

# PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL DE COLOMBIA

## LIBRO II

### DE LOS BIENES

#### TÍTULO I

#### CAPÍTULO I

#### **Aplicación**

Artículo 187. Este Código regula los bienes civiles y también se aplicará a los bienes colectivos, recursos renovables y no renovables, subsuelo, información genética y el patrimonio común de la humanidad, en cuanto fuere compatible con su naturaleza jurídica y sin perjuicio de normas especiales.

Los bienes mercantiles se regirán por el Código de Comercio y demás normas especiales.

#### CAPÍTULO II

#### **Cosas singulares y universales**

##### **1. De las cosas singulares**

Artículo 188. Las cosas materiales son los bienes tangibles y las inmateriales las producciones de la inteligencia, obras del ingenio, inventos industriales.

También son cosas el dinero, los recursos financieros y valores financieros, la información, el conocimiento y el medio ambiente y sus elementos.

Las cosas objeto de producción se denominan productos y comprenden bienes y servicios.

#### **Cosas muebles e inmuebles**

Artículo 189. Cosas muebles son las que pueden transportarse de un sitio a otro.

Se reputan cosas muebles las energías o fuerzas naturales aprovechables económicamente.

La ley dará protección a los animales como seres sintientes.

Artículo 190. Cosas fungibles son las cosas muebles que en el comercio se determinan según su número, medida o peso y que son sustituibles por otras del mismo género.

Artículo 191. Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro.

También se consideran como inmuebles las tierras, las corrientes de agua, los lagos, las minas, los ríos, y todos los bienes a los que la ley confiere esa calidad.

### **Partes integrantes y accesorias**

Artículo 192. El propietario de una cosa lo es de sus partes integrantes. Son partes integrantes de una cosa las que no pueden separarse de ella sin destruirla, deteriorarla o alterarla.

Artículo 193. Las partes integrantes se consideran muebles, aun antes de su separación, para efecto de la enajenación o gravamen de las mismas.

Artículo 194. El propietario de una cosa lo es de aquella considerada como accesoria.

Artículo 195. Son accesorias las cosas muebles que, según los usos sociales o la voluntad claramente expresada del propietario de la cosa principal, se afectan de una manera durable a la explotación, uso o guarda de la misma.

Las cosas accesorias no pierden esta calidad cuando se separan temporalmente de la cosa principal. El aprovechamiento pasajero de una cosa para la explotación de otra no le da la calidad de accesoria.

Artículo 196. Así mismo son cosas accesorias:

1. En la explotación agrícola, los animales, los abonos, los utensilios y máquinas en general destinados al cultivo, mejoramiento o conservación de las fincas.
2. En la explotación de establecimientos industriales, las herramientas, mobiliarios, las máquinas y demás instalaciones del establecimiento.
3. En los edificios, las llaves de las puertas, las alfombras de las escaleras, los extinguidores de incendio y demás que según los usos sociales se estiman pertenencias o accesorios de edificios.

Artículo 197. Los negocios jurídicos que tienen por objeto una cosa se extienden a las partes integrantes y a las accesorias de aquella, a menos de voluntad expresa contraria.

### **Frutos de las cosas y de los derechos**

Artículo 198. Son frutos naturales los productos de las cosas y demás beneficios que se obtienen de las mismas conforme a su destino.

Son frutos civiles los rendimientos que, en virtud de una relación jurídica, proporciona una cosa o un derecho.

Artículo 199. Los frutos naturales de una cosa pertenecen al dueño de ella, sin perjuicio de los derechos constituidos por negocio jurídico al usufructuario, arrendatario, etc., o por la ley al poseedor de buena fe.

Los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa o derecho de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales.

## **2. De las cosas universales**

Artículo 200. Es considerada como una universalidad de cosas la pluralidad de bienes muebles que pertenecen a una misma persona física o jurídica que tiene una destinación unitaria.

Tal sucede especialmente con los establecimientos de comercio, las bibliotecas y demás conjuntos destinados a la prestación de un servicio.

Artículo 201. La enajenación de una universalidad de cosas se presume hecha en bloque o como una unidad, sin necesidad de especificar todos los elementos que la integran.

## TÍTULO II DE LA POSESIÓN

### CAPÍTULO I Concepto y diversas clases de posesión

Artículo 202. Posesión es el poder de hecho sobre una cosa. Es poder de hecho cualquier relación material que una persona establezca con las cosas y que se traduzca en la capacidad de influir sobre ellas.

El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo.

Artículo 203. La posesión de propietario o posesión en nombre propio consiste en poseer la cosa como propia, es decir, sin reconocerle a nadie un derecho superior sobre la misma.

Salvo estipulación expresa tiene este carácter quien recibe una cosa prometida en enajenación.

Artículo 204. Es poseedor en nombre ajeno, mero tenedor, quien ejerce sobre la cosa un poder de hecho en lugar y a nombre de otro. El secuestre, el arrendatario, el comodatario, el depositario, etc., son poseedores en nombre ajeno, meros tenedores, de la cosa secuestrada, dada en comodato o depósito.

Artículo 205. Es sirviente de la posesión ajena quien ejerce el poder de hecho sobre una cosa en virtud de la dependencia en que se encuentra respecto de otra persona, a cuyas instrucciones u órdenes debe ajustar su conducta respecto de la misma cosa.

La relación que se tenga con los bienes en razón de las labores, prestación de servicios o intermediación del sujeto con ellos, en una actividad económica, se sujetará, según el caso, a lo que dispongan la ley, las partes o los usos del tráfico correspondiente.

Artículo 206. Quien posee actualmente en nombre ajeno es poseedor inmediato de la cosa; y aquel a nombre de quien se posee es poseedor mediato.

Artículo 207. Se presume posesión en nombre propio, posesión de propietario, en quien ejerce el poder de hecho en forma exclusiva, a menos que se pruebe que es poseedor en nombre ajeno.

El poseedor en nombre propio se reputa propietario de la cosa poseída, mientras otra persona no justifique serlo.

Artículo 208. Si se ha comenzado a poseer en nombre propio, se presume esta posesión hasta el momento en que se alega.

Si se ha comenzado a poseer en nombre ajeno, se presume la continuación de esta clase de posesión.

Si alguien prueba haber poseído antes y posee actualmente, se presume la posesión en el tiempo intermedio.

Artículo 209. El simple transcurso del tiempo no cambia una posesión en nombre ajeno en una posesión en nombre propio, a menos que el poseedor en nombre ajeno contraiga por actos materiales el derecho de quien le entregó la cosa, o adquiera el derecho de un tercero.

Artículo 210. Son posesiones viciosas la delictual, la violenta y la clandestina.

La posesión es delictual cuando se origina en la comisión de un delito o cuando se origina en actos de despojo o abandono forzado de tierras.

Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza, que puede ser actual o inminente. Existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el poseedor a nombre ajeno. Lo mismo que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y se ejecute con su consentimiento, o después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente.

Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.

Quien entre en posesión viciosa de una cosa no tendrá derecho a usucapir el bien poseído ni a ejercer acciones posesorias mientras mantenga su condición viciosa. Lo mismo aplicará para quien a sabiendas del vicio continúe la posesión.

## CAPÍTULO II

### Adquisición, conservación y pérdida de la posesión

#### 1. Adquisición de la posesión

Artículo 211. La posesión de una cosa se adquiere cuando se ejerce sobre ella un poder de hecho adecuado al uso o explotación de la cosa.

El que toma la posesión para otra persona no siendo su representante, dicha persona no la adquiere sino en virtud de su aceptación; pero se retrotraerá al momento en que fue tomada a su nombre.

Artículo 212. Los incapaces absolutos no pueden poseer directamente, sea para sí o para otro.

Los mayores de 14 años y los demás incapaces podrán poseer directamente, pero necesitan de la asistencia de sus representantes legales para ejercer los derechos que de la posesión se originan a su favor, cuando lo requiera.

Artículo 213. La posesión de las cosas se transmite a los herederos y a los legatarios. El asignatario que por causa de muerte toma posesión de las cosas de un causante se entiende que comenzó a poseer desde la apertura de la sucesión.

El que repudia una herencia se entiende no haber poseído jamás las cosas de la misma. Esta regla se aplica al legatario que repudia un legado.

Artículo 214. En la adquisición derivativa, tanto universal como singular, la posesión del sucesor principia en él, a menos que quiera agregar a la suya la de su antecesor o la de una serie de antecesores, pero en tal caso se la apropia con la misma calidad y vicios.

Igualmente el poseedor de la especie que le cupo en la división de la cosa común, puede agregar a su posesión exclusiva la correspondiente al tiempo que duró la comunidad.

Quien desee agregar a su posesión actual la de su antecesor deberá acreditar el nexo voluntario de la posesión. Si desea sumar la posesión de los demás antecesores deberá acreditar para cada una de ellas el nexo del cual deriva la posesión.

La agregación de posesiones deberá realizarse de forma cronológica y continua y no podrán agregarse posesiones viciosas.

## **2. Conservación de la posesión**

Artículo 215. La ley autoriza el uso adecuado y proporcionado de la fuerza para repeler un ataque violento a la posesión.

Si se trata de muebles, el poseedor puede recobrarlos directamente del agresor sorprendido en flagrante delito.

El poseedor debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias.

Artículo 216. El que recupera legalmente la posesión perdida, se entenderá haberla tenido durante el tiempo intermedio.

## **3. De la pérdida de la posesión**

Artículo 217. Se pone fin a la posesión cuando el poseedor abandona o pierde de cualquier modo el poder de hecho sobre la cosa.

La posesión de una cosa mueble no se entiende perdida, mientras se halla bajo el poder del poseedor aunque éste ignore accidentalmente su paradero.

Parágrafo. Carecerá de efectos el abandono de la posesión de un inmueble causado por la violencia reconocida en el mismo o en la zona a la cual pertenece y, en consecuencia, podrá recuperarse en el término previsto en el artículo 221, a partir del cese definitivo.

## **CAPÍTULO III**

### **De la protección posesoria**

Artículo 218. La protección posesoria tiene por objeto conservar o recuperar la posesión, en nombre propio o en nombre ajeno, que se tenga sobre una cosa mueble o inmueble.

Parágrafo. La ley y los reglamentos establecerán las protecciones administrativas y policivas pertinentes.

Artículo 219. El poseedor puede pedir que no se le perturbe en su posesión o se le despoje de ella, se le indemnice el perjuicio sufrido y se le dé seguridad contra el que fundadamente teme.

Igualmente el que en forma antijurídica ha sido privado de la posesión, puede pedir que se le restituya en ella y se le indemnicen los perjuicios sufridos.

Artículo 220. La acción para la restitución puede dirigirse no solamente contra el usurpador, sino contra toda persona cuya posesión se derive de la de aquel.

Pero no serán obligados a la indemnización de perjuicios, sino el usurpador mismo o el tercero de mala fe, y habiendo varios obligados todos lo serán solidariamente.

Artículo 221. Las acciones de protección de la posesión caducan al cabo de un año contado desde el último acto de molestia o desde la pérdida de la posesión.

Pero si la nueva posesión es clandestina, se contará el año desde que haya cesado la clandestinidad.

La Ley regulará el amparo policivo o judicial tendiente al establecimiento inmediato del estado posesorio anterior con base en prueba fehaciente del mismo.

Artículo 222. En los procesos posesorios no se tomará en cuenta el dominio u otro derecho que por una u otra parte se alegue.

Podrán, con todo, exhibirse títulos para comprobar la posesión pero solo aquellos cuya existencia pueda probarse sumariamente; ni valdrá objetar contra ellos otros vicios o defectos que los que puedan probarse de la misma manera.

## **1. Denuncia de obra nueva**

Artículo 223. Todo poseedor tiene derecho para pedir que se prohíba toda obra nueva que se trate de construir sobre el suelo de que está en posesión.

Pero no tendrá el derecho de denunciar con este fin las obras necesarias para precaver la ruina de un edificio u otra cosa; o que sean conducentes a mantener la higiene, seguridad o decoro de las calles, edificios, etc., con tal que en lo que puedan incomodarle se reduzcan a lo estrictamente necesario y que, terminadas, se restituyan las cosas al estado anterior a costa del dueño de las obras.

Artículo 224. Son obras nuevas denunciables:

1. Las que, construidas en el predio sirviente, embarazan el goce de una servidumbre constituida en él;
2. Las construcciones que se sustentan en edificio ajeno;
3. Toda obra voladiza que atraviesa el plano vertical de la línea divisoria de los predios, aunque no se apoyen sobre el predio ajeno, ni dé vista, ni vierta aguas lluvias sobre él.

## **2. Denuncia de obra peligrosa**

Artículo 225. El que tema que un edificio, en razón de su vetustez, defectuosa construcción u otro motivo, le cause perjuicio, podrá pedir que se mande al dueño del edificio a derribarlo, si no admite reparación, o para que, si la admite, se le ordene hacerla inmediatamente.

Si el querellado no procede a cumplir el fallo judicial se derribará el edificio o se hará la reparación a su costa.

Esta disposición se aplicará al peligro que se tema de cualesquiera construcciones, o de árboles mal arraigados o expuestos a ser derribados por casos de diaria ocurrencia.

## CAPÍTULO IV

### **De la posesión de buena fe y de mala fe**

#### **1. Restitución**

Artículo 226. El poseedor que fuere condenado a restituir la cosa a quien hubiera acreditado mejor derecho a poseer, la hará en el plazo fijado por la ley o judicialmente y en el mismo estado que se encontraba cuando tomó la posesión de la misma.

Artículo 227. La buena fe es la conciencia de adquirirse la posesión y el respectivo derecho por medios legítimos exentos de todo vicio.

La buena fe se presume.

Un justo error no se opone a la buena fe.

Artículo 228. El poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su culpa ha sufrido la cosa.

El poseedor de buena fe no es responsable de los deterioros ocasionados antes de la notificación del auto que admite la demanda de restitución, sino en cuanto se hubiere aprovechado de ellos.

Artículo 229. El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos que la cosa hubiere producido, teniendo en cuenta una diligente administración.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la notificación del auto que admite la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a la regla del párrafo anterior.

En la restitución de frutos se abonarán, al que los hace, los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos.

Artículo 230. Todo poseedor tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias y útiles invertidas en la conservación y mayor productividad o utilidad de la cosa.

Tiene también derecho a ser indemnizado por los gastos hechos en la defensa judicial de la cosa y en la cancelación de los gravámenes que la afectaban.

El demandante elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en qué consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.

Artículo 231. El poseedor no tendrá derecho a reclamar el pago de mejoras voluptuarias. Se entienden por tales las que consisten en objetos de lujo y recreación que no aumentan el valor comercial de la cosa.

Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras siempre que el demandante rehúse pagar el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

Artículo 232. Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas o mejoras, podrá retener la cosa hasta que verifique el pago, o se lo asegure a su satisfacción.

### TÍTULO III DEL DOMINIO PÚBLICO

#### CAPÍTULO I Bienes de las entidades de derecho público, de uso público y fiscales

##### 1. Normas generales

Artículo 233. Además de los bienes que señale la Constitución Política, los tratados internacionales y la ley, son bienes públicos:

1. Cuyo dominio y uso pertenece a la Nación o a otra entidad de derecho público y que se denominan bienes fiscales;
2. Cuyo uso pertenece a todos los habitantes, como el de calles, plazas, puentes, caminos, carreteras y que se denominan bienes de uso público. Por ministerio de la Ley podrá extinguirse dicho uso.
3. Los demás bienes que forman parte del territorio nacional.

Parágrafo. La ley determinará los modos de adquisición, extinción y transformación del derecho sobre los bienes públicos, el contenido, la función, las facultades, la administración y explotación y disfrute, las limitaciones, el ejercicio, la protección y las reglas especiales de dichos bienes, y las relaciones y los eventuales derechos de los particulares respecto de los mismos.

Artículo 234. Nadie podrá construir sin disposición de la autoridad competente obra alguna sobre calles, caminos, carreteras, plazas, playas u otros bienes que pertenezcan a una entidad de derecho público.

Sobre las obras que se construyan los particulares que han obtenido el permiso no tienen sino el uso y goce de ellas, y no la propiedad del suelo.

Abandonadas las obras o terminado el tiempo por el cual se concedió el permiso, se restituirán ellas y el suelo, por el ministerio de la ley, al uso y

goce de la respectiva entidad de derecho público, o al uso y goce de todos los habitantes, según prescriba la autoridad competente.

Art. 235. Ninguna prescripción valdrá sobre bienes de entidades estatales, salvo los derechos adquiridos con arreglo a leyes anteriores.

Los bienes nacionales que no son de uso público, pero se encuentran afectados a la prestación de un servicio público, como sucede con los edificios o escuelas, cárceles, hospitales, tampoco pueden adquirirse por prescripción.

## **2. De los bienes fiscales**

Artículo 236. La embargabilidad y enajenabilidad de los bienes fiscales se regulará por leyes especiales.

## **3. De los bienes de uso público**

Artículo 237. Los bienes de uso público son inalienables e inembargables y no podrán ser objeto de derechos a favor de terceros, sino mediante las formas establecidas por las leyes que los reglamentan.

Artículo 238. Los edificios, puentes, caminos y cualesquiera otras obras levantadas por particulares en tierras que les pertenecen, son de propiedad privada, aunque sus dueños permitan su uso y goce a los habitantes de una región.

Exceptúense los puentes, caminos o carreteras que atraviesan dos o más predios, los que se estiman bienes de uso público aunque hayan sido construidos con fondos particulares.

Artículo 239. El uso y goce que corresponde a los particulares en los bienes de uso público, estarán sujetos a las disposiciones de este Código y a las demás que sobre la materia contengan las leyes y reglamentos del Gobierno.

## **4. Tutela del dominio público**

Artículo 240. Las autoridades administrativas tienen la tutela de los bienes públicos. Pueden valerse de las vías administrativas como de los medios ordinarios de defensa de la propiedad y la posesión que en este Código se reglamentan.

Quedan sujetos al régimen de los bienes nacionales aquellos que pertenecen a los departamentos, distritos, municipios y demás personas jurídicas de derecho público.

## CAPÍTULO II

### **De los bienes baldíos**

Artículo 241. Son baldíos los terrenos que no han tenido dueño. Se presumen baldíos aquellos predios rurales que no tienen matrícula inmobiliaria, que la tienen como baldío a nombre de la Nación, o que teniendo dicha matrícula no registran propietarios particulares en ella.

Los baldíos pertenecen a la Nación y dejan de serlo cuando se adjudican o transfieren mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado.

Parágrafo 1. La ley establecerá, en el régimen agrario, la destinación y regulación de los baldíos, la distribución, la titulación, el saneamiento y la explotación de la propiedad agraria, la vivienda y la protección de los campesinos y los del sector rural.

Parágrafo 2. La administración y las disposiciones de los baldíos, de los ejidos y de los demás inmuebles de las entidades públicas, ubicados dentro de los perímetros urbanos de las ciudades del país que no correspondan a la Nación, y que se encuentren destinados al desarrollo del respectivo municipio o distrito, se sujetarán a las normas especiales sobre el uso del suelo, sin perjuicio de la protección debida a los bienes de uso público y a las destinadas al espacio público y a las reservas ambientales, hídricas y especiales del caso.

Artículo 242. La ocupación de baldíos consiste en una real y plena explotación económica del predio por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica.

El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos prueba de explotación económica, pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella.

Artículo 243. La ocupación o explotación económica de un baldío da el derecho al ocupante de solicitar a la autoridad competente, en los términos de la ley, la adjudicación del terreno baldío.

Artículo 244. Se desvirtúa la presunción de baldío y, en consecuencia, acreditan propiedad privada, cuando exista un título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o cuando haya títulos debidamente inscritos en el registro del inmueble en que consten tradiciones o adjudicaciones de dominio por un lapso no menor de diez años.

Artículo 245. El predio urbano es el que se halla situado dentro del perímetro de cualquier municipio o distrito, demarcado por la autoridad administrativa correspondiente.

Es predio rústico o rural el que se halle situado fuera del mencionado perímetro.

Si no existiere disposición, que fije el perímetro urbano, se entenderá que éste termina a una distancia de cien metros de las últimas edificaciones del respectivo núcleo urbano.

### CAPÍTULO III

#### **De los bienes mostrencos y vacantes**

##### **1. Bienes mostrencos**

Artículo 246. Son bienes mostrencos los muebles abandonados y los perdidos, cuyo dueño se ignore.

Los bienes mostrencos pertenecen a la entidad que señale la ley; ésta reglamentará la recompensa que corresponda a quien diere aviso de la existencia de semejantes bienes y darle destinación preferencial en el lugar de su hallazgo.

Artículo 247. La cosa mostrenca se evaluará y rematará en pública subasta. Pero si fuere de las que no pueden conservarse, se venderá inmediatamente y se depositará el precio.

Si el dueño de la cosa mostrenca apareciera antes de que se hubiere vendido o rematado, le será restituida, previo el pago de los gastos judiciales y extrajudiciales que se hubieren hecho.

Artículo 248. El que halle alguna cosa mueble que por su naturaleza o vestigios indique haber estado en dominio anterior, deberá entregarla a su dueño; mas si este fuere desconocido o no apareciere, deberá entregarla a la autoridad del lugar donde hubiere sido hallada.

El que no cumpla esta disposición, siempre que el valor de la cosa sea manifiestamente superior a un salario mínimo legal mensual o se trate de objetos personalísimos o de afectación personal, deberá indemnizar los perjuicios ocasionados al dueño de la cosa.

## **2. Bienes vacantes**

Artículo 249. Son bienes vacantes los inmuebles privados sin dueño cierto y conocido.

Tales bienes pertenecen al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar o a la entidad pública que señale la ley.

La ley reglamentará la recompensa que corresponda a quien diere noticia de la existencia de bienes vacantes, y la entidad a la cual deban adjudicarse conforme a la ley estará obligada a adelantar el respectivo proceso.

Artículo 250. Adjudicado el inmueble, declarado vacante, se mirará como irrevocablemente perdida la propiedad para su dueño.

## **CAPÍTULO IV**

### **De las aguas de uso público de dominio privado**

Artículo 251. Las aguas son de uso público y de dominio privado.

Las de uso público son las que corren por cauces naturales, nacen en una heredad y mueren en otra o separan dos o más predios de distinto dueño; o siendo estancadas sus riberas pertenecen a fondos de diferentes propietarios; y las que aunque corran por cauces artificiales, hayan sido desviadas de una fuente de uso público.

También son aguas públicas las que nacen y mueren en una misma heredad, y recorren, al menos, un predio distinto.

Las demás aguas son de dominio privado y pertenecen a los propietarios de los fundos en que corren o se encuentran; el Gobierno podrá reglamentar su uso en beneficio de predios vecinos que carezcan del agua necesaria para atender a sus necesidades domésticas o agrícolas, debiendo los dueños de los predios beneficiados indemnizar al propietario proporcionalmente, los gastos hechos en las obras de captación, extracción, almacenamiento y conducción de las aguas.

Parágrafo. La ley regulará el uso de las aguas de uso público y de dominio privado.

Artículo 252. Los dueños de predios ribereños pueden aprovechar las aguas de uso público para sus menesteres domésticos, para el riego de sus predios, para dar movimiento a sus máquinas y abrevar sus animales, con la obligación de hacer volver el sobrante a su acostumbrado cauce, sin perjuicio de las obligaciones que la ley imponga.

Si por negligencia en cumplir esta obligación, las aguas se derraman sobre otros predios, o se perjudica a los ribereños de predios inferiores, tendrán éstos derecho a ser indemnizados en razón del daño sufrido.

Artículo 253. El aprovechamiento de las aguas por los ribereños no es independiente de los fundos en cuyo beneficio se reconoce. En consecuencia, los propietarios de aquellos no podrán transmitirlo separadamente del fundo ribereño.

Artículo 254. Los dueños de predios ribereños que necesiten de las aguas de uso público para menesteres distintos a los mencionados en el artículo 251 o bajo condiciones especiales deberán solicitar merced o concesión del Gobierno.

También pueden solicitarla los dueños de predios no ribereños que carezcan de suficientes aguas para el servicio doméstico, abrevaderos, sementeras o pastos, o de establecimientos industriales que las necesiten para mover sus máquinas, o un pueblo que las requiera para el servicio doméstico de sus habitantes. No se podrán derivar canales de las aguas de uso público, sino con permiso del Gobierno.

Artículo 255. El uso que el dueño de una heredad ribereña puede hacer de las aguas públicas se limita:

1. En cuanto contravenga a la reglamentación que del uso hiciere el Gobierno, para atender a las necesidades de la navegación.
2. En cuanto altere la distribución de las aguas ordenadas por el Gobierno entre los ribereños de predios superiores y los de predios inferiores o entre ribereños y no ribereños.
3. En cuanto las aguas fueren necesarias para los menesteres domésticos de los habitantes de un pueblo vecino, caso en el cual se dejará una parte a la heredad, indemnizando al dueño todo perjuicio inmediato.

Artículo 256. Es prohibido talar bosques o florestas que reserven o defiendan las vertientes de agua, sean éstas de dominio público o de propiedad privada y que se encuentren en la zona hidrográfica de donde aquellas provengan. En las referidas zonas, sólo podrán hacerse desmontes con permiso del Gobierno.

Igualmente, podrá el Gobierno señalar, ya sea en terrenos baldíos o en propiedades particulares, zonas dentro de las cuales deban repoblarse los bosques destruidos con el fin de mantener el caudal y régimen de las aguas.

Artículo 257. Si una corriente de agua se estancare o torciere su curso, embarazada por el cieno u otras materias, los dueños de las heredades inferiores que por tal causa sufrieren un perjuicio, tendrán derecho para obligar al dueño de la heredad en que ha sobrevenido el embarazo, a removerlo, o a que se les permita a ellos hacerlo, de manera que se restituyan las cosas al estado anterior.

El costo de la limpieza o desembarazo se repartirá entre los dueños de todos los predios, a prorrata del beneficio que reporten del agua.

Artículo 258. Si se hicieran estacadas, paredes u otras labores que fuerzan la dirección de las aguas corrientes, de manera que se derramen sobre el suelo ajeno, o estancándose lo humedezcan, o priven de su beneficio a los predios que tienen derecho de aprovecharse de ella, mandará la autoridad judicial, a petición de los interesados, que las tales obras se deshagan o modifiquen y se resarzan los perjuicios.

#### TÍTULO IV

### DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN GENERAL

## CAPÍTULO I

### **De la función social de la propiedad**

Artículo 259. El propietario puede gozar y disponer de las cosas con la observancia de las obligaciones establecidas por el orden jurídico.

Debe explotar su derecho conforme a su destinación económica, ecológica, cultural y social e indemnizará los perjuicios causados en razón de una explotación sin interés para él o para el bienestar social.

También debe respetar el derecho de los demás a un ambiente sano, el manejo y aprovechamiento legal de los recursos naturales, la integridad y el uso común del espacio público y el uso debido de los suelos, urbanos, conforme a la ley de ordenamiento territorial, a la regulación urbanística y de servicios públicos domiciliarios.

La ley regulará el dominio de los objetos de interés cultural histórico, religioso, y de las minorías étnicas y lingüísticas de la población colombiana.

Artículo 260. Podrá adquirirse directamente o por conducto de terceros, la propiedad de los productos de cualquier índole, salvo las limitaciones legales.

Artículo 261. Toda propiedad de bienes privados, que no afecte derecho superior de terceros o al interés público, será respetada por todos. También serán protegidas, conforme a la ley, por todas las autoridades policivas administrativas y judiciales competentes.

Artículo 262. El propietario que abandona la conservación, cultivo o ejercicio de los bienes que interesan a la producción nacional puede ser constreñido a que los explote en forma regular y ordenada, mediante las sanciones que establezca la administración.

Dentro de estas sanciones puede imponerse la expropiación con una equitativa indemnización o la intervención para su administración y explotación directa o indirecta con compensación equitativa de acuerdo a su rendimiento.

Artículo 263. La propiedad de predios rurales, cuyo propietario no explotare económicamente durante cinco años continuos, se extinguirá e ingresará

a su dominio a la Nación, en los términos que señale la ley o a la entidad territorial que aquella indique.

La propiedad de predios urbanos que no fueren objeto de explotación ninguna durante diez años continuos, se extinguirá y su dominio pasará a la Nación.

El régimen legal urbano protegerá la propiedad privada y la posesión de cualquier predio urbano. También regulará las ocupaciones, negocios, distribuciones, loteos, construcciones y urbanizaciones ilegales o al margen de la ley, sobre predios urbanos, así como su correspondiente tratamiento jurídico, económico y social pertinentes, y la forma especial de la adquisición y la negociación de viviendas de interés social.

Artículo 264. Se declara de utilidad pública la expropiación, por parte de las entidades de derecho público, de los inmuebles necesarios para la construcción de viviendas que deban venderse o adjudicarse gratuitamente a personas que carezcan de techo y que estén imposibilitadas para vivir decorosamente, en razón de su escasa capacidad productiva o en razón del cumplimiento de sus obligaciones familiares.

Igualmente es motivo de utilidad pública la expropiación de tierras cuya explotación no sea eficiente o que se exploten por medios indirectos, como los practicados a través de arrendatarios, aparceros, etc., a fin de adjudicarse a personas capaces de trabajarlas en forma técnica y personalmente.

## CAPÍTULO II

### **CONTENIDO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

#### **1. De las relaciones de vecindad**

Artículo 265. El propietario de un predio en el ejercicio de su derecho, especialmente en trabajos de explotación comercial e industrial, debe abstenerse de todo acto que perjudique la seguridad, sosiego o salud de los habitantes de fincas contiguas o vecinas.

En forma especial se encuentran prohibidas las penetraciones de gases, humos, calor, ruidos, trepidaciones e inmisiones procedentes de fincas vecinas que excedan la tolerancia normal que se deben los vecinos

teniendo en cuenta el uso local, los reglamentos de policía y la situación y naturaleza de los inmuebles.

Artículo 266. El propietario debe permitir la introducción del propietario vecino en su finca, siempre que una necesidad lo exija, como la construcción o reparación de un muro u otra obra común. Si la intromisión ocasiona un daño, se debe una indemnización adecuada.

Igualmente, el propietario debe permitir el acceso a quien quiera recobrar la cosa o el animal que se encuentre allí accidentalmente. Se puede impedir el acceso entregando la cosa o el animal.

Artículo 267. El propietario de una finca puede cortar las raíces o las ramas de los árboles que desde la finca vecina se introducen en la suya, previa la notificación que ha de hacerse al propietario de los árboles para que las corte o desvíe él mismo.

Los frutos que, de un árbol, caigan en la finca vecina pertenecen al propietario de ésta. Los que penden aún de las ramas tendidas sobre el suelo ajeno, pertenecen al dueño del árbol, quien podrá entrar a recogerlos con permiso del dueño del suelo.

Artículo 268. La ley establecerá las exigencias en las viviendas, locales, oficinas, centros comerciales, clubes, construcciones y espacios que sean necesarios para el desarrollo urbano y rural pertinente y que garanticen los elementos del ambiente sano, la vecindad y la convivencia ecológica.

Artículo 269. Los techos de toda casa o edificio deben verter sus aguas lluvias sobre el suelo a que pertenecen y no sobre la finca del vecino.

Si existe calle, camino público o vecinal debe proveer para que las aguas lluvias vayan a ellos por caños o canales.

Artículo 270. Quien construya hornos, chimeneas, letrinas, fraguas, pozos u obras de que pueda causar daño a los edificios o heredades vecinas, o coloque materias húmedas, inflamables o nocivas, maquinarias u otras instalaciones, debe observar las distancias señaladas por los reglamentos de policía o leyes especiales; en su defecto, las necesarias para preservar a los predios vecinos de todo daño a la solidez, salubridad y seguridad.

## **2. Del subsuelo y del espacio aéreo**

Artículo 271. El propietario del suelo puede utilizar la parte inferior del mismo en menesteres suficientes para la agricultura, siembra de árboles, cavadura de pozos, hechura de cimientos, para levantar construcciones y hacer cualquier otra excavación siempre que no cause daño a los propietarios de predios vecinos.

Artículo 272. Una finca no puede ser excavada de manera que el suelo de la finca vecina pierda el apoyo necesario, salvo que se le dé la consolidación suficiente. Ni se puede cavar un pozo si de ello resulta un menoscabo notable del agua de que se alimenta otro pozo, especialmente cuando el beneficio obtenido no puede compararse con el perjuicio ajeno.

Artículo 273. El propietario del suelo podrá explotar las canteras, granitos, mármoles, piedras calizas y yeseras, piedras calcáreas de construcción, arenas, etc., que se encuentren en el subsuelo, conforme a leyes especiales y previa disposición de la autoridad competente.

La propiedad de substancias minerales e hidrocarburos pertenece a la Nación como bienes fiscales y se regirán por leyes especiales, sin perjuicio de los derechos adquiridos conforme a la ley.

Artículo 274. El propietario del suelo puede hacer uso del respectivo espacio aéreo en la medida que sea necesario para levantar construcciones, salvo las limitaciones impuestas por los reglamentos de las entidades territoriales o leyes especiales expedidas por razones de seguridad, orden estético o interés público.

### **3. De la unidad agrícola familiar**

Artículo 275. Unidad agrícola familiar de cultivo es la extensión de terreno necesario y suficiente para el trabajo de una familia según las reglas de la buena técnica agrícola.

Será determinada por la autoridad administrativa teniendo en cuenta las diversas zonas del país, la productividad, forma de explotación y la situación demográfica local.

Las fincas que constituyan una unidad mínima de cultivo no podrán ser objeto de división o partición material por acto entre vivos o por causa de

muerte. Tampoco podrán fusionarse cuando se haga en fraude a la ley o se trate de terrenos que hayan sido baldíos.

La contravención a esta disposición dará lugar a la nulidad absoluta del acto o negocio.

#### **4. Del deslinde de predios**

Artículo 276. El dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurren a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes.

Si fuere incierto un lindero, es decisivo para el deslinde el estado posesorio.

Si el estado posesorio no pudiere ser fijado, a cada una de las fincas ha de atribuirse una parte de igual extensión de la superficie litigiosa.

Si el señalamiento de los linderos conduce a un resultado que no esté de acuerdo con la extensión conocida de las fincas o con otras circunstancias comprobadas, los linderos han de trazarse mediante un peritaje que consulte la equidad.

#### **5. Del cerramiento**

Artículo 277. El dueño de un predio tiene el derecho de cerrarlo o cercarlo por todas partes sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios.

Si el dueño hace el cerramiento a su costa y en su propio terreno, podrá hacerlo de la calidad y dimensiones que quiera. El propietario colindante no podrá servirse de la pared, foso o cerca para ningún objeto, a no ser que haya adquirido ese derecho por título o prescripción de cinco años.

#### **6. De la medianería**

Artículo 278. El dueño de un predio podrá obligar a los dueños de los predios colindantes a que concurren a la construcción o reparación de cercas o paredes divisorias comunes.

Judicialmente, en caso necesario, reglará el modo y forma de la construcción, de manera que no se imponga a ningún propietario un gravamen ruinoso.

Las cercas divisorias, construidas a expensas comunes, pertenecen proindiviso a los dueños de los predios separados por las mismas.

Artículo 279. Toda pared, cerca o foso que sirve de separación a dos predios se presume medianera, pero sólo en la parte común a los predios.

Las expensas de construcción, conservación o reparación de cercas, paredes, fosos medianeros serán de cargo de los propietarios colindantes, a prorrata de sus respectivos derechos.

### CAPÍTULO III

#### **De la acción reivindicatoria**

##### **1. De los sujetos**

Artículo 280. La reivindicación es la acción que tiene el propietario de una cosa singular y los titulares de derechos reales desmembrados de la propiedad, que no están en posesión, para que el poseedor sea condenada a restituirla o a pagar el valor de la cosa.

La misma pretensión corresponde a quien sólo es copropietario.

Contra el heredero podrá ejercerse la acción únicamente por la parte que posea en la cosa.

Se exceptúan las cosas muebles cuyo poseedor haya adquirido de buena fe en fábrica, taller, feria, almacén u otro establecimiento de comercio abierto al público. El poseedor podrá solicitar judicialmente que se le reconozca su derecho de propiedad en virtud de la buena fe exenta de culpa creadora de derecho, y el anterior propietario apenas podrá solicitar indemnización de perjuicios contra el establecimiento de comercio y/o demás terceros responsables.

Artículo 281. No pueden reivindicarse los inmuebles cuyo poseedor haya adquirido:

1. En subasta pública autorizada por jueces o funcionarios competentes.

2. Por compra u otro título oneroso, en los casos en que aparezca regularmente constituida la propiedad inmueble en cabeza del tradente y si, además, previo un estudio de los títulos durante el tiempo necesario para ganarla por usucapión, es imposible descubrir el vicio o irregularidad de alguno de los títulos de derecho en alguno de los antecesores.

## **2. De la prueba de la propiedad**

Artículo 282. En materia de cosas muebles servirá de prueba de la propiedad el título adquisitivo y, en su defecto, la posesión actual.

Artículo 283. La propiedad de inmuebles se acredita mediante títulos inscritos en que consten transferencias de dominio por un lapso equivalente a la prescripción extraordinaria.

Al demandante en reivindicación de inmueble le será suficiente la presentación del título escriturario de adquisición debidamente inscrito en el registro de inmuebles. La acción no prospera si el demandado prueba que su posesión es anterior a la fecha del título adquisitivo, salvo que el demandante sume a la inscripción de su título la de su antecesor o antecesores hasta completar un tiempo superior al que lleva el demandado poseyendo.

Si el demandante y demandado exhiben títulos escriturarios prevalecerá el más antiguo, salvo que el demandado haya ganado el dominio por la prescripción ordinaria. Si el demandado no exhibe ningún título escriturario de adquisición prevalece el título presentado por el demandante, menos cuando el poseedor acredite haber ganado el dominio por prescripción extraordinaria.

Parágrafo 1. La reivindicación, la restitución, la protección y los derechos de los propietarios, poseedores, terceros y víctimas, relativos a inmuebles vinculados a los conflictos armados, se sujetarán a las reglas especiales consagradas para su solución.

Parágrafo 2. La misma regla se aplicará para bienes muebles sujetos a registro en lo pertinente.

Artículo 284. Quien posea materialmente un inmueble sin título escriturario de adquisición por tiempo superior a cinco años y se encuentre en posibilidad de ganar la propiedad por prescripción extraordinaria, podrá demandar su reivindicación del actual poseedor; pero en este caso no

prosperará la demanda si el demandado posee con derecho igual o superior.

### **3. Del contenido de la acción reivindicatoria**

Artículo 285. La acción reivindicatoria persigue que el demandado sea condenado a restituir la cosa reivindicada, dándose aplicación a las reglas de los artículos 228 a 232.

La acción podrá ejercerse para que el demandado sea condenado a pagar el precio comercial de la cosa y, según fuere el caso, los frutos y daños a que se refieren los artículos 228 a 232, en estos eventos:

1. Cuando la cosa pereció o se desmejoró notablemente en poder del demandado.
2. Cuando fue empleada en una instalación o servicio de donde no es posible separarla sin destruir o desmejorar la instalación o servicio. Esta disposición se aplica preferentemente a las cosas empleadas por las personas jurídicas de derecho público en la prestación de un servicio público.
3. Cuando fue enajenada la cosa y no es posible o es muy difícil su persecución.
4. Cuando siendo el demandado poseedor de mala fe perdió por su culpa la posesión.

El demandante que, en los casos contemplados por este artículo, recibe del demandado el valor de la cosa, confirma por el mismo hecho la enajenación.

## TÍTULO V

### **FUENTES DE LA PROPIEDAD**

#### CAPÍTULO I

#### **De la ocupación**

Artículo 286. Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas muebles que no pertenecen a nadie, mediante la aprehensión material de las mismas y el ánimo de hacerlas propias.

## **1. De la caza y la pesca**

Artículo 287. Por la caza y la pesca se adquiere el dominio de los animales que viven naturalmente libres e independientes del hombre.

Se entiende que el cazador o pescador se apodera del animal y lo hace suyo desde el momento que lo aprehende o ha herido gravemente, de manera que ya no le sea fácil escapar, y mientras persiste en perseguirlo; o desde el momento en que el animal ha caído en sus trampas o redes, con tal que las haya armado o tendido en parajes donde le sea lícito cazar o pescar.

No es lícito a un cazador o pescador perseguir el animal, que ya es perseguido por otro cazador o pescador; si lo hiciere y se apoderare del animal podrá el otro reclamarlo como suyo.

En todo caso la caza y la pesca se deberán realizar con arreglo a la protección ecológica que dispone la Constitución Política, el Código de Recursos Naturales y demás normas que reglamenten la materia.

La caza deportiva o recreativa se someterá a las condiciones señaladas en la ley.

Artículo 288. No se puede cazar sino en tierras propias, o en las ajenas, con permiso del dueño. No será necesario este permiso si las tierras no estuvieren cercadas, ni cultivadas, a menos que el dueño haya prohibido expresamente cazar en ellas.

El que cazare en tierras ajenas, sin permiso del dueño, cuando por la ley estaba obligado a obtenerlo, lo que cace será para el dueño a quien además indemnizará de todo perjuicio.

La caza sólo podrá ejercerse en las épocas y lugares que autorice el Gobierno.

Artículo 289. La pesca y aprovechamiento de todas las especies que constituyen la fauna y flora acuática es libre en el mar, ríos, ciénagas, lagos y lagunas de uso público, siempre que se realice con las restricciones establecidas por las leyes y decretos de la administración.

## **2. De la invención y hallazgo**

Artículo 290. En virtud de la invención o hallazgo, el que encuentre una cosa inanimada, que no pertenece a nadie, adquiere su dominio apoderándose de ella.

De este modo se adquiere el dominio de las piedras, conchas y otras substancias que arroja el mar, y que no presentan señales de dominio anterior.

Del mismo modo se adquieren las cosas que abandona su dueño para que las haga suyas el primer ocupante.

Artículo 291. El descubrimiento de un tesoro es una especie de invención o hallazgo.

Se llama tesoro la moneda, joya u otros efectos preciosos que, elaborados por el hombre, han estado largo tiempo sepultados, escondidos, sin que haya memoria o certeza de su dueño.

El tesoro descubierto en terreno propio pertenece al dueño; el descubrimiento en forma fortuita en terreno ajeno se divide por partes iguales entre el dueño del terreno y el descubridor.

Artículo 292. Los objetos sepultados, o escondidos, o que estén en el fondo del mar que fueren descubiertos y que ofrecieren un interés científico, cultural, artístico, antropológico o histórico pertenecen a la Nación. El que diere aviso recibirá la recompensa cuando la ley lo señale. El propietario del predio será indemnizado equitativamente en razón de las servidumbres que tuviere que tolerar o por la expropiación del predio donde fueron encontrados.

Igual regla se aplica a los descubrimientos en tierras, ríos y mares del dominio público, de acuerdo con las reglamentaciones especiales.

## CAPÍTULO II

### De la accesión

#### 1. Accesión inmobiliaria

Artículo 293. Por la accesión, el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que produce o se junta a ella.

Artículo 294. El aumento que reciben las riberas de los ríos, de los lagos y del mar, en razón del retiro definitivo de las aguas o en razón del depósito de materiales en ellas, accede a las heredades ribereñas dentro de sus respectivas líneas de demarcación prolongadas directamente hasta el agua.

Cuando prolongadas las líneas, se cortaren una a otra, antes de llegar al agua, el triángulo formado por ellas y el borde del agua, accederá a las heredades laterales. Una línea recta que lo divida en dos partes iguales, tiradas desde el punto de intersección hasta el agua, será la línea divisoria entre las dos heredades.

Artículo 295. El terreno que por una fuerza natural es transportado a un fundo inferior o a una ribera opuesta, accede al predio al cual se une. Pero el propietario favorecido debe pagar al otro propietario una indemnización dentro del límite del mayor valor que adquiera el predio en razón de la avulsión.

Artículo 296. Si un río varía su curso, el cauce que quedare definitivamente abandonado, accederá a las heredades contiguas.

Concurriendo los ribereños de un lado con las del otro, una línea longitudinal dividirá el nuevo terreno en dos partes iguales, y cada una de éstas accederá a las heredades contiguas.

La misma regla se aplica al caso de que un río se divida en dos brazos, que no vuelven después a juntarse.

## **2. Adesión de una cosa mueble a otra**

Artículo 297. Cuando varias cosas muebles se unen formando un todo de manera que no puedan separarse sin detrimento, el propietario de la cosa de más valor adquiere la propiedad de la nueva cosa, quedando a su cargo el deber de indemnizar a los propietarios expropiados. Si tienen igual valor se definirá de común acuerdo o por perito designado por los propietarios y en su defecto judicialmente.

La misma disposición se aplica a las cosas inseparablemente mezcladas o confundidas.

Artículo 298. Cuando de la materia perteneciente a una persona, hace otra una obra o artefacto cualquiera, ésta adquiere la propiedad de la nueva obra, a menos que el valor del trabajo sea notablemente inferior al de la materia empleada.

Quien resulte afectado tiene derecho a ser indemnizado conforme a las reglas del enriquecimiento ilegítimo.

### **3. Accesoión de cosas muebles a inmuebles**

Artículo 299. El propietario del suelo que ha hecho obras con materiales ajenos debe pagar su valor si no es posible su separación sin detrimento del suelo o de las obras.

El que obró de mala fe debe indemnizar los perjuicios causados.

Artículo 300. Quien planta, siembra, construye o realiza alguna otra obra en terreno ajeno sin conocimiento de su dueño, tendrá éste derecho a recobrar el terreno y hacer suyas las mejoras mediante el pago de su valor al poseedor, con deducción de las rentas del terreno durante el tiempo que el dueño de las mejoras lo tuvo en su poder, si obró de mala fe; o desde el día de la demanda, si obró de buena fe.

El retenedor será considerado de buena fe si las obras se hicieron con autorización o a ciencia y paciencia del dueño del terreno.

Artículo 301. En el caso del artículo precedente podrá el dueño del terreno obligar al dueño de las mejoras a adquirir la propiedad de aquel por su precio comercial.

Judicialmente también podrá ordenarse, a petición del dueño de las mejoras, que sea éste quien tenga derecho a hacer suya la propiedad del suelo, si median estas dos circunstancias:

1. Si las obras fueron hechas de buena fe. Un justo error no se opone a la buena fe.
2. Si las obras son de mayor valor que el del terreno.

Artículo 302. Si en la construcción de un edificio se ocupa de buena fe una porción del predio vecino y el propietario de éste no hizo oposición durante la construcción, se tendrá en cuenta las circunstancias para atribuir al constructor la propiedad del suelo ocupado.

El constructor estará obligado a pagar al propietario del suelo el valor comercial de la superficie ocupada.

### CAPÍTULO III

#### **De la tradición**

##### **1. Disposiciones generales**

Artículo 303. Por la tradición, el propietario transfiere en forma voluntaria la propiedad de una cosa a otra persona, habiendo por una parte facultad e intención de transferir el dominio, y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo.

Pueden transferir y adquirir, a nombre del tradente o del adquirente, sus respectivos representantes convencionales o legales.

Una tradición es inválida por falta de voluntad del tradente o de sus representantes; se valida retroactivamente por la ratificación.

Artículo 304. La tradición requiere un contrato previo, venta, donación, permuta, etc., en virtud del cual el propietario se obliga a transmitir la propiedad al adquirente. El contrato debe ser válido y recibe el nombre de título de la tradición.

Artículo 305. No es válida la tradición obtenida mediante dolo o fuerza, o cuando se padece un error en la identidad de la cosa, o la persona a quien se hace la tradición.

Si se yerra solo en el nombre, es válida la tradición.

##### **2. Tradición de cosas ajenas**

Artículo 306. Nadie puede transferir a otro la propiedad de que carece en el momento de la tradición. Quedan a salvo las excepciones previstas en los artículos 280 y 281.

No obstante, la supuesta tradición de cosa ajena da al adquirente el derecho de ganar por usucapión el dominio, aunque el tradente careciera de tal derecho.

Artículo 307. Si el tradente carece de dominio en el momento de la supuesta tradición, pero lo adquiere después, se entenderá haberse transferido desde el momento de la entrega o desde el momento de la inscripción.

### **3. Tradición de cosas muebles**

Artículo 308. La tradición de una cosa mueble se hace por la entrega que de la misma hace el propietario al adquirente, acompañada de la intención de transmitir el dominio en el primero y de adquirirlo en el segundo.

La Ley establecerá la necesidad y regulará los registros especiales que requiera para la seguridad pública y jurídica, así como para la protección de los titulares y de los derechos de terceros.

Artículo 309. Se entiende verificada la entrega de la cosa:

1. Cuando el adquirente la recibe del tradente, o es autorizado para tomarla del lugar donde se encuentra;
2. Cuando recibe las llaves del lugar en que está guardada.
3. Por la trasmisión de la carta de porte, factura o conocimiento de embarque, en el transporte por tierra, aire o mar.
4. Por la fijación que haga el comprador de una marca en las mercaderías compradas, con el conocimiento y aquiescencia del vendedor.
5. Por la expedición que haga el vendedor de las mercaderías al domicilio del comprador o a cualquier otro lugar convenido. La expedición no implica entrega cuando se remiten las mercaderías a un consignatario, con orden de no entregarlas hasta que el comprador no pague el precio o dé garantías suficientes.
6. Por cualquier otro medio autorizado por la costumbre o por los usos.

Artículo 310. Si el adquirente se encuentra en posesión de la cosa, en virtud de una relación contractual anterior, comodato, depósito, arrendamiento, etc., es suficiente para la tradición, el acuerdo de la transferencia de la propiedad.

La misma disposición vale cuando el adquirente se encuentra en posesión de la cosa en virtud de una relación de mero hecho.

Artículo 311. La entrega de la cosa puede ser sustituida por el hecho de que el tradente convenga en seguir poseyendo en nombre del adquirente en virtud de una relación contractual que obligue al tradente a la entrega de la cosa al vencimiento del contrato.

Si un tercero posee en nombre del tradente, la entrega puede ser sustituida por el hecho de que el tradente ceda al adquirente la acción de entrega de la cosa.

#### **4. Tradición de cosas inmuebles**

Artículo 312. La tradición de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título de la tradición en el registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectúa la constitución de las servidumbres, la superficie y la hipoteca, como la de los derechos de usufructo, uso o habitación constituidos en bienes inmuebles.

La ley regulará y otorgará las seguridades necesarias al registro inmobiliario.

Artículo 313. El tradente debe procurar al adquirente la posesión del bien raíz en la tradición de la propiedad, o en la constitución del usufructo, uso, habitación o superficie.

### **CAPÍTULO IV**

#### **De la usucapión**

##### **1. Disposiciones generales**

Artículo 314. Se adquiere por prescripción o usucapión la propiedad de las cosas que se encuentran en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Artículo 315. La prescripción debe ser alegada. Las personas capaces pueden renunciar, expresa o tácitamente, a la prescripción ya cumplida.

Los terceros que tengan interés en una prescripción, podrán invocarla a pesar de la renuncia de la persona en cuyo favor se haya cumplido.

Artículo 316. Las reglas relativas a la prescripción se aplican en favor o en contra de las personas jurídicas de derecho público, salvo las excepciones previstas en el artículo 237 y 238.

## **2. Posesión continua**

Artículo 317. La prescripción adquisitiva requiere posesión no interrumpida. La interrupción puede ser natural o civil.

Artículo 318. La interrupción es natural:

1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible la ejecución de los actos posesorios,
2. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona.

La interrupción de la primera especie no produce otro efecto que el de descontar su duración; la de la segunda, hace perder el tiempo de la posesión anterior, a menos que se haya recobrado legalmente.

Artículo 319. La interrupción civil es la demanda instaurada por el que se pretende dueño contra el poseedor. La interrupción comienza a contarse desde la admisión de la demanda judicialmente siempre que se notifique al demandado dentro del término y condiciones señaladas por el Código General del Proceso; en caso contrario, la interrupción sólo se produce a partir de la notificación del auto que admite la demanda al demandado o a su curador ad litem.

Artículo 320. No podrá alegarse interrupción civil cuando quiera que esta resulte ineficaz de acuerdo con las normas procesales vigentes.

Artículo 321. Si la propiedad pertenece en común a varias personas, todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas, la interrumpe también respecto de las otras.

Artículo 322. Un comunero podrá prescribir la cosa común o parte de ella, contra los demás comuneros si la ha poseído en forma exclusiva durante todo el tiempo necesario para ganarla por prescripción.

### **3. Prescripción ordinaria y extraordinaria**

Artículo 323. La prescripción adquisitiva de dominio se divide en ordinaria y extraordinaria. La prescripción ordinaria requiere posesión regular y la extraordinaria posesión irregular.

Artículo 324. Posesión regular es la iniciada de buena fe y adquirida mediante uno de los modos adquisitivos de la propiedad, como la tradición, las sentencias aprobatorias de remates, los actos legales de partición de masas universales de bienes o división de bienes comunes.

No configuran posesión regular los modos adquisitivos que adolecen de vicio de nulidad absoluta, y los falsificados.

El poseedor regular podrá declarar ante Notario del lugar de ubicación del inmueble su condición de poseedor con los efectos y en los términos que indique la ley.

Posesión irregular es la que carece de cualquiera de los elementos de la posesión regular.

Artículo 325. La prescripción ordinaria de inmuebles es de cinco años; la de muebles de tres años.

El título adquisitivo de la propiedad, para que engendre posesión regular en inmuebles, debe encontrarse debidamente inscrito en el registro de instrumentos públicos.

Artículo 326. La prescripción ordinaria se suspende en favor de los incapaces y no corre entre cónyuges no separados de cuerpos o de bienes.

Cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella.

Artículo 327. Cuando se carece de posesión regular, puede adquirirse el dominio por prescripción extraordinaria, mediante una posesión de diez años, si se trata de inmuebles, y de cinco, si se trata de muebles. Esta clase de prescripción no se suspende a favor de las personas enumeradas en el artículo precedente.

#### **4. Prescripción de los otros derechos reales**

Artículo 328. Los derechos reales de usufructo, superficie, uso o habitación se adquieren por la prescripción, de la misma manera que el dominio.

El de servidumbre se adquiere según las reglas del artículo 379.

Parágrafo. La ley regulará la declaración de pertenencia y, si fuere el caso, el saneamiento especial de la falsa tradición de los predios urbanos, rurales y de vivienda de interés social de propiedad privada.

#### **5. Usucapión de tierras privadas no explotadas**

Artículo 329. Quien creyendo de buena fe que se trata de tierras baldías posea en la forma indicada por el artículo 242, durante cinco años continuos, terrenos rurales de propiedad particular no explotados por su dueño en la época de la ocupación, se hace a la propiedad de los mismos.

Esta prescripción sólo comprende el terreno aprovechado o cultivado con trabajos agrícolas, industriales o pecuniarios.

#### **6. Declaración judicial de pertenencia**

Artículo 330. El que haya adquirido por prescripción la propiedad u otro derecho real, podrá pedir la declaración judicial de pertenencia, en la forma prescrita por las normas procesales vigentes. Si se trata de inmuebles deberá registrarse la sentencia en el registro de instrumentos públicos.

### CAPÍTULO V

#### **Sentencias o actos de adjudicación y aprobatorias de particiones o divisiones**

Artículo 331. En los remates forzados o voluntarios autorizados por funcionarios competentes servirá de título adquisitivo de la propiedad la sentencia aprobatoria del remate. Si se trata de inmuebles la sentencia debe inscribirse en el registro de inmuebles.

Artículo 332. Es título de adquisición el que confiere el Estado de tierras baldías a quienes las hubiere explotado en la forma prevista por las leyes.

Artículo 333. Constituye igualmente título de adquisición las sentencias aprobatorias de partición de masas universales de bienes o división de bienes comunes, como los convenios particulares de división o partición. Si entre los bienes partidos o divididos hubiere inmuebles será necesaria la inscripción en el registro de instrumentos públicos.

## CAPÍTULO VI

### **Extinción de la propiedad**

Artículo 334. El derecho de propiedad podrá extinguirse total o parcialmente por voluntad de sus titulares, por destrucción del objeto y por causas naturales. También podrá extinguirse el dominio por las causas previstas en leyes especiales, de conformidad con la Constitución Política.

## TÍTULO VI

### **Desmembraciones de la propiedad**

## CAPÍTULO I

### **Del usufructo**

#### **1. Disposiciones generales**

Artículo 335. El usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de percibir los provechos de una cosa con cargo de conservar su explotación económica y de restituirla a su dueño.

El usufructo puede constituirse por negocio jurídico o por prescripción. El usufructo sobre inmuebles debe inscribirse en el registro inmobiliario.

Artículo 336. El usufructo podrá constituirse por tiempo determinado o por toda la vida del usufructuario.

El usufructo constituido a favor de una persona jurídica no podrá pasar de veinte años.

Artículo 337. 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 dejará sin efecto los otros; pero no durará sino por el tiempo que estuviere designado.

Parágrafo. El multiusufructo por tiempo compartido se sujetará a las reglas especiales de la materia.

Artículo 338. 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.

Salvo disposición en contrario, el derecho del usufructuario que llega a faltar acrece al de los otros, y durará la totalidad del usufructo hasta la expiración del último de los usufructuarios.

Artículo 339. El usufructo es intransmisible por causa de muerte.

El usufructuario puede transmitir por acto entre vivos su derecho por un cierto tiempo o por toda su duración.

La transmisión debe ser notificada al nudo propietario. Antes de la notificación, el enajenante y el adquirente responden, solidariamente al nudo propietario.

## **2. Obligaciones del usufructuario antes del usufructo**

Artículo 340. El usufructuario es obligado a recibir la cosa fructuaria en el estado que se encuentre al tiempo de la delación, y tendrá derecho para ser indemnizado de todo menoscabo o deterioro que la cosa haya sufrido desde entonces, por culpa del propietario.

Artículo 341. El usufructuario no podrá reclamar la posesión de la cosa fructuaria sin haber prestado caución suficiente de conservación y restitución, y sin previo inventario de los accesorios de la cosa, el que ha de constar en escrito auténtico.

No es obligado a prestar caución el donante que se reserva el usufructo de la cosa donada.

El constituyente del usufructo y el propietario podrán exonerar de la caución al usufructuario.

Artículo 342. Mientras el usufructuario no rinda la caución a que es obligado, y se termine el inventario dentro del plazo que le haya indicado el constituyente o en su defecto judicialmente, tendrá el propietario la administración con cargo de dar el valor líquido de los frutos al usufructuario.

El propietario cuidará de que se haga el inventario con la debida especificación, y no podrá después tacharlo de inexacto o de incompleto.

### **3. Contenido del derecho de usufructo**

Artículo 343. El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, incluso los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo.

Recíprocamente, los frutos pendientes a la terminación de usufructo pertenecerán al propietario.

Artículo 344. El usufructuario no puede transformar ni modificar esencialmente el destino económico de la cosa.

Ha de respetar la anterior destinación económica y proceder según las reglas de una ordenada economía.

Si la cosa careciere de destinación o la que tuviere resultare improductiva, podrá darle la destinación económica más aconsejable o cambiarla por otra; si el propietario se opusiere a la nueva forma de explotación, judicialmente se dirimirá la cuestión ponderando equitativamente los intereses de ambas partes.

Artículo 345. El goce del usufructo de una heredad se extiende a los bosques y arbolados, pero con el cargo de conservarlos en su ser reponiendo los árboles que se derriben, y respondiendo de su menoscabo, en cuanto no dependa de causas naturales o accidentes fortuitos.

Artículo 346. Si la cosa fructuaria comprende minas y canteras en actual laboreo, podrá el usufructuario aprovecharse de ellas, y no será

responsable de la disminución de los productos con tal que la mina o cantera no se utilice o desmejore por culpa suya.

Artículo 347. Si el usufructo comprende molinos, trapiches, maquinarias, instalaciones u otros medios mecánicos, el usufructuario está obligado a reparar y sustituir durante el usufructo las partes que se deterioren, de manera que se asegure el funcionamiento regular de las mencionadas cosas.

Artículo 348. El usufructuario de cosa mueble tiene el derecho de servirse de ella según su naturaleza y destino; y al fin del usufructo no es obligado a restituir sino en el estado en que se halle, respondiendo solamente de aquellas pérdidas o deterioros que provengan de su dolo o culpa.

El usufructuario de ganado o rebaños es obligado a reponer los animales que mueren o se pierden, pero sólo con el incremento natural de los mismos ganados o rebaños, salvo que la muerte o pérdida fueren imputables a su hecho o culpa, pues en este caso deberá indemnizar al propietario.

Si el ganado o rebaño perece del todo o gran parte por efecto de una epidemia u otra calamidad, el usufructuario no estará obligado a reponer los animales perdidos y cumplirá con entregar los despojos que hayan podido salvarse.

Si el usufructo abarca cosas fungibles, el usufructuario se convierte en propietario de ellas, con cargo de devolver otras en igual cantidad y calidad, o de pagar el valor que tenga al terminarse el usufructo.

#### **4. Obligaciones del usufructuario durante el goce de su derecho**

Artículo 349. El usufructuario es obligado a respetar los arriendos de la cosa fructuaria, contratados por el propietario antes de constituirse el usufructo; pero sucede en la percepción de los precios desde que principia el usufructo.

Artículo 350. Corresponde al usufructuario las expensas ordinarias de conservación y cultivo como el pago de los impuestos periódicos que graven la cosa

El usufructuario ha de asegurar a su costa la cosa contra incendios y otros accidentes si el seguro corresponde a una ordenada economía.

Si la cosa está ya asegurada, pesan sobre el usufructuario las primas por el seguro durante el usufructo, en los casos en que estaba obligado a asegurar.

Si se produce un daño amparado por el seguro tanto el propietario como el usufructuario pueden exigir que la suma del seguro se aplique a la reconstitución de la cosa o a la adquisición de una que la sustituya.

De no procederse en esta forma, se colocará la suma de dinero a interés, correspondiendo éste al usufructuario, salvo que de común acuerdo resuelvan propietario y usufructuario dar por terminado el usufructo; en este caso se repartirá la suma de dinero en proporción al valor de sus respectivos derechos.

Artículo 351. En caso de expropiación, se distribuirá el precio, en la proporción que corresponda, entre el propietario y usufructuario, salvo que de común acuerdo resuelvan dedicar tal valor a la adquisición de otra cosa que sustituya a la expropiada.

## **5. Obligaciones del propietario**

Artículo 352. Corresponden al propietario las obras o reparaciones necesarias que son indispensables para conservar o evitar que perezca la cosa o se vuelva improductiva. El usufructuario debe pagar, mientras dure el usufructo, el interés legal de los dineros invertidos en ellas.

Si el propietario rehúsa o retarda el desempeño de tales obras o reparaciones, podrá hacerlas el usufructuario, y el propietario se las reembolsará sin interés.

En cuanto a las reparaciones necesarias, útiles y voluptuarias el usufructuario tiene los mismos derechos que se otorgan a los poseedores por los artículos 230 a 232.

Artículo 353. Si un edificio se destruye sin culpa del propietario y del usufructuario, ninguno de los dos está obligado a reponerlo.

Si se repone se aplican correlativamente las reglas de los dos primeros párrafos del artículo precedente.

## **6. Responsabilidad del usufructuario**

Artículo 354. El usufructuario es responsable no sólo de sus propios hechos u omisiones, sino de los ajenos del personal a su cargo.

## **7. Extinción del usufructo**

Artículo 355. El usufructo se extingue:

1. Por la llegada del día, o el evento de la condición prefijados para su terminación.
2. Por la muerte del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijados para su terminación.
3. Por la resolución del derecho del constituyente.
4. Por la adquisición que una persona hiciere de los derechos, tanto del propietario como del usufructuario, o la que hiciere el usufructuario de los derechos del propietario o éste de los derechos del usufructuario.
5. Por la prescripción.
6. Por la renuncia del usufructuario.
7. Por la destrucción completa de la cosa fructuaria; si sólo se destruye una parte, subsiste el usufructo en la restante;
8. Por la sentencia judicial 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.

## CAPÍTULO II

### **Del uso y habitación**

#### **1. Generalidades**

Artículo 356. El derecho de uso es un derecho real, que consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa.

Si se refiere a la utilidad de morar en una casa se llama derecho de habitación. Los derechos de uso y habitación se constituyen y extinguen de la misma manera que el usufructo.

Ni el usuario ni el habitador estarán obligados a prestar caución, pero estarán obligados a inventario.

Artículo 357. El uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario o del habitador.

En las necesidades personales del usuario o habitador se comprenden las de su familia, salvo que otra cosa se deduzca del título de constitución.

El usuario y habitador están obligados a contribuir a las expensas ordinarias de conservación y uso, a prorrata del beneficio que reporten.

Artículo 358. Los derechos de uso y habitación no pueden ser objeto de negocio jurídico alguno, salvo a favor del nudo propietario para consolidar su derecho de dominio.

### CAPÍTULO III

#### **De las servidumbres**

##### **1. Generalidades**

Artículo 359. La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

El predio a cuyo favor se constituye el gravamen se llama predio dominante; el que lo sufre, predio sirviente.

Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.

Las servidumbres pueden ser continuas o discontinuas, positivas o negativas, aparentes e inaparentes.

Artículo 360. Las disposiciones de este título se entenderán sin perjuicio de lo estatuido sobre servidumbres en otras leyes, tales como la imposición de servidumbres para los condominios, las propiedades horizontales, los conjuntos residenciales, urbanizaciones cerradas y aquellas que fueren necesarias para la prestación de servicios públicos domiciliarios o por razón de interés público.

Artículo 361. La utilidad puede consistir en la mayor comodidad o amenidad del fundo dominante; e igualmente puede ser inherente a su destino industrial.

Puede constituirse una servidumbre para asegurar a un fundo una ventaja futura.

Artículo 362. Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

Dividido el predio sirviente, deben sufrirla aquellos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Artículo 363. El que tiene derecho a una servidumbre lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así el que tiene derecho a sacar agua de una fuente, situada en la heredad vecina, tiene derecho de tránsito para ir a ella aunque no se haya establecido expresamente en el título.

Artículo 364. Corresponde al dueño del predio dominante hacer a su costa las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre.

Igualmente, está obligado a hacer las obras necesarias para que al dueño del predio sirviente no se le cause por la servidumbre más gravamen que el inherente a ella; y si por su culpa se causa otro daño, estará obligado a la indemnización.

Artículo 365. El dueño del predio sirviente no puede alterar la servidumbre.

Pero si por el transcurso del tiempo llegare a serle más oneroso el modo o lugar primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; y si las alteraciones no perjudican al predio dominante, deberán ser aceptadas.

Artículo 366. Las servidumbres pueden constituirse mediante negocio jurídico, adquirirse por usucapión, imponerse por mandato de la ley o por destinación del padre de familia.

## **2. Servidumbre legal de tránsito a la vía pública**

Artículo 367. El propietario de un predio que carece de comunicación con el camino público o con una comunicación deficiente por la interposición de otros predios, tendrá derecho a imponer la servidumbre de tránsito por los predios vecinos en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario y resarciendo todo otro perjuicio. Si las partes no lo convienen, se reglará por peritos tanto el importe de la indemnización como el ejercicio de la servidumbre.

Si concedida la servidumbre de tránsito, llega a no ser indispensable para el predio dominante, por adquisición de terrenos que le dan un acceso cómodo al camino, o por otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá derecho para pedir que se le exonere de la servidumbre pagando en valor.

Artículo 368. Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían proindiviso y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna.

### **3. Servidumbre de tránsito a las corrientes de agua de uso público y a los lagos y depósitos naturales de agua**

Artículo 369. Las disposiciones sobre servidumbre de tránsito a la vía pública, se aplicarán correlativamente en relación con los predios que carecieren de salida a un río, lago, laguna, u otro depósito o corriente de agua de uso público.

El titular de la servidumbre tendrá derecho de servirse del tránsito para dar de beber a sus animales, lavar ropas y conducir aguas mediante cualquier medio técnico adecuado.

### **4. Servidumbre de poste, línea de conducción o antenas**

Artículo 370. Todo propietario debe tolerar el paso por su fundo de hilos eléctricos y demás líneas de conducción, el clavamiento de postes y otras obras a fin de proveer de energía, telefonía, transmisión de datos o cualquier otro servicio público a un pueblo o vecindario, de acuerdo con las reglamentaciones pertinentes.

La misma disposición se aplica para el paso de funiculares aéreos.

## **5. Servidumbre de acueducto y de agua**

Artículo 371. Toda heredad está sujeta a la servidumbre de acueducto en favor de otra heredad que carezca de las aguas necesarias para el cultivo de sementeras, plantaciones o pastos, o en favor de un pueblo que las haya menester para el servicio doméstico de los habitantes o en favor de un establecimiento industrial que las necesite para el movimiento de sus máquinas.

Se hará la conducción de las aguas a expensas del interesado y por un acueducto que no permita derrames, ni estancamientos de las aguas, y que no dificulten el cultivo de las heredades sirvientes.

Judicialmente se conciliará los intereses de las partes, y en los puntos dudosos decidirá a favor de las heredades sirvientes.

Artículo 372. El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto y el de un espacio a cada uno de los costados, que será determinado por las partes o por disposición judicial, teniendo en cuenta las necesidades de orden técnico.

Tendrá, además, derecho para que se le indemnice de todo perjuicio ocasionado por la construcción del acueducto y por sus filtraciones y derrames que puedan imputarse a defectos de construcción.

Artículo 373. Las reglas establecidas para la servidumbre de acueducto se extienden a las que se construyan para dar salida y dirección a las aguas sobrantes, y para desecar pantanos y filtraciones naturales por medio de zanjas y canales de desagüe.

Artículo 374. Abandonado un acueducto, vuelve el terreno a la propiedad y uso exclusivo del dueño de la heredad sirviente, quien deberá pagar el valor del terreno.

## **6. Suministro de agua para edificios y fundos**

Artículo 375. Si a una casa o edificio falta el agua necesaria para la alimentación de sus habitantes o de los animales o para otros usos

domésticos, y no es posible obtenerla sino con un costo excesivo, el propietario del fundo vecino debe consentir que del suyo sea extraída el agua indispensable para la explotación de la casa o edificio.

A falta de convención, judicialmente se determinará la modalidad de la derivación y la indemnización debida.

Si se realizare un cambio de las condiciones originarias, la derivación puede ser suspendida a instancia de una u otra parte.

Artículo 376. El artículo anterior se aplica también a favor de fundos que carecen de agua, en el caso de que el fundo vecino permita un parcial suministro de la misma y no sea posible la construcción de un acueducto o éste resultare excesivamente costoso.

## **7. Servidumbres voluntarias**

Artículo 377. Cada cual puede sujetar su predio a las servidumbres que quiera, las que deben constituirse por instrumento público debidamente inscrito en el registro de inmuebles.

Artículo 378. Si fueren varios los propietarios de un predio, no se podrán imponer servidumbres sino con el consentimiento de todos.

Pero si uno solo de los varios copropietarios adquiere una servidumbre sobre otro predio, a favor del predio común, de ella podrán aprovecharse todos, quedando obligados por el contrato que sirvió de título de adquisición.

## **8. Adquisición de servidumbres por usucapión**

Artículo 379. Las servidumbres pueden adquirirse por usucapión.

Se exceptúan las servidumbres inaparentes o sea las que no son susceptibles de reconocerse por un signo exterior.

El tiempo necesario para adquirir una servidumbre por prescripción es de diez años, contados como para la adquisición del dominio de fundos.

## **9. Adquisición de servidumbres por destinación del padre de familia**

Artículo 380. Si el dueño de un predio grava una de sus partes con un servicio permanente a favor de otra parte del mismo predio y enajena después una de ellas, o pasan a ser de diversos dueños por partición, subsistirá el mismo servicio con carácter de servidumbre a menos que en el título de la enajenación o de la partición se haya establecido expresamente otra cosa.

## **10. Extinción de las servidumbres**

Artículo 381. Las servidumbres se extinguen:

1. Por la resolución del derecho del que las ha constituido.
2. Por la llegada del día o de la condición, si se ha establecido de uno de estos modos.
3. Por la renuncia del dueño del predio dominante.
4. Por haberse dejado de gozar durante diez años.

Artículo 382. Si el predio dominante pertenece a muchos proindiviso, el goce de uno de ellos interrumpe la prescripción respecto de todos; y si contra uno de ellos no puede correr la prescripción no puede correr contra ninguno.

## CAPÍTULO IV

### **De la superficie**

#### **1. Generalidades**

Artículo 383. El propietario de un predio puede constituir el derecho de levantar sobre el suelo o por debajo del mismo una construcción a favor de otro, que adquiere la propiedad sobre ella.

Puede también enajenar la propiedad de una construcción ya existente o permitirse levantar una construcción sobre otra ya existente.

El mismo derecho puede constituirse para quien siembre o plante en predios rurales.

La constitución de la superficie debe hacerse por escritura pública e inscribirse en el registro de inmuebles. La propiedad superficiaria también puede ganarse por usucapión.

Artículo 384. La constitución del derecho puede hacerse por tiempo determinado o sometido a una condición, pero en ningún caso su duración podrá exceder de veinte años.

Al vencimiento del término, el derecho de superficie se extingue y el propietario del suelo adquiere la propiedad de la construcción conforme a lo convenido. En ausencia de pacto se pagará el valor de las mejoras al tiempo de la extinción. También podrá pactarse que el superficiario se haga al dominio en las condiciones que haya establecido con el propietario.

Al extinguirse el derecho de superficie, los derechos constituidos por el propietario del suelo se extienden a la construcción cuando es adquirida por aquel.

Artículo 385. Si la superficie se constituyó a título oneroso, el superficiario tiene obligación de pagar al propietario, la renta establecida en el título constitutivo.

La renta que debe cubrir el superficiario puede consistir en una remuneración periódica, el pago de un precio cierto o en la entrega de una cosa. También puede pactarse que al término del derecho real de superficie el propietario adquiera lo edificado sin la obligación de indemnizar al superficiario.

Artículo 386. La destrucción de la construcción no implica, salvo pacto en contrario, la extinción del derecho de superficie.

El derecho de hacer una construcción, sobre el suelo ajeno, se extingue por prescripción de diez años.

Artículo. 387. El abandono de la construcción, siembra o plantación por tres (3) años, extingue el derecho de superficie a favor del dueño del terreno.

## CAPÍTULO V

### **Del derecho de retención**

#### **1. Generalidades**

Artículo 388. Por el derecho de retención un acreedor está autorizado para retener un bien de su deudor, para garantía de un crédito que tenga conexión material o jurídica con la propia obligación de entregar el bien.

El derecho de retención puede hacerse valer en los casos en que lo establece la ley o cuando la deuda proviene de expensas o mejoras incorporadas material o jurídicamente a la prestación retenida, o en razón de créditos a favor del retenedor y en contra del acreedor nacidos del incumplimiento de cualquier obligación del negocio de donde nace la obligación de restituir.

La retención se ejercitará en cuanto sea suficiente para garantizar el cumplimiento de la obligación que la motiva, y cesará tan pronto el deudor la pague o la asegure competentemente.

Artículo 389. El derecho de retención se extingue por la entrega o abandono del bien por parte de quien tenía derecho a retener, pero no por la desposesión ilegal.

El retenedor que perdiere la posesión del bien podrá recobrarla contra el actual poseedor; pero el dueño podrá negarse a la devolución pagando la deuda que sirve de fundamento a la retención.

## TÍTULO VII

### **DISTINTAS FORMAS DE PROPIEDAD**

#### CAPÍTULO I

#### **De la comunidad**

##### **1. Relaciones entre los comuneros**

Artículo 390. La propiedad, el usufructo, el uso o habitación y la superficie puede pertenecer en común a varias personas. La participación de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales las cuotas de los comuneros.

Parágrafo. Las tierras de los resguardos indígenas y las tierras comunales asignadas legalmente se sujetarán a la Constitución Política, las leyes y los actos administrativos de la materia.

Artículo 391. Cada comunero podrá servirse de las cosas comunes conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los otros usarlas según su derecho. Pero no podrá hacer alteraciones en la cosa común sin el consentimiento de los demás.

Artículo 392. A las deudas contraídas en pro de la comunidad y durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo, el cual tendrá acción contra los otros comuneros para el reembolso de lo que hubiere pagado por ellas.

Si la deuda ha sido contraída por los comuneros conjuntamente sin expresión de cuotas, todos ellos, no habiéndose estipulado solidaridad, son obligados al acreedor por partes iguales.

Artículo 393. Cada comunero debe a la comunidad lo que saque de ella, incluso los intereses corrientes de los dineros comunes que haya empleado en sus negocios particulares, y es responsable hasta de la culpa leve por los daños que ha causado a las cosas y negocios comunes.

En las prestaciones a que son obligados entre sí los comuneros, la cuota del insolvente gravará a los otros.

Artículo 394. Cada comunero puede enajenar la cuota que le corresponde en la comunidad. Puede también sustituir a otro en su aprovechamiento.

Artículo 395. Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota.

Artículo 396. Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas.

Artículo 397. En las prestaciones a que son obligados entre sí los comuneros, la cuota del insolvente gravará a los otros.

## **2. Administración de la comunidad**

Artículo 398. Todos los comuneros tienen derecho a participar en la administración de la comunidad, siendo obligatorio el acuerdo de la mayoría.

Cada comunero tendrá tantos votos en la cosa común cuantas veces quepa su cuota en aquella.

Artículo 399. Cuando la cosa común no puede usarse o explotarse por todos los comuneros deberá nombrarse un Administrador que la explote a nombre de los comuneros. El Administrador será nombrado en Junta General de Comuneros, por mayoría absoluta de votos. Habrá Junta General cuando concurra un número que represente más de la mitad de todos los derechos.

Si el administrador no se nombra en la forma dicha, cualquiera de los comuneros podrá recurrir a la autoridad judicial para que los convoque a fin de que bajo su presencia se haga el nombramiento. Si no concurrieren o concurriendo no se pusieren de acuerdo, el Administrador será nombrado judicialmente.

Artículo 400. El administrador de la Comunidad debe tener un padrón exacto de todos los comuneros, con expresión de las cuotas de sus derechos, en el cual irán anotándose sucesivamente todos los cambios que ocurran.

Para formar por primera vez este padrón, si los comuneros no son conocidos de un modo auténtico, judicialmente, a solicitud del administrador, los citará por edictos fijados en lugares públicos de la cabecera del Municipio en que se halle la finca común, para que presenten al administrador los títulos que comprueben su derecho dentro de un plazo de sesenta días.

Siendo notorio e indudable el derecho de un individuo deberá incluirse en el padrón, aun cuando no se haya presentado a solicitarlo.

Los casos dudosos o litigiosos se decidirán con intervención judicial.

Artículo 401. El administrador de una Comunidad nombrado con arreglo a las disposiciones anteriores, tiene la personarí de ella.

Esto no impide que cada comunero represente como parte y sea tenido como tal para lo relativo a su derecho; pero si después de representado un comunero, dejare de estar a derecho en el lugar del juicio, este continuará con las otras partes y surtirá sus efectos como si tal comunero no se hubiere hecho parte.

Artículo 402. El Administrador cesará en sus funciones cuando así lo acuerde la mayoría de los comuneros o lo decrete judicialmente, en los casos en que se comprobare mala, defectuosa o inconveniente administración.

Artículo 403. Las funciones y remuneración del Administrador serán las que señalen los comuneros y a falta de expresa estipulación serán las mismas que las de los mandatarios, y en los mismos términos se comprometerá su responsabilidad.

Cuando tuviere que manejar fondos o rentas de la comunidad, asegurará su manejo mediante caución suficiente, salvo que los comuneros por mayoría de voto lo exoneraren de tal obligación.

### **3. Extinción de la comunidad**

Artículo 404. La comunidad termina:

1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona;
2. Por la destrucción de la cosa común;
3. Por la división de la cosa común.

Artículo 405. Cualquiera de los comuneros puede pedir que la cosa común se parta materialmente, o se venda para distribuir su producto.

La división material tiene preferencia cuando se trata de bienes que pueden partirse materialmente en porciones sin que su valor desmerezca por su fraccionamiento, y la venta, cuando se trate de bienes que no son susceptibles de partición material o cuyo valor desmerezca por su división en partes materiales.

Son aplicables a la división entre comuneros las reglas concernientes a la partición de patrimonios herenciales.

Artículo 406. Cuando alguno o algunos de los comuneros soliciten la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa.

Dicha opción también la tendrán los solicitantes para comparar los derechos de los demás comuneros demandados.

En caso de disputa entre los oferentes o entre éstos y los terceros que hayan participado, se preferirá la mejor oferta en la postura legal correspondiente.

Artículo 407. Cuando haya de llevarse a efecto la venta de cosas comunes, se dividirán en lotes si lo solicitare una tercera parte de los comuneros, siempre que esta división facilite la venta y dé probabilidades de mayor rendimiento.

## CAPÍTULO II

### **Propiedad horizontal y propiedad en común**

#### **1. Generalidades. Normas aplicables**

Artículo 408. La propiedad horizontal está compuesta por las unidades independientes de un edificio o conjunto, de que conste cada piso o terreno, con independencia de que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, y podrán pertenecer a distintos propietarios.

Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina o local, y comunero en los bienes afectados al uso común.

El régimen de propiedad horizontal se regulará por normas especiales.

Artículo 409. Propiedad en común son conjuntos inmobiliarios que se organizan en manzanas cerradas, privadas, de un barrio o urbanización, clubes de campo, parques industriales, náuticos, empresariales, independientemente de destinación para vivienda.

Artículo 410. Los cementerios privados, así mismo, se constituyen en propiedad común cuando se destinan y organizan predios para inhumación de seres humanos.

Artículo 411. A los conjuntos inmobiliarios y cementerios privados se les aplicarán las disposiciones de la propiedad horizontal en lo pertinente y las que se establezcan por normas especiales.

Artículo 412. También es propiedad en común el tiempo compartido de un inmueble que se afecta con un uso periódico y por turnos para alojamiento, hospedaje, recreación, comercio u otros fines similares. Se regulará por normas especiales.

### CAPÍTULO III

## **Propiedad fiduciaria**

### **1. Determinación. Normas aplicables**

Artículo 413. La propiedad fiduciaria es la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición. Esta propiedad también puede constituirse para un fin determinado.

Su constitución se llama fideicomiso o fiducia.

Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria.

Artículo 414. No puede constituirse fideicomiso sino sobre la totalidad de una herencia o sobre una cuota determinada en ella, o sobre uno o más cuerpos ciertos.

Artículo 415. Una misma propiedad puede constituirse a la vez en usufructo a favor de una persona, y en fideicomiso en favor de otra.

Artículo 416. El que constituye un fideicomiso, puede nombrar no solo uno sino dos o más fiduciarios, y dos o más fideicomisarios. Siendo dos o más los propietarios fiduciarios, habrá entre ellos derecho de acrecer, según lo dispuesto para el usufructo.

La propiedad fiduciaria puede enajenarse entre vivos, y transmitirse por causa de muerte; pero en uno y otro caso con el cargo de mantenerla indivisa, y sujeta a la traslación en los términos asignados.

Artículo 417. Mientras pende la condición, el fideicomisario no tiene derecho alguno sobre el fideicomiso, pero podrá impetrar las medidas conservatorias que le convengan, si la propiedad pareciere peligrar, o deteriorarse en manos del fiduciario.

Artículo 418. Toda condición de que penda la restitución de un fideicomiso, y que tarde más de veinte años en cumplirse, se tendrá por fallida, a menos que la muerte del fiduciario sea el evento de que penda la restitución, en este caso se contarán desde la delación de la propiedad fiduciaria.

Artículo 419. El fideicomisario que fallece antes de la restitución, no transmite derecho alguno sobre el fideicomiso ni la simple expectativa que pasa al sustituto designado.

Artículo 420. El fiduciario es obligado a todas las expensas extraordinarias para la conservación de la cosa, incluso el pago de las deudas y de las hipotecas a que estuviere afecta; pero llegado el caso de la restitución, tendrá derecho a que previamente se le reembolsen por el fideicomisario dichas expensas, reducidas a lo que con mediana inteligencia y cuidado debieron costar y con las rebajas que van a expresarse:

1. Si se han invertido en obras materiales, como diques, puentes, paredes, no se le reembolsará, en razón de estas obras, sino lo que valgan al tiempo de la restitución.

2. Si se han invertido en objetos inmateriales, como el pago de una hipoteca o las costas de un pleito que no hubiera podido dejar de sostenerse sin comprometer los derechos del fideicomisario, se rebajará de lo que haya costado estos objetos una vigésima parte, por cada año de los que desde entonces hubieren transcurrido hasta el día de la restitución; y si hubieren transcurrido más de veinte, nada se deberá por esta causa.

Artículo 421. A la propiedad fiduciaria se le aplicarán las normas del contrato de fiducia mercantil en cuanto no contraríen su naturaleza jurídica.

## TÍTULO VIII

### **Derechos reales accesorios**

## **1. Garantías y aplicación**

Artículo 422. La seguridad de un crédito se puede garantizar con prenda sobre bienes muebles, y con hipoteca sobre inmuebles que no deja por eso de permanecer en poder del deudor.

Artículo 423. De la hipoteca y la prenda nacen derechos reales de persecución, preferencia y venta forzosa, según el caso, y el régimen es el establecido para los contratos de prenda e hipoteca civil y comercial.