

Respecto del usufructo, de acuerdo con el [Código Civil](#), debemos recordar que es una clase de derecho real, considerado un inmueble cuando recae sobre este tipo de bienes, de propiedad del usufructuario, al que se aplica la regla según la cual *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”*. Además, el usufructuario es un mero tenor de los bienes respectivos, que no hace cesar la posesión. Es una de las limitaciones del dominio, que puede establecerse concurrentemente con el fideicomiso, el cual se puede acrecer, que no puede someterse a una condición o a un plazo cualquiera que suspenda su ejercicio. Está prohibido constituir dos o más usufructos sucesivos o alternativos. No puede pasar de 30 años. *“Si quiere hacer reparaciones necesarias, podrá el usufructuario exigir que se hagan en un tiempo razonable i con el menor perjuicio posible del usufructo. Si transfiere o transmite la propiedad, será con la carga del usufructo constituido en ella, aunque no lo espere.”* *“El usufructuario de una cosa inmueble tiene el derecho de percibir todos los frutos naturales, incluso los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo.”* *“(…) se extiende a los aumentos que ella reciba por aluvión o por otras accesiones naturales”* *“El usufructuario es obligado a respetar los arriendos de la cosa fructuaria, contratados por el propietario antes de constituirse el usufructo por acto entre vivos, o de fallecer la persona que lo ha constituido por testamento. Pero sucede en la percepción de la renta o pensión desde que principia el usufructo.”* *“El usufructuario puede dar en*

arriendo el usufructo i cederlo a quien quiera, a título oneroso o gratuito.” *“No es lícito al nudo propietario imponer nuevas cargas sobre ella en perjuicio del usufructo.”* *“Las obras o refacciones mayores, necesarias para la conservación de la cosa fructuaria, serán de cargo del propietario, pagándole el usufructuario, mientras dure el usufructo, el interés legal de los dineros invertidos en ellas.”* Los acreedores pueden *“oponerse a toda cesión o renuncia del usufructo hecha con fraude de sus derechos”* El [Código de Comercio](#) permite el aporte al capital de un usufructo, confiere 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, puede recaer sobre establecimientos de comercio, puede darse en anticresis. Visto todo lo anterior para nosotros es innegable que el usufructo constituye control sobre el mismo usufructo, el cual, además de ser una propiedad, es un activo. Por lo tanto, discrepamos de la afirmación del [Consejo Técnico de la Contaduría Pública](#) cuando afirmó: *“El usufructuario no reconocería la propiedad (inmueble recibido en usufructo) como un activo”*. Es una frase que se presta para malentendidos. El mundo moderno ha desarrollado inmensamente los intangibles, al punto que muchas empresas se basan, fundamentan o consisten en su control. Este problema (la falta de una sustancia corpórea) es el mismo que se presenta frente a los documentos eléctricos. Es verdad que nos encontramos ante legislaciones de más de un siglo, pero ello no conlleva su decaimiento. Toca aprender.

Hernando Bermúdez Gómez