

# CONTRATO DE USUFRUCTO SOBRE INMUEBLES RURALES

## GENERALES.

En el municipio (1) \_\_\_\_\_, del departamento (2) \_\_\_\_\_, a los (3) \_\_\_\_\_ días del mes de (4) \_\_\_\_\_ del año (5) \_\_\_\_\_, entre: (6) \_\_\_\_\_, domiciliado(a) y residente en el (7) municipio ( ) / ciudad ( ) (8) \_\_\_\_\_, del departamento (9) \_\_\_\_\_, de nacionalidad (10) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado(a) con (11) C.C.\_\_\_\_ C.E.\_\_\_\_ NIT \_\_\_\_\_ número (12) \_\_\_\_\_, de (13) \_\_\_\_\_, quien para los efectos del presente contrato se denomina EL USUFRUCTUANTE; y (14) \_\_\_\_\_, domiciliado(a) y residente en el (15) municipio ( ) / ciudad ( ) (16) \_\_\_\_\_, del departamento (17) \_\_\_\_\_, de nacionalidad (18) \_\_\_\_\_ mayor de edad, identificado(a) con (19) C.C.\_\_\_\_ C.E.\_\_\_\_ NIT \_\_\_\_\_ número (20) \_\_\_\_\_, de (21) \_\_\_\_\_, quien para los efectos del presente contrato se denomina EL USUFRUCTUARIO, han convenido perfeccionar un contrato que se regirá por las cláusulas siguientes.

## CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO.

EL USUFRUCTUANTE concede a EL USUFRUCTUARIO el uso y goce sobre el inmueble rural ubicado en el área rural del municipio (22) \_\_\_\_\_, del departamento (23) \_\_\_\_\_, denominado: (24) \_\_\_\_\_, e identificado mediante folio de matrícula inmobiliaria (25) \_\_\_\_\_ y/o cédula catastral (26) \_\_\_\_\_, de acuerdo con la información contenida en la escritura pública no. (27) \_\_\_\_\_, de la notaría no. (28) \_\_\_\_\_ del círculo notarial de (29) \_\_\_\_\_ y debidamente matriculado en la oficina de registro de instrumentos públicos, cuyos linderos se expresan de la siguiente manera:

(30) NORTE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

SUR: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ORIENTE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

OCCIDENTE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

La cabida superficiaria total del inmueble rural es de (31) \_\_\_\_\_ (metros, fanegadas o hectáreas).

### CLÁUSULA SEGUNDA. USO.

El inmueble rural entregado en usufructo a EL USUFRUCTUARIO será utilizado para el desarrollo de las actividades agropecuarias que se describen así: (32) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

### CLÁUSULA TERCERA. TÉRMINO.

El término del usufructo es de (33) \_\_\_\_\_ meses (34) (\_\_\_\_\_) que se empezarán a contar desde el (35) \_\_\_\_\_ de (36) \_\_\_\_\_ del (37) \_\_\_\_\_.

### CLÁUSULA CUARTA. DECLARACIONES Y ENTREGA.

EL USUFRUCTUANTE declara, al perfeccionar el presente contrato, que entrega el inmueble rural el (38) \_\_\_\_\_ de (39) \_\_\_\_\_ del (40) \_\_\_\_\_ a EL USUFRUCTUARIO, que se encuentra libre de toda perturbación a la posesión, demandas civiles, embargo judicial, hipotecas, contratos de anticresis, arrendamientos o pleito pendiente; declara además que hace entrega del inmueble rural objeto del presente contrato a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones, y servicios públicos de: (41) \_\_\_\_\_ (energía eléctrica, agua, alcantarillado, gas y teléfono, riego, etc.).

### CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES.

EL USUFRUCTUARIO se obliga a cancelar, en forma oportuna y en la medida en que se causen, las tasas, impuestos, contribuciones y servicios públicos de: (42) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (energía eléctrica, agua, alcantarillado, gas y teléfono, riego, etc.).

### CLÁUSULA SEXTA. CAUCIÓN.

Para poder usar y gozar del inmueble rural en los términos del presente contrato de usufructo, EL USUFRUCTUARIO prestó caución suficiente de conservación y restitución en favor de EL USUFRUCTUANTE por la suma de (43) \_\_\_\_\_ pesos (44) (\$ \_\_\_\_\_), a través de la póliza no. (45) \_\_\_\_\_ del (46) \_\_\_\_\_ de (47) \_\_\_\_\_ de (48) \_\_\_\_\_, expedida por (49) \_\_\_\_\_.

### CLÁUSULA SÉPTIMA. CONOCIMIENTO E INFORMACIÓN.

Las partes declaran y se comprometen a conocer las restricciones ambientales, de usos del suelo y de buenas prácticas agropecuarias para las cuales será destinado, de conformidad con la CLÁUSULA SEGUNDA del presente contrato, y se obligan a adecuar todas sus actividades a lo dispuesto por las autoridades ambientales y el plan de ordenamiento territorial respectivo. El incumplimiento de las obligaciones contenidas en esta cláusula dará lugar al pago de una indemnización en favor de EL USUFRUCTUANTE por la suma de (50) \_\_\_\_\_ pesos (51) (\$ \_\_\_\_\_), sin perjuicio de las sanciones de cualquier tipo a que haya lugar. **Parágrafo.** EL USUFRUCTUARIO se compromete, y así lo acepta al firmar el presente contrato, a realizar una adecuada destinación final de los residuos generados por las actividades realizadas en el inmueble. Esto implica efectuar adecuadamente las socas, contar con un sitio donde se entierren los residuos sólidos y realizar prácticas de reciclaje.

### CLÁUSULA OCTAVA. ACEPTACIÓN.

EL USUFRUCTUANTE y EL USUFRUCTUARIO aceptamos el usufructo que se constituye y, en constancia de lo anterior, suscribimos el presente contrato en el municipio (52) \_\_\_\_\_, departamento (53) \_\_\_\_\_, a los (54) \_\_\_\_\_ día(s), del mes de (55) \_\_\_\_\_ del año (56) \_\_\_\_\_.

(57)

EL USUFRUCTUANTE	EL USUFRUCTUARIO
C.C. ____ C.E. ____ NIT ____	C.C. ____ C.E. ____ NIT ____
# _____	# _____
Expedida en _____	Expedida en _____

TESTIGO UNO	TESTIGO DOS
Nombre: _____	Nombre: _____
C.C. ____ C.E. ____ NIT ____	C.C. ____ C.E. ____ NIT ____
# _____	# _____
Expedida en _____	Expedida en _____

(58) Inventario: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(59) Observaciones: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# CONTRATO DE USUFRUCTO SOBRE INMUEBLES RURALES

Esta proforma de contrato de usufructo se puede usar cuando se concede el uso y goce de un bien determinado a un sujeto, denominado usufructuario, quien será el titular del derecho real de usufructo, mientras que, quien concede el usufructo denominado usufructuante, conserva la nuda propiedad. Este contrato no valdrá si no se otorga mediante escritura pública, esta debe quedar inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del bien a usufructuar.

## Instructivo de diligenciamiento

### Generales:

1. Escribir el nombre del municipio donde se firma el contrato de usufructo sobre inmuebles rurales.
2. Escribir el nombre del departamento al que pertenece le municipio donde se firma el contrato de usufructo sobre inmuebles rurales.
3. Escribir en números el día en que se firma el contrato de usufructo sobre inmuebles rurales.
4. Escribir en letras el mes en que se firma el contrato de usufructo sobre inmuebles rurales.
5. Escribir en números el año en que se firma el contrato de usufructo sobre inmuebles rurales.
6. Escribir el nombre completo de la persona que concede en usufructo el inmueble objeto del presente contrato, que a partir de ahora se denominará EL USUFRUCTUANTE.
7. Marcar con X una de las opciones, municipio o ciudad, en donde se domicilie y resida EL USUFRUCTUANTE.
8. Escribir el nombre del municipio o ciudad donde se domicilie y resida EL USUFRUCTUANTE.
9. Escribir el nombre del departamento del cual forma parte el municipio o ciudad donde se domicilie y resida EL USUFRUCTUANTE.
10. Escribir la nacionalidad de EL USUFRUCTUANTE.
11. Marcar con X una de las opciones de identificación de EL USUFRUCTUANTE. C.C.: cédula de ciudadanía. C.E.: cédula de extranjería. NIT: número de identificación tributaria (persona jurídica).
12. Escribir el número de identificación de EL USUFRUCTUANTE, según la opción marcada en el numeral 11.
13. Escribir la ciudad de donde se expide el documento de identificación marcado en el numeral 11.
14. Escribir el nombre completo de la persona que tomará en usufructo el inmueble objeto de este contrato, que a partir de ahora se denominará EL USUFRUCTUARIO.
15. Marcar con X una de las opciones, municipio o ciudad, en donde se domicilie y resida EL USUFRUCTUARIO.
16. Escribir el nombre del municipio o ciudad donde se domicilie y resida EL USUFRUCTUARIO.
17. Escribir el nombre del departamento del que forma parte el municipio o ciudad donde domicilie y resida EL USUFRUCTUARIO.
18. Escribir la nacionalidad de EL USUFRUCTUARIO.
19. Marcar con X una de las opciones de identificación de EL USUFRUCTUARIO. C.C.: cédula de ciudadanía. C.E.: cédula de extranjería. NIT: número de identificación tributaria (persona jurídica).
20. Escribir el número de identificación de EL USUFRUCTUARIO, según la opción marcada en el numeral 19.
21. Escribir la ciudad de donde se expide el documento de identificación de EL USUFRUCTUARIO marcado en el numeral 19.
22. Escribir el nombre del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente contrato de usufructo.
23. Escribir el nombre del departamento del que forma parte el municipio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente contrato usufructo.
24. Escribir el nombre del inmueble como aparece registrado en la escritura pública, en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
25. Escribir el número de folio de matrícula inmobiliaria con el que aparece registrado el inmueble en la escritura pública, en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
26. Escribir el número de cédula catastral o código catastral, el cual se encuentra en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
27. Escribir el número de escritura pública del inmueble.
28. Escribir el número de la notaría que elabora la escritura pública.

29. Escribir círculo notarial del que forme parte la notaría donde se elaboró la escritura pública.
30. Describir los linderos (norte, sur, oriente y occidente) del inmueble objeto del presente contrato, tal como aparecen en la escritura pública, en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
31. Escribir el número de metros cuadrados, hectáreas o fanegadas del inmueble rural objeto del contrato usufructo.
32. Escribir las actividades agropecuarias que acuerdan las partes realizar en el inmueble objeto del contrato de usufructo.
33. Escribir en letras el tiempo de duración en meses del contrato de usufructo.
34. Escribir en número el tiempo de duración en meses del contrato de usufructo.
35. Escribir en números el día de la fecha en la que se inicia el contrato de usufructo.
36. Escribir en letras el mes de la fecha en la que se inicia el contrato de usufructo.
37. Escribir en número el año de la fecha en la que se inicia el contrato de usufructo.
38. Escribir en números el día de la fecha en la que el USUFRUCTUANTE entrega el inmueble objeto del contrato a EL USUFRUCTUARIO.
39. Escribir en letras el mes de la fecha en la que el USUFRUCTUANTE entrega el inmueble objeto del contrato a EL USUFRUCTUARIO.
40. Escribir en número el año de la fecha en la que el USUFRUCTUANTE entrega el inmueble objeto del contrato a EL USUFRUCTUARIO.
41. Escribir con qué servicios públicos cuenta el inmueble y que están a paz y salvo por cualquier concepto.
42. Escribir qué servicios públicos debe mantener a paz y salvo por cualquier concepto EL USUFRUCTUARIO.
43. Escribir en letras el valor acordado a pagar por EL USUFRUCTUARIO a EL USUFRUCTUANTE para el goce y uso de inmueble objeto del contrato.
44. Escribir en números el valor acordado a pagar por EL USUFRUCTUARIO a EL USUFRUCTUANTE para el goce y uso de inmueble objeto del contrato.
45. Escribir el número de la póliza de seguro adquirida por EL USUFRUCTUARIO como garantía del contrato de usufructo.
46. Escribir en números el día de la fecha de expedición de la póliza de seguro adquirida por EL USUFRUCTUARIO como garantía del contrato de usufructo.
47. Escribir en letras el mes de la fecha de expedición de la póliza de seguro adquirida por EL USUFRUCTUARIO como garantía del contrato de usufructo.
48. Escribir en números el año de la fecha de expedición de la póliza de seguro adquirida por EL USUFRUCTUARIO como garantía del contrato de usufructo.
49. Escribir el nombre de la aseguradora que expidió la póliza de seguro adquirida por EL USUFRUCTUARIO como garantía del contrato de usufructo.
50. Escribir en letras el valor acordado a pagar por EL USUFRUCTUARIO a EL USUFRUCTUANTE como multa del incumplimiento de lo estipulado en la cláusula séptima.
51. Escribir en números el valor acordado a pagar por EL USUFRUCTUARIO al USUFRUCTUANTE como multa del incumplimiento de lo estipulado en la cláusula séptima.
52. Escribir el nombre del municipio donde se firma el contrato de usufructo sobre inmuebles rurales.
53. Escribir el nombre del departamento al que pertenece el municipio donde se firma el contrato de usufructo sobre inmuebles rurales.
54. Escribir en números el día de la fecha en la que se suscribe el contrato de usufructo.
55. Escribir en letras en mes de la fecha en la que se suscribe el contrato de usufructo.
56. Escribir en número el año de la fecha en la que se suscribe el contrato de usufructo.
57. Registrar la firma con número de identificación y lugar de expedición de EL USUFRUCTUANTE y USUFRUCTUARIO que suscriben el presente contrato. De igual forma, registrar el nombre, firma, número de identificación y lugar de expedición de dos personas testigos de la suscripción del contrato de usufructo.
58. Describir al detalle el estado en el que se encuentra el inmueble rural en el momento de la firma del contrato y el inventario de los objetos muebles o inmuebles con los que cuenta.
59. Escribir cualquier observación adicional con respecto al estado del inmueble, servicios públicos, servidumbres existentes o en proceso, vías de acceso, etc., que consideren las partes que se debe aclarar en el presente contrato.

## Explicación del clausulado del Contrato de Usufructo

**CLÁUSULA PRIMERA:** la cláusula da el objeto del contrato. Aquí solo se debe transcribir la descripción del inmueble rural que se pretende dar en usufructo; en este orden, se requiere enunciar dónde se encuentra ubicado, junto con su completa identificación de linderos, escritura pública, folio de matrícula inmobiliaria o cédula catastral, según sea el caso.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** en esta cláusula se debe establecer qué actividades se llevarán a cabo dentro del inmueble rural objeto del usufructo.

**CLÁUSULA TERCERA:** se debe describir el tiempo o periodo de ejecución del contrato equivalente en meses. De conformidad con el Código Civil colombiano, su duración máxima es hasta la vida de EL USUFRUCTUARIO (artículo 829).

**CLÁUSULA CUARTA:** mediante esta cláusula se hace la entrega del inmueble rural y se declara que se entrega libre de toda perturbación o vicios ocultos (redhibitorios); aunado a lo anterior, el inmueble se entrega a paz y salvo por concepto de los servicios públicos con los que cuente.

**CLÁUSULA QUINTA:** se enuncia como obligación específica de EL USUFRUCTUARIO el pago de las obligaciones que se derivan

ante las entidades del Estado o empresas prestadoras de servicios públicos (energía eléctrica, agua, alcantarillado, gas y teléfono, riego, etc.).

**CLÁUSULA SEXTA:** se establece la necesidad de prestar una caución en favor de EL USUFRUCTUANTE para garantizar la conservación y restitución del inmueble rural.

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** esta cláusula obliga a las partes a destinar el inmueble rural a actividades que no sean contrarias a lo establecido en los planes o esquemas de ordenamiento territorial en lo concerniente a usos del suelo, así como a todas y cada una de las restricciones ambientales existentes en la zona; de igual modo, al estricto cumplimiento de normas ambientales a las que haya lugar en la ejecución del presente contrato. La sanción o multa que se establezca por destinar el inmueble a actividades que sean contrarias a lo planteado en la presente cláusula deberá ser pagada o cancelada por EL USUFRUCTUARIO en favor de EL USUFRUCTUANTE, sin perjuicio de las sanciones que acarren estas actividades ante las entidades del Estado.

**CLÁUSULA OCTAVA:** por medio de esta cláusula los sujetos se adhieren al presente contrato.

**Nota:** es necesario que este contrato sea elevado a escritura pública, ya que esta minuta no resulta suficiente para su perfeccionamiento, el usufructo de bienes inmuebles no se perfecciona con la firma de un documento privado, puesto que, como lo establece el artículo 826 del Código Civil, «el usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito». A su vez, el artículo 4.º de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) define en su literal A cuáles actos, títulos y documentos están sujetos a registro: «a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles [...]».