 que establece que "este derecho real es una desmembración de la propiedad, dado que el nudo propietario, de los tres atributos clásicos del dominio (*utendi, fruendi y abutendi*), sólo conserva el de disposición (*abutendi*); mientras que el usufructuario detenta los de uso de la cosa (*usus*) y de adquisición de los frutos (*fruendi*)".

⁵ HINESTROSA, F. *Apuntes de Derecho romano: Bienes*. Universidad Externado de Colombia. Junio de 2005.

⁶ "Respecto a la desmembración del derecho de propiedad, encontramos que previo a el derecho de usufructo, existe un derecho de propiedad en el cual hay un señorío pleno sobre la cosa esto es un dominio completo en cabeza del propietario con atributos a su favor como disponer y gozar de la cosa libremente. Posteriormente por la constitución del derecho de usufructo la propiedad se puede dividir y el usufructuario adquiere la posibilidad de gozar de la cosa, pero no disponer de ella, lo que quiere decir que no puede destruirla, alterarla o enajenar, mientras que el propietario puede conservar el derecho de propiedad, pero disminuido en la facultad de gozarla". VALENCIA ZEA, A. y ORTIZ MONSALVE, A. *Derechos reales*. Tomo II. Undécima edición. Editorial Temis S.A., 2007.

Basado en lo anterior, se puede concluir que la nuda propiedad será el derecho con el que cuenta la persona dueña del bien, pues en este, el derecho de propiedad será limitado al no poder gozar ni disfrutar de la cosa o bien, pero a su vez el usufructo será el derecho de goce, uso y disfrute de la persona que tendrá el papel de usufructuario sobre el bien que pertenece al nudo propietario. En el derecho colombiano esto se encuentra en el artículo 824 del Código Civil⁷; asimismo ha habido pronunciamientos de la corte constitucional en los cuales se indica que “de la coexistencia de los derechos del nudo propietario y el usufructuario, se infiere que la calidad de este último es incompatible con la de poseedor. La Ley establece que para que exista posesión, es necesario que haya tenencia de la cosa con ánimo de señor o dueño”⁸. En el mismo sentido, se ha pronunciado respecto al carácter de usufructuario y poseedor, indicando la coexistencia de los derechos del nudo propietario y el usufructuario⁹.

Dentro del derecho de usufructo nos encontramos con características como que este es un derecho real en cosa ajena, por lo tanto, el bien en usufructo no forma parte del patrimonio del usufructuario sino del patrimonio del nudo propietario. El usufructuario, a su vez, puede disfrutar de todos los aprovechamientos de la cosa fructuaria, pues tiene un derecho de disfrute completo que es conocido también por ser un derecho temporal, pues nunca podrá ser de carácter indefinido y siempre estará sujeto a la duración del usufructo. Al término del usufructo el uso y disfrute vuelven a consolidarse en cabeza del propietario.¹⁰

Como última característica el usufructo es intrasmisible por medio de testamento, por lo tanto, en caso de que el usufructuario llegase a fallecer, el derecho real de

⁷ Código Civil. Artículo 824: “El usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes: el del nudo propietario, y el del usufructuario”.

⁸ Corte Constitucional. Sentencia: T-751-04. M. P. Jaime Araújo Rentería.

⁹ “Se infiere que la calidad de este último es incompatible con la de poseedor, a su vez la Ley establece que para que exista posesión, es necesario que haya tenencia de la cosa con ánimo de señor o dueño. En relación con ello, la doctrina ha señalado el *animus domini* como aquel que caracteriza la posesión y que consiste en la intención del poseedor de comportarse como dueño y amo del bien que ostenta. Por el contrario, la mera tenencia genera otra conducta, en la que la persona reconoce la existencia de un dueño distinto de él. Así pues, la institución del usufructo implica de manera intrínseca el reconocimiento de la propiedad ajena y descarta de plano el *animus domini* necesario para la posesión”. *Idem*.

¹⁰ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales*. Cit.

usufructo que tenía constituido sobre una cosa no será transmisible a sus herederos, sin importar si no se había cumplido el día o condición fijados para su terminación; así se encuentra consagrado en el artículo 832 del Código Civil¹¹.

Se debe tener en cuenta, como una de las características del usufructo, que el usufructuario, al no ser poseedor, no está legitimado para ejercer la acción posesoria pues, tal como lo ha señalado la Corte: “por el hecho de estar habilitado para ejercer acciones ‘posesorias’ en defensa de su derecho de usufructo, el usufructuario no es poseedor, ya que dicha posesión está en cabeza del nudo propietario. En consecuencia, el mismo no está legitimado para ejercer la acción posesoria en estricto sentido. En caso de hacerlo, es decir, de intentar una acción posesoria de este tipo, se configura una carencia de legitimación por activa en la causa y, en consecuencia, aunque el juez que conozca del proceso no estará impedido para desatar el fondo del litigio, sí deberá decidirlo de forma adversa al actor”¹².

1. 2. Tipos de usufructo

En el usufructo se distinguen tres categorías según su forma constitución: legal, voluntario y mixto. Es importante tener en cuenta el bien sobre el que recae pues el usufructo, púes puede ser “usufructo de Bienes materiales [muebles o inmuebles]. Usufructo de Derechos. El usufructo podrá recaer sobre toda la cosa o sobre parte de ella” y el tiempo o duración del usufructo.¹³

En primer lugar, al hablar de su forma de constitución nos referimos a que el derecho de usufructo se puede ver constituido de las siguientes maneras: por la ley, por testamento, por donación, venta u otro acto entre vivos y por prescripción; esto se

¹¹ Código civil, Artículo 832 “La nuda propiedad puede transferirse por acto entre vivos, y transmitirse por causa de muerte. El usufructo es intransmisible por testamento o abintestato”.

¹² Corte Constitucional. Sentencia: T-751-04. M. P. Jaime Araújo Rentería.

¹³ VALENCIA ZEA, A. y ORTIZ MONSALVE, A. *Derechos reales*. Cit.

establece en el ordenamiento jurídico colombiano en el artículo 825 del Código Civil¹⁴.

La constitución legal del usufructo es conocida por ser aquella que se da por medio de una disposición legal. Según la doctrina:

“[Al ser] la fuente principal de constitución del usufructo es el título constitutivo por acuerdo de los interesados. Este **título constitutivo** podrá ser: entre vivos: Mediante acuerdo de los interesados en vida. Por ejemplo, una persona compra una finca y reserva el usufructo a su padre o *Mortis causa*. Mediante testamento. Por ejemplo, el testador podrá dejar el usufructo de su vivienda a un hijo y la nuda propiedad a un nieto”¹⁵.

Otro de los modos de constitución es el usufructo voluntario. Puede ser constituido voluntariamente como un acto jurídico entre vivos o *mortis causa*; asimismo, puede establecerse por medio de un acto a título gratuito o a título oneroso. Como título gratuito se da por una donación irrevocable y por testamento se da en una asignación a título universal, la herencia, o en una asignación a título singular, el legado¹⁶. Asimismo, el usufructo se puede constituir por medio de un negocio jurídico entre vivos¹⁷.

Cuando el usufructo recado sobre bienes inmuebles se requiere de escritura pública e inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos, como se establece por el artículo 756 del Código Civil¹⁸. Esta formalidad constituye una solemnidad sobre el usufructo de inmuebles. Por otro lado, la constitución del usufructo de cosas muebles sólo requiere la entrega material de la cosa al usufructuario.

¹⁴Código Civil. Artículo 825 “El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos: 1o.) Por la ley, como el del padre de familia, sobre ciertos bienes del hijo. 2o.) Por testamento. 3o.) Por donación, venta u otro acto entre vivos. 4o.) Se puede también adquirir un usufructo por prescripción”.

¹⁵ALESSANDRI RODRÍGUEZ, A. *Tratado de los derechos reales: bienes*. Editorial Jurídica de Chile, 1997.

¹⁶ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales. Cit.*

¹⁷ Idem.

¹⁸ Código Civil. Artículo 756: “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

El último modo de constitución es el usufructo mixto, que también es conocido por ser aquel que está constituido por prescripción, este es denominado mixto debido a que la prescripción adquisitiva es un modo de constituir que resulta tanto de la ley como de un acto del hombre¹⁹.

La prescripción del usufructo se presenta rara vez, pues generalmente se prescribe totalidad del derecho la propiedad, pero también puede ser perfectamente adquirido por prescripción el usufructo, ya que el derecho que prescribe el usufructuario se da cuando goza de la cosa por el tiempo y en las condiciones determinadas por la ley²⁰; en este caso el propietario no dejaría de serlo.

Debido a que el código no presenta una regla especial respecto al tiempo necesario para obtener el usufructo por prescripción, éste se adquiere de la misma manera que el dominio, por lo tanto, si el usufructuario es poseedor regular adquirirá el usufructo por prescripción ordinaria de dos años si la cosa fructuaria es mueble y de cinco años si es inmueble, en caso de que sea poseedor irregular podrá adquirir al usufructo por prescripción extraordinaria de diez años²¹.

Por otro lado, en relación con la temporalidad o la duración, existe el usufructo temporal que es aquel que se concede por un plazo de tiempo determinado, el plazo se fija en el título constitutivo del usufructo²². También existe de el usufructo vitalicio, que es aquel cuya duración termina cuando muere el usufructuario²³. El usufructo tiene una duración limitada²⁴ al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolidan todos los derechos en cabeza del propietario, por

¹⁹ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales.*, Cit.

²⁰ VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. *Bienes*. Undécima Edición. Comlibros. 2008.

²¹ Código Civil. Artículo 2518: "Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados".

²² Código Civil. Artículo 827: "Se prohíbe constituir usufructo alguno bajo una condición o a un plazo cualquiera que suspenda su ejercicio. Si de hecho se constituyere, no tendrá valor alguno. con todo, si el usufructo se constituye por testamento, y la condición se hubiere cumplido, o el plazo hubiere expirado antes del fallecimiento del testador, valdrá el usufructo".

²³ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales*. Cit.

²⁴ Código Civil. Artículo 830: "Al usufructo constituido por tiempo determinado, o por toda la vida del usufructuario, según los artículos precedentes, podrá agregarse una condición, verificada la cual, se consolide con la propiedad. Si la condición no es cumplida antes de la expiración de dicho tiempo, o antes de la muerte del usufructuario, según los casos, se mirará como no escrita".

lo tanto, el constituyente puede fijar la duración del usufructo por un determinado tiempo o por toda la vida del usufructuario. En caso de que omita fijar el tiempo se entiende constituido el derecho por toda la vida del usufructuario, y cuando este es una corporación o fundación el plazo del usufructo no puede pasar de treinta años²⁵. Cuando el usufructo es por tiempo determinado y el usufructuario muere antes, los herederos de este no suceden el derecho real, pues el usufructo es intransmisible por testamento o abintestato, de manera que la muerte del usufructuario siempre pondrá fin al usufructo²⁶.

1. 3. Limitaciones:

El derecho de usufructo se encuentra limitado por algunas de las características mencionadas. Se limita por su constitución, por el sujeto y por la duración.

La limitación respecto de la constitución nos presenta que el usufructo se puede entender de dos maneras, el usufructo simple, que es cuando se le concede a una sola persona y el usufructo múltiple que, por el contrario, se concede a varias personas. Este a su vez se divide en simultáneo y sucesivo. Es simultáneo cuando confiere el goce a todos los usufructuarios, por medio del cual se constituye una especie de comunidad; es sucesivo cuando se constituye en favor de una persona que y se indica que al momento de su fallecimiento pasará a otra²⁷.

Finalmente, la limitación atada al sujeto y la duración nos propone que:

“Este derecho se encuentra limitado en el entendido de que estará sujeto a un plazo o una condición real y concreta, pero por lo general es que éste periodo se extienda hasta la muerte del usufructuario. Así las cosas, existe un usufructo común que como se ha expuesto se rige

²⁵ Código Civil. Artículo 829: “El usufructo podrá constituirse por tiempo determinado o por toda la vida del usufructuario. Cuando en la constitución del usufructo no se fija tiempo alguno para su duración, se entenderá constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo, constituido a favor de una corporación o fundación cualquiera, no podrá pasar de treinta años”.

²⁶ Código Civil. Artículo 832: “La nuda propiedad puede transferirse por acto entre vivos, y transmitirse por causa de muerte. El usufructo es intransmisible por testamento o abintestato”.

²⁷ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales*. Cit.

bajo los presupuestos anteriores, pero por otro lado y desde la perspectiva del derecho de familia existe el denominado usufructo viudal, cuya finalidad es proteger al conyugue viudo en el uso y disfrute de las propiedades del difunto. Lo anterior indica que, una vez exista un causante que hubiere constituido esta figura, la nuda propiedad estará en cabeza de los herederos, que usualmente son los hijos, respetando que el uso continúe a favor del viudo, quien podrá seguir viviendo en el inmueble con esta afectación”²⁸.

1. 4. Modalidades del derecho de usufructo

Las modalidades del usufructo son los modos o formas de ser en los que se manifiesta el usufructo. Entre estos se encuentra, el usufructo en comunidad, el usufructo alternativo y sucesivo, el usufructo bajo condición suspensiva y el usufructo en sociedades²⁹.

Usufructo en comunidad

El usufructo en comunidad se da cuando el usufructo se encuentra constituido a favor de dos o más personas o en cabeza de dos o más personas que lo tengan simultáneamente, por igual o según las cuotas determinadas por el constituyente, y podrán en este caso los usufructuarios dividir entre sí el usufructo, de cualquier modo, que de común acuerdo les pareciere. Así lo establece el artículo 831 del Código Civil³⁰; también se debe tener en cuenta que según el artículo 839 del Código Civil³¹ este usufructo en comunidad durará hasta que el derecho del último usufructuario expire.

²⁸ Colombia Legal Corporation. “¿En qué Consiste el Usufructo? Sus Tipos Limitaciones y Extinción”. 2018. Disponible en <https://www.colombialelegalcorp.com/blog/en-que-consiste-el-usufructo/>

²⁹ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales*. Cit.

³⁰ Código Civil Colombiano. Artículo 831: “Se puede constituir un usufructo a favor de dos, o más personas que lo tengan simultáneamente, por igual, o según las cuotas determinadas por el constituyente, y podrán en este caso los usufructuarios dividir entre sí el usufructo, de cualquier modo, que de común acuerdo les pareciere”.

³¹ Código Civil. Artículo 839: “Siendo dos o más los usufructuarios, habrá entre ellos el derecho de acrecer, y durará la totalidad del usufructo hasta la expiración del derecho del último de los usufructuarios. Lo cual se entiende si el constituyente no hubiere dispuesto que, terminado un usufructo parcial, se consolide con la propiedad”.

Usufructo alternativo

Por otro lado, los usufructos alternativos o sucesivos se constituyen entre personas que se turnan, alternativamente, de manera sucesiva. La sucesión constituye el usufructo en cabeza de varias personas que se van rotando. El Código Civil prohíbe constituir dos o más usufructos sucesivos o alternativos³².

La razón por la que se prohíbe es porque el usufructo alternativo se constituye en favor de varias personas, estipulando un goce temporal de cada uno de forma ininterrumpida, esto genera prolongación del usufructo, desconociendo así su carácter temporal y afectando los derechos de propietario.

Usufructo bajo condición

Cuando se habla de la condición se hace referencia, por una parte, a la terminación del usufructo. En este caso se tiene en cuenta que el usufructo simultáneo se puede constituir en favor de dos o más personas, las cuales lo tienen simultáneamente por tal razón; cuando sucede esto la ley reconoce el derecho a que el derecho de usufructo de uno aumente y dure hasta expiración del derecho del último de estos dos; pero esta posibilidad solo es entendida en cuenta si el constituyente no ha dispuesto que terminado uno de los usufructos simultáneos, el derecho retorne parcialmente al propietario.

Por otra parte, el usufructo bajo condición también hace referencia a una condición suspensiva. En ese sentido el Código Civil establece la prohibición de constituir el usufructo bajo una condición que suspenda su ejercicio³³. Es decir, el usufructo sí

³² Código Civil. Artículo 828: "Se prohíbe constituir dos o más usufructos sucesivos o alternativos. Si de hecho se constituyeren, los usufructuarios posteriores se considerarán como sustitutos, para el caso de faltar los anteriores, antes de deferirse el primer usufructo. El primer usufructo que tenga efecto hará caducar los otros; pero no durará sino por el tiempo que le estuviere designado".

³³ Código Civil. Artículo 827: "Se prohíbe constituir usufructo alguno bajo una condición o a un plazo cualquiera que suspenda su ejercicio. Si de hecho se constituyere, no tendrá valor alguno. con todo, si el usufructo se constituye por testamento, y la condición se hubiere cumplido, o el plazo hubiere expirado antes del fallecimiento del testador, valdrá el usufructo".

puede limitarse por una condición resolutoria, pero no puede ser limitado por una condición suspensiva. En consecuencia, si se llegare a constituir un usufructo de esta clase no tendrá valor alguno. El código Civil determina que, si en el testamento se llega a instaurar una condición suspensiva que se cumple antes del fallecimiento del constituyente, el usufructo es válido y también que se puede dar en usufructo una acción, dándole al usufructuario todos los derechos del accionista, salvo las presentes restricciones.

Usufructo en sociedades

El usufructo es utilizado de manera frecuente en materia de sociedades, muchas veces este suele ser utilizado como una garantía; cuando el bien que se tiene en usufructo se puede aportar a la sociedad, pero el día de la muerte del socio usufructuario, se extinguirá el derecho, y, por tanto, el aporte³⁴.

Las acciones que reciben los socios de una compañía le confieren los derechos políticos y económicos; sin embargo, en el caso del usufructo se confieren todos los derechos en calidad de accionista menos la capacidad de enajenar, gravar o reembolsar al tiempo de la liquidación. En este caso se considera que el usufructo es muy útil en estos casos pues el usufructuario se quedara con las utilidades provenientes de los frutos³⁵.

Respecto al usufructo en sociedades Superintendencia de Sociedades explica que “respecto de las cosas aportadas en usufructo, la sociedad tendrá los mismos derechos y obligaciones del usufructuario común, y les serán aplicables las reglas del inciso anterior”, además se permite aportar el usufructo que se tenga sobre un bien a una sociedad³⁶.

³⁴ VALENCIA ZEA, A. y ORTIZ MONSALVE, A. *Derechos reales. Cit.*

³⁵ Código De Comercio, Artículo 412: “Salvo estipulación expresa en contrario, el usufructo conferirá todos los derechos inherentes a la calidad de accionista, excepto el de enajenarlas o gravarlas y el de su reembolso al tiempo de la liquidación. Para el ejercicio de los derechos que se reserve el nudo propietario bastará el escrito o documento en que se hagan tales reservas, conforme a lo previsto en el artículo anterior”. En el mismo sentido Cfr. VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. *Bienes. Cit.*

³⁶ Código de Comerci. Artículo 127: “Si el aporte es de cosas determinadas sólo por su género y cantidad, la obligación del aportante se regirá por las reglas del Código Civil sobre las obligaciones

Basado en lo anterior, la Superintendencia de Sociedades ha establecido dos hipótesis respecto del funcionamiento del usufructo en sociedades. En ese sentido, señala que, para efectos del usufructo en sociedad, “quien ostenta el usufructo o en términos legales, el usufructuario, es un mero tenedor del bien, pues la posesión como elemento asociado al derecho de dominio, queda afecto a la nuda propiedad, razón por la cual como la jurisprudencia nacional lo ha precisado ‘el nudo propietario es el poseedor de las cosas dadas en usufructo y ejerce esa posesión por conducto del usufructuario’”³⁷.

Por otro lado, en el Oficio 220-104722 del 19 de mayo de 2017, se indica del Usufructo de acciones, su perfeccionamiento y los efectos ante asociados y terceros. Menciona que:

“En cuanto atañe a los alcances del usufructo tratándose de acciones o cuotas sociales, resulta claro de conformidad con el artículo 412 del Código de Comercio ya citado que i) en ningún caso éste transfiere el derecho de disposición sobre las mismas, el de gravarlas, ni el de recibir el reembolso del remanente del aporte correspondiente al tiempo de la liquidación de la sociedad, y que, ii) a menos que el nudo propietario expresamente se los reserve, los siguientes derechos 1) el de participar en las deliberaciones del máximo órgano social y votar en ella, 2) el de recibir una parte proporcional de los beneficios sociales, y 3) el de inspección sobre libros y papeles sociales, se transfieren al usufructuario sin necesidad que así se especifique al constituir tal derecho”³⁸.

de género. Si es de cuerpo cierto, la pérdida fortuita de la cosa debida dará derecho al aportante para sustituirla por su valor estimado en dinero o para retirarse de la sociedad, a menos que su explotación constituya el objeto social, caso en el cual la sociedad se disolverá si los asociados no convienen en cambiar dicho objeto. El aportante deberá indemnizar a la sociedad por los perjuicios causados si la cosa perece por su culpa, la que se presumirá. Respecto de las cosas aportadas en usufructo, la sociedad tendrá los mismos derechos y obligaciones del usufructuario común, y les serán aplicables las reglas del inciso anterior”.

³⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 7 de julio 1971. Exp. SC15211-2017.

³⁸ Superintendencia de Sociedades. Oficio 220-106257 del 24 de mayo de 2017. Asunto: usufructo de cuotas y acciones – pluralidad jurídica.

1. 5. Extinción del usufructo:

Para el ordenamiento colombiano el usufructo puede extinguirse por medio de seis causales establecidas de acuerdo con los artículos 885, 866, 867 y 868 del Código Civil.

El usufructo se puede extinguir por la destrucción completa de la cosa fructuaria, debido a que, si el bien es destruido, el derecho real no podrá existir pues una vez se pierde el bien sobre el cual recae no hay derecho sobre el mismo.

La destrucción del bien podrá ser completa, si se extingue de manera total, o parcial, en la cual sí subsiste una parte el usufructo respecto de la parte restante del bien. Por otro lado, encontramos que la destrucción del bien puede darse por culpa. Esta culpa puede ser del usufructuario, del nudo propietario o de un tercero. En caso de que el bien perezca por culpa del usufructuario éste deberá indemnizar al nudo propietario por el valor de su derecho; cuando el bien perece por la culpa de un tercero éste será condenado a indemnizar el valor del bien perdido. Adicionalmente, se debe avalar el usufructo y la nuda propiedad, y debe entregar al usufructuario el valor correspondiente y el saldo que quede al nudo propietario³⁹.

Asimismo, se debe tener en cuenta que se puede dar la desaparición del uso al cual está destinado el bien⁴⁰, pero en este caso no desaparece el usufructo, debido a que el usufructuario del bien podría cambiar de actividad; al respecto el Código Civil indica que “si una heredad fructuaria es inundada, y se retiran después las aguas, revivirá el usufructo por el tiempo que falte para su terminación”⁴¹.

Otra de las formas de extinción es la destrucción jurídica del bien, esta ocurre si la cosa que es objeto del usufructo es expropiada por motivos de utilidad pública como se establece en la sentencia C- 277-11⁴²:

³⁹ VALENCIA ZEA, A. y ORTIZ MONSALVE, A. *Derechos reales. Cit.*

⁴⁰ Código Civil. Artículo 867: “Si una heredad fructuaria es inundada, y se retiran después las aguas, revivirá el usufructo por el tiempo que falte para su terminación”.

⁴¹ *Idem*

⁴² Corte Constitucional, Sentencia C- 277 de 2011. M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

“Esta Corte ha establecido que la expropiación puede ser definida ‘como una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa’ en este caso se extingue el usufructo y se recibirá una indemnización por la cosa expropiada o se distribuirá según el valor que corresponda como lo establece la sentencia mencionada anteriormente y las leyes 388 de 1997 y 105 de 1993 ‘Esta Corporación estableció las características que debe reunir la indemnización en materia de expropiación tanto judicial como administrativa: ‘1. No puede haber expropiación sin indemnización; 2. La indemnización debe ser previa al traspaso del dominio del bien del particular al Estado; 3. La indemnización debe ser justa, es decir, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado’”.

Otra manera de extinción del usufructo es por la muerte del usufructuario, aunque esta ocurra antes del día o condición prefijados para su terminación, esta según el 865 del Código⁴³ Civil, en tal caso el usufructo será intransmisible a los herederos del usufructuario, por tal razón al morir, el bien se volverá a consolidarse en plena propiedad sobre el propietario.

Otro de los medios de extinción del usufructo es por el cumplimiento del plazo o de la condición prefijados para su terminación⁴⁴. Así, al llegar el día dispuesto, se extingue el derecho real de usufructo. También se extinguirá por la resolución del derecho constituyente, que suele presentarse cuando el usufructo se ha constituido sobre una propiedad fiduciaria. Asimismo, por medio de la prescripción se extingue

⁴³ Código Civil. Artículo 865: “El usufructo se extingue también: Por la muerte natural del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijados para su terminación. Por la resolución del derecho del constituyente, como cuando se ha constituido sobre una propiedad fiduciaria, y llega el caso de la restitución. Por consolidación del usufructo con la propiedad. Por prescripción. Por la renuncia del usufructuario”.

⁴⁴ Código Civil. Artículo 863: “El usufructo se extingue generalmente por la llegada del día, o el evento de la condición prefijados para su terminación. Si el usufructo se ha constituido hasta que una persona distinta del usufructuario llegue a cierta edad, y esa persona fallece antes, durará, sin embargo, el usufructo hasta el día en que esa persona hubiera cumplido esa edad, si hubiese vivido”.

el usufructo, por haber sido obtenido ese derecho por otra persona, o ya sea por prescripción extintiva.

Para finalizar la última forma de extinción del usufructo es por sentencia del juez cuando este declara extinguido el usufructo por motivo de que el usufructuario ha faltado a sus obligaciones acorde con el artículo 868 civil⁴⁵.

A continuación, a manera de resumen se presentará una tabla por medio de la cual se pueda realizar una rápida identificación de aquello que compone el derecho de usufructo.

<i>USUFRUCTO</i>			
Características	Tipos	Modos	Extinción
Reconocimiento de la propiedad ajena, por lo tanto, supone la coexistencia de dos derechos reales.	Usufructo legal	Usufructo en comunidad	La destrucción completa de la cosa fructuaria
Derecho real en cosa ajena	Usufructo voluntario	Usufructo alternativo	La destrucción jurídica del bien
Es un derecho de disfrute completo	Usufructo mixto	Usufructo bajo condición suspensiva	Por la muerte del usufructuario
Es un derecho temporal pues nunca podrá ser		Usufructo en sociedades	Resolución del derecho constituyente

⁴⁵ Código Civil Colombiano. Artículo 868: "El usufructo termina, en fin, por sentencia del juez que, a instancia del propietario, lo declara extinguido por haber faltado el usufructuario a sus obligaciones en materia grave, o por haber causado daños o deterioros considerables a la cosa fructuaria. El juez, según la gravedad del caso, podrá ordenar, o que cese absolutamente el usufructo, o que vuelva al propietario la cosa fructuaria, con cargo de pagar al fructuario una pensión anual determinada, hasta la terminación del usufructo".

de carácter indefinido			
El usufructo es intrasmisible por medio de testamento o avistamiento.			Por el cumplimiento del término o de la condición prefijados para su terminación como lo determina
			Sentencia judicial

2. Uso y habitación

Para hablar de uso y habitación es necesario entender que el usufructo y el derecho de uso no son lo mismo pues, “aunque el derecho de uso como el de usufructo son derechos reales, cada uno tiene una finalidad distinta; en el usufructo la persona que goza de este derecho se denomina por el derecho civil usufructuario y en el derecho de uso quien lo disfruta se llama usuario”⁴⁶.

El derecho de uso consiste en el derecho de disfrutar de una parte de las ganancias y frutos de una cosa, pero en una medida limitada.

Por otro lado, en el usufructo el usufructuario tiene la facultad de disfrutar de una cosa con obligación de conservarla y restituirla, a diferencia del derecho de uso el usufructo no es tan limitado, pues en este último el usufructuario puede disfrutar de manera amplia de todo el bien, es decir, puede tener el goce pleno de la cosa y no de una parte limitada como el derecho de uso⁴⁷.

El bien dado en usufructo es susceptible de ser dado en arriendo por el usufructuario, el cual también puede cederlo ya sea de manera gratuita u onerosa,

⁴⁶ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales. Cit.*

⁴⁷ *Idem.*

pero en caso de cesión, el usufructuario cedente sigue siendo responsable ante el propietario de la cosa, según lo establecido en el artículo 852 del Código Civil⁴⁸.

Mientras que el derecho de uso no es susceptible de ser cedido ni arrendado, pues este se constituye debido a la necesidad personal del usuario, de ahí que es lógico que este derecho sea de carácter limitado, por lo tanto, tampoco puede transmitirse a los herederos.

La característica de intrasmisible la comparten ambos derechos reales, es decir, que no se puede heredar por testamento ni por sucesión intestada⁴⁹, a diferencia de la nuda propiedad la cual ostenta el dueño de la cosa, la cual puede transmitirse tanto por acto entre vivos como por causa de muerte.

El origen del uso se da en el derecho romano, pues para la época clásica el derecho real de uso no permitía al usuario obtener provecho de los bienes, sólo abarcaba las necesidades. Respecto a esa situación se presentaron dos posiciones, en primer lugar, la de Sabino, Labeón y Próculo que consideraban que los derechos del usuario alcanzaban a aquellos de los familiares, abarcaban sus necesidades; y, por otro lado, la de Nerva, que, por su parte, consideraba que sólo se podía tomar lo necesario para el uso cotidiano⁵⁰.

Para la época clásica del derecho romano éste se atribuía como un derecho real donde sólo se facultaba de usar una cosa ajena, más no de gozar de ella y por lo tanto de no apropiarse de sus frutos.

Para finales de esta época, según algunos autores, a partir de Justiniano el contenido del derecho fue ampliándose y por lo tanto se, permitió que el usuario tuviera una pequeña participación en los frutos, limitada tanto a las necesidades del usuario cómo a las necesidades de su familia⁵¹.

⁴⁸ Código Civil Colombiano [1887], Artículo 825 “El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos: 1o.) Por la ley, como el del padre de familia, sobre ciertos bienes del hijo. 2o.) Por testamento. 3o.) Por donación, venta u otro acto entre vivos. 4o.) Se puede también adquirir un usufructo por prescripción”.

⁴⁹ VELÁSQUEZ JARAMILLO, L. G. *Bienes*. Undécima Edición. Comlibros. 2008.

⁵⁰ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales*. Cit.

⁵¹ *Idem*.

Nuestro Código Civil siguió esta tendencia, permitiendo al usuario servirse de la cosa y usarla en sentido estricto conforme a su destino y además de apropiarse parcialmente de algunos frutos⁵².

En cambio, el origen de la habitación nace con Justiniano, quien introdujo la figura de la habitación, diferenciándola de la del uso en los siguientes términos. En primer lugar, el uso es temporal, en tanto que no puede trascender la vida del usuario, el derecho de habitación no se extingue con la muerte: es transferible mortis causa. También, se estableció que no se extingue con la capitis deminutio, ni por su no uso y que se puede sacar fruto de las cosas⁵³.

El derecho de uso y habitación se encuentra en el Código Civil, en los artículos 870 y 878 de los cuales se deriva que el derecho real de uso y habitación consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades, y productos de un bien, también es el derecho o facultad que tiene una persona de usar un bien o habitar una casa de la que no es propietaria⁵⁴.

Igualmente es conocido por ser un derecho diminutivo del usufructo. Este es un derecho real, intransmisible, temporal y constituye una limitación al dominio; este presenta las mismas características del usufructo, pero se diferencia debido a que este no es un derecho completo.

En el derecho de uso y habitación coexisten dos derechos el del nudo propietario y el del usuario, por lo tanto, la constitución y pérdida del derecho de uso se registrarán

⁵² Código Civil. Artículo 860: “El usufructuario no tiene derecho a pedir cosa alguna por las mejoras que voluntariamente haya hecho en la cosa fructuaria; pero le será lícito alegarlas en compensación por el valor de los deterioros que se le puedan imputar, o llevarse los materiales, si puede separarlos sin detrimento de la cosa fructuaria, y el propietario no le abona lo que después de separados valdrían”. Lo cual se entiende sin perjuicio de las convenciones que hayan tenido lugar entre el usufructuario y el propietario, relativas a las mejoras, o de lo que sobre esta materia se haya previsto en la constitución del usufructo.”

⁵³ HINESTROSA, F. *Apuntes de Derecho romano: Bienes*. Universidad Externado de Colombia. Junio de 2005.

⁵⁴ Código Civil. Artículo 870: “El derecho de uso es derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación”.

bajo las mismas reglas o parámetros del derecho de usufructo; existe en sí una diferencia ya que en el derecho de uso y habitación no hay un 'uso' legal⁵⁵.

El Código Civil marca una distinción entre ambos. Así, en el artículo 870 del Código Civil, pues define al derecho de uso como un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de un bien, pero a su vez, dice que, si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llamara derecho de habitación⁵⁶.

Respecto al derecho de habitación se considera que todo lo dicho respecto al derecho de uso es igualmente aplicable al derecho de habitación, aunque se tiene presente una diferencia consistente en que el habitador está siempre obligado a practicar inventarios, obligación que los usuarios sólo tienen cuando se trata de cosas que se debe restituir en especie; esta obligación se explica porque el habitador debe devolver la misma cosa recibida.

Otra de las características del concepto fue dada por la Corte Suprema de Justicia, la cual afirmó que:

“(…) las apuntadas prerrogativas, sin embargo, pueden disgregarse por fuerza de la constitución de otros derechos reales, como el usufructo, uso o habitación sobre la misma cosa, que son derechos de la indicada estirpe de los cuales obtiene el titular la facultad para usar y gozar de un bien que pertenece a otro, de ahí que se les conozca como derechos de goce sobre cosa ajena, en veces pleno, como en el caso del usufructo, o limitado, en los demás, cuyo ejercicio importa siempre el reconocimiento del dominio que sobre ella ostenta el dueño, por cuenta del cual la detentan”⁵⁷.

⁵⁵ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales*. Cit.

⁵⁶ *ibidem*

⁵⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 22 de noviembre de 1993. M. P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.

2. 1. Constitución:

El derecho de uso y habitación se constituye de igual manera que el derecho de usufructo, es decir, se configura por medio de la ley, el testamento, por acto entre vivos⁵⁸ y por prescripción, por tal razón, en el artículo 871 del Código Civil⁵⁹ hace alusión a la constitución y también a su pérdida.

2. 2. Características:

Dentro de las características del derecho de uso y habitación nos encontramos con el inventario, la extensión del derecho, los límites al derecho y la intrasmisibilidad de este.

A la hora de hablar de inventario se hace referencia a que el habitador debe hacer inventario, de igual manera que el usuario, si se trata de un bien que se deba restituir en especie; no obstante, ninguno de los dos está obligado a prestar caución, tal como lo determina el artículo 872 del Código Civil⁶⁰. La extensión del derecho se refiere a que el título debe contener el alcance que se concede al derecho real de uso o habitación, tal como se ordena en el artículo 873 Código Civil⁶¹.

Por otro lado, para hablar de los límites al derecho de uso y la habitación es necesario entender que estos derechos no son muy amplios, por tal razón cuenta con una restricción especial que es necesario respetar, establecida por el artículo

⁵⁸ Código Civil. Artículo 825: “El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos: 1o.) Por la ley, como el del padre de familia, sobre ciertos bienes del hijo. 2o.) Por testamento. 3o.) Por donación, venta u otro acto entre vivos. 4o.) Se puede también adquirir un usufructo por prescripción”.

⁵⁹ Código Civil Colombiano. Artículo 871: “Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural”.

⁶⁰ Código Civil. Artículo 872: “Ni el usuario ni el habitador estarán obligados a prestar caución. Pero el habitador es obligado a inventario; y la misma obligación se extenderá al usuario, si el uso se constituye sobre cosas que deban restituirse en especie”.

⁶¹ Código Civil. Artículo 873: “La extensión en que se concede el derecho de uso o de habitación, se determina por el título que lo constituye y a falta de esta determinación en el título, se regla por los artículos siguientes”.

874 del Código Civil⁶², que establece como límite las necesidades personales. Así pues:

"El uso y habitación se limitan a las necesidades personales del usuario o del habitador. Cabe resaltar que dentro de estas necesidades se comprenden también las de su familia. Por ende, dentro de las necesidades personales no se comprenden las de la industria o tráfico en que se ocupa. Si se tiene la habitación de una casa, luego no puede establecerse una tienda o fábrica en ella. Esta será la regla general a menos que la cosa en que se concede el derecho, por su naturaleza y uso ordinario y por su relación con la profesión o industria del que ha de ejercerlo, aparezca destinada a servirle en ellas"⁶³.

La intransmisibilidad, por otro lado, se refiere a que el derecho de uso y habitación es intransmisible a herederos y por lo tanto no puede ser objeto de cesión. Como lo indica el artículo 878 del Código Civil, "ni el usuario ni el habitador pueden arrendar, prestar o enajenar objeto alguno de aquéllos a que se extiende el ejercicio de su derecho. Pero bien pueden dar los frutos que les es lícito consumir en sus necesidades personales"⁶⁴.

Por tal razón, a modo de resumen el carácter de intransmisibilidad implica la no transmisión de los derechos de uso y habitación a los herederos y no pueden

⁶² Código Civil. Artículo 874: "El uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario o del habitador. En las necesidades personales del usuario o del habitador se comprenden las de su familia. La familia comprende la mujer y los hijos; tanto los que existen al momento de la constitución, como los que sobrevienen después, y esto aun cuando el usuario o habitador no esté casado, ni haya reconocido hijo alguno a la fecha de la constitución. Comprende, asimismo, el número de sirvientes necesarios para la familia. Comprende, además, las personas que a la misma fecha vivan con el habitador o usuario, y a costa de éstos; y las personas a quienes éstos deben alimentos".

⁶³ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales*. Cit.

⁶⁴ Código Civil. Artículo 878: "Los derechos de uso y habitación son intransmisibles a los herederos, y no pueden cederse a ningún título, prestarse ni arrendarse. Ni el usuario ni el habitador pueden arrendar, prestar o enajenar objeto alguno de aquéllos a que se extiende el ejercicio de su derecho. Pero bien pueden dar los frutos que les es lícito consumir en sus necesidades personales".

cederse a ningún título, ni prestarse ni arrendarse. De lo única que se podrá disponer es de los frutos que se reciben para satisfacer las necesidades personales.

2. 3. Derechos y deberes del usuario y los habitantes

De igual manera que en el usufructo existen unos roles y unos elementos en el momento en que este derecho se ha constituido, en el uso y la habitación existe el rol del usuario o el habitador. Respecto de los derechos del usuario el Código Civil⁶⁵ ha establecido que tiene solamente derecho a los objetos comunes de alimentación y combustible, no a los de una calidad superior; y está obligado a recibirlos del dueño, o a tomarlos con su permiso⁶⁶.

Respecto a los deberes se define una única obligación general, con base en la cual el usuario y el habitador deben usar de los objetos comprendidos en sus respectivos derechos, con la moderación y cuidados propios de un buen padre de familia⁶⁷; y están obligados a contribuir a las expensas ordinarias de conservación y cultivo, a prorrata del beneficio que reporten, a menos que sea un uso o habitación⁶⁸.

2. 4. Extinción del derecho de uso y habitación

La extinción del derecho de uso y habitación se produce de la misma manera en que se extingue el usufructo, por tal razón se establecen seis modos de extinción

⁶⁵ Código Civil. Artículo 876. "Derechos del usuario de una heredad El usuario de una heredad tiene solamente derecho a los objetos comunes de alimentación y combustible, no a los de una calidad superior; y está obligado a recibirlos del dueño, o a tomarlos con su permiso". En el mismo sentido, el Artículo 860: "El usufructuario no tiene derecho a pedir cosa alguna por las mejoras que voluntariamente haya hecho en la cosa fructuaria; pero le será lícito alegarlas en compensación por el valor de los deterioros que se le puedan imputar, o llevarse los materiales, si puede separarlos sin detrimento de la cosa fructuaria, y el propietario no le abona lo que después de separados valdrían. Lo cual se entiende sin perjuicio de las convenciones que hayan intervenido entre el usufructuario y el propietario, relativamente a mejoras, o de lo que sobre esta materia se haya previsto en la constitución del usufructo".

⁶⁶ VELÁSQUEZ JARAMILLO, L. G. *Bienes*. Cit.

⁶⁷ ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. *Tratado de los derechos reales*. Cit. y ALESSANDRI RODRÍGUEZ, A. *Tratado de los derechos reales: bienes*. Cit.

⁶⁸ Código Civil. Artículo 877: "El usuario y el habitador deben usar de los objetos comprendidos en sus respectivos derechos, con la moderación y cuidados propios de un buen padre de familia; y están obligados a contribuir a las expensas ordinarias de conservación y cultivo, a prorrata del beneficio que reporten. Esta última obligación no se extiende al uso o a la habitación que se dan caritativamente a las personas necesitadas".

que son: el vencimiento de plazo o cumplimiento de la condición resolutoria, la resolución del derecho, muerte del usuario, destrucción de la cosa, renuncia del usuario y sentencia judicial⁶⁹.

En primer lugar, se extinguirá cuando se haya vencido el plazo o al cumplimiento de la condición resolutoria establecida dentro del contrato. Por otra parte, la extinción podrá darse por medio de la resolución del derecho del constituyente ya que, si el derecho de propiedad del nudo propietario desaparece, asimismo el derecho uso o habitación desaparece, pues las cosas vuelven al estado anterior, en donde la propiedad no se encontraba desmembrada⁷⁰.

Asimismo, la muerte del usuario es reconocida como un modo de extinción, pues el uso es intransmisible a los herederos del usufructuario, razón por la cual, al morir se volverá a consolidar la plena propiedad sobre el bien en cabeza del propietario. De la misma manera, la destrucción del bien también acarrea la extinción, pues el derecho real no puede subsistir debido a que se pierde el objeto sobre el cual recae. También se extingue con la renuncia al derecho por parte del usuario.

Por último, el derecho de uso o habitación se extingue por sentencia judicial, por lo tanto, el juez ordenará la restitución de la cosa al nudo propietario ya sea por incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato⁷¹.

3. Diferencias entre el usufructo y el derecho de uso y habitación

Entre el usufructo, el uso y la habitación hay unas marcadas diferencias, entre las cuales se encuentran las siguientes:

⁶⁹ Código Civil. Artículo 871: “Los derechos de uso y habitación se constituyen y pierden de la misma manera que el usufructo”.

⁷⁰ Código Civil. Artículo 865: “El usufructo se extingue también: Por la muerte natural del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijados para su terminación. Por la resolución del derecho del constituyente, como cuando se ha constituido sobre una propiedad fiduciaria, y llega el caso de la restitución. Por consolidación del usufructo con la propiedad. Por prescripción. Por la renuncia del usufructuario”.

⁷¹ Código Civil. Artículo 849: “Los frutos civiles pertenecen al usufructuario día por día”.

A. Primero, el usufructo es un derecho completo debido a que éste otorga a su titular toda la facultad de uso y goce; por lo tanto, el usufructuario se sirve de la cosa conforme a su naturaleza a su vez éste tendrá la Facultad de percibir los frutos de la cosa.

Por el contrario, los derechos de uso y habitación son incompletos y por lo tanto el usuario y el habitador tienen la facultad de uso que les permite servirse de la cosa conforme a su naturaleza mas no tienen total facultad de goce ya que sólo pueden percibir una parte limitada de las utilidades y productos del bien.

B. En segundo lugar, el usufructuario debe rendir caución de conservación y restitución del bien, obligación que no pesará sobre el usuario ni sobre el habitador.

C. A su vez el usufructuario debe siempre practicar un inventario solemne de igual manera que el habitador, pero el usuario sólo tendrá esta obligación cuando recaiga el uso en cosas que deben restituirse en especie.

D. Se debe tener en cuenta que el usufructo es embargable, con debidas excepciones; al contrario, del uso y la habitación son inembargables.

E. El usufructuario deberá soportar el total de las eventuales erogaciones por el uso y goce del bien; por el contrario, el usuario y el habitador deben concurrir a ellas en proporción del beneficio que el bien les reporte.

F. Los derechos de uso y habitación son intransmisibles e intransferibles. Por su parte, el usufructo es intransmisible pero transferible.

Teniendo en cuenta lo dicho hasta aquí, se sabe que en los demás aspectos tanto el usufructo como los derechos de uso y habitación se rigen por las mismas reglas.

Conclusión

A manera de conclusión el derecho de usufructo es aquel que permite el uso que habilita el ordenamiento para tener provecho de la cosa, esta es la disposición de uso, goce y disfrute de un objeto que no es propio, por otro lado, el derecho de uso y habitación consiste en el derecho de disfrutar de una parte de las ganancias y

frutos de una cosa, pero en una medida limitada, en el usufructo encontraremos que aquel que disfruta de esto es el usufructuario mientras que en el derecho de uso y habitación tendremos al usuario y habitador.

Se considera que los derechos de usufructo, uso y habitación presentan ciertas características que generan unas ventajas y desventajas para quienes los adquieren, aunque esto dependerá de que se esté buscando. Para el usufructuario resulta conveniente que, aun cuando no se obtiene la propiedad, esta figura permite constituir un derecho que le permitirá gozar de todos los frutos del bien, pero tiene como desventaja que no puede disponer del bien al no ser propietario.

Correlativamente, el propietario tiene como principal ventaja que puede recobrar la plena propiedad del bien cuando el usufructo se extinga; su mayor desventaja es que no podrá gozar de los beneficios que la propiedad genere mientras otro tenga el usufructo; de igual manera sucede con aquel nudo propietario del bien que otorgue un derecho de uso y habitación.

Encontramos que estas figuras presentan similitudes en su constitución y extinción, pero buscan diferentes objetivos como derechos, pues el usufructo es un derecho completo otorga la facultad de uso y goce, contrario al derecho de uso y habitación pues esta solo permite servirse de la cosa.

Por lo tanto, se espera que al hacer uso de estas figuras en cualquiera de sus modalidades aquellos que deseen constituir las y aquellos que tengan un bien con el objetivo de que este sea usufructuado o se le brinde a alguien más el derecho de uso o habitación, tengan en cuenta sus ventajas y desventajas para su conformación. Este texto permite que los interesados en estos derechos se informen y puedan tomar mejores decisiones a futuro respecto de sus bienes.

Referencias

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, A. *Tratado de los derechos reales: bienes*. Editorial Jurídica de Chile, 1997.
- ALESSANDRI, A., SOMARRIVA, M., y VODANOVIC, A. 6.^a ed., vol. 2. Editorial Jurídica Chilena, 2014.
- Código Civil Colombiano, ley 57 de 1887.
- Corte Constitucional. Sentencia T-751 del 2004, M. P. Jaime Araujo Rentería
Referencia: Expediente T-861850.
- Corte Constitucional, Sentencia C- 277 de 2011. M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.
Expediente D-8224.
- Hinestrosa, F. *Apuntes de Derecho romano: Bienes*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2005.
- Superintendencia de Sociedades. Oficio 220-106257 del 24 de mayo de 2017.
Asunto: usufructo de cuotas y acciones – pluralidad jurídica.
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 7 de Julio de 1971.
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 22 de noviembre de 1993. M. P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.
- VALENCIA ZEA, A. y ORTIZ MONSALVE, A. *Derechos reales*. Tomo II. Undécima edición. Editorial Temis S.A., 2007.
- VELÁSQUEZ JARAMILLO, L. G. *Bienes*. Undécima Edición. Comlibros, 2008.