

TITULO X.

DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION

ARTICULO 870. <CONCEPTO DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION>. El derecho de uso es derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa.

Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación.

Concordancias

Código Civil; Art. [665](#); Art. [1677](#); Art. [2342](#)



ARTICULO 871. <CONSTITUCION Y PERDIDA>. Los derechos de uso y habitación se constituyen y pierden de la misma manera que el usufructo.

Concordancias

Código Civil; Art. [756](#); Art. [825](#); Art. [826](#); Art. [827](#); Art. [828](#); Art. [829](#); Art. [830](#); Art. [831](#); Art. [832](#); Art. [863](#); Art. [864](#); Art. [865](#)



ARTICULO 872. <CAUCION E INVENTARIO>. Ni el usuario ni el habitador estarán obligados a prestar caución. Pero el habitador es obligado a inventario; y la misma obligación se extenderá al usuario, si el uso se constituye sobre cosas que deban restituirse en especie.

Concordancias

Código Civil; Art. [814](#); Art. [834](#)



ARTICULO 873. <EXTENSION DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION>. La extensión en que se concede el derecho de uso o de habitación, se determina por el título que lo constituye y a falta de esta determinación en el título, se regla por los artículos siguientes.



ARTICULO 874. <LIMITACION AL USO Y HABITACION>. El uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario o del habitador.

En las necesidades personales del usuario o del habitador se comprenden las de su familia.

La familia comprende la mujer y los hijos; tanto los que existen al momento de la constitución, como los que sobrevienen después, y esto aun cuando el usuario o habitador no esté casado, ni haya reconocido hijo alguno a la fecha de la constitución.

<Aparte tachado INEXEQUIBLE> Comprende, asimismo, el número de ~~servientes~~*
<empleados o trabajadores> necesarios para la familia.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- Expresión 'sirvientes' tachada declarada INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-552-19 de 19 de noviembre de 2019, Magistrada Ponente Dra. Diana Fajardo Rivera, debe sustituirse por las expresiones “trabajadores” o “empleados”.

Notas del Editor

* El Editor destaca que las expresiones “amos”, “criados” y “sirvientes” del artículo [2349](#) fueron declaradas INEXEQUIBLES por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1235-05 de 29 de noviembre de 2005, Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Escobar Gil. Establece la Corte 'En adelante se entenderá que en reemplazo de la expresión “amos” deberá utilizarse el vocablo “empleador” y en reemplazo de las expresiones “criados” y “sirvientes”, el término “trabajadores”

Comprende, además, las personas que a la misma fecha vivan con el habitador o usuario, y a costa de éstos; y las personas a quienes éstos deben alimentos.

Concordancias

Código Civil; Art. [411](#)



ARTICULO 875. <NECESIDADES NO COMPRENDIDAS EN LAS PERSONALES>. En las necesidades personales del usuario o del habitador no se comprenden las de la industria o tráfico en que se ocupa.

Así, el usuario de animales no podrá emplearlos en el acarreo de los objetos en que trafica, ni el habitador servirse de la casa para tiendas o almacenes.

A menos que la cosa en que se concede el derecho, por su naturaleza y uso ordinario y por su relación con la profesión o industria del que ha de ejercerlo, aparezca destinada a servirle en ellas.



ARTICULO 876. <DERECHOS DEL USUARIO DE UNA HEREDAD>. El usuario de una heredad tiene solamente derecho a los objetos comunes de alimentación y combustible, no a los de una calidad superior; y está obligado a recibirlos del dueño, o a tomarlos con su permiso.



ARTICULO 877. <OBLIGACIONES DEL USUARIO Y HABITADOR>. El usuario y el habitador deben usar de los objetos comprendidos en sus respectivos derechos, con la moderación y cuidados propios de un buen padre de familia; y están obligados a contribuir a las expensas ordinarias de conservación y cultivo, a prorrata del beneficio que reporten.

Esta última obligación no se extiende al uso o a la habitación que se dan caritativamente a las personas necesitadas.

Concordancias

Código Civil; Art. [63](#)



— ARTICULO 878. <INTRANSMISIBILIDAD DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION>. Los derechos de uso y habitación son intransmisibles a los herederos, y no pueden cederse a ningún título, prestarse ni arrendarse.

Ni el usuario ni el habitador pueden arrendar, prestar o enajenar objeto alguno de aquéllos a que se extiende el ejercicio de su derecho.

Pero bien pueden dar los frutos que les es lícito consumir en sus necesidades personales.

Concordancias

Código Civil; Art. [852](#); Art. [1677](#); Art. [1974](#)

TITULO XI.

DE LAS SERVIDUMBRES



ARTICULO 879. <CONCEPTO DE SERVIDUMBRE>. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

Concordancias

Código Civil; Art. [665](#)

Código de Procedimiento Civil; Art. [415](#)



ARTICULO 880. <SERVIDUMBRES ACTIVAS Y PASIVAS>. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

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

Concordancias

Código Civil; Art. [665](#)



ARTICULO 881. <SERVIDUMBRES CONTINUAS Y DISCONTINUAS>. Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

Concordancias

Código Civil; Art. [939](#)



ARTICULO 882. <SERVIDUMBRES POSITIVAS, NEGATIVAS, APARENTES E INAPARENTES>. Servidumbre positiva; es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería

lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura.

Las servidumbres positivas imponen a veces al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo, como la del artículo [900](#).

Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la del tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él; e inaparente la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.



ARTICULO 883. <INSEPARABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES DEL PREDIO>. Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen.



ARTICULO 884. <PERMANENCIA E INALTERABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES>. Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Así, los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito, no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella.



ARTICULO 885. <DERECHO A LOS MEDIOS PARA USAR LA SERVIDUMBRE>. El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente, situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

Concordancias

Código Civil; Art. [924](#); Art. [986](#)



ARTICULO 886. <DERECHO DE REALIZAR OBRAS INDISPENSABLES PARA USAR LA SERVIDUMBRE>. El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.



ARTICULO 887. <ALTERACIONES EN LA SERVIDUMBRE>. El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.

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



ARTICULO 888. <SERVIDUMBRES NATURALES, LEGALES O VOLUNTARIAS>. Las servidumbres, o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre.



— ARTICULO 889. <REGULACION DE LA SERVIDUMBRE EN EL CODIGO DE POLICIA>. Las disposiciones de este título se entenderán sin perjuicio de lo estatuido sobre servidumbres en el Código de Policía o en otras leyes.



ARTICULO 890. <DIVISION DEL PREDIO DOMINANTE>. Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

CAPITULO I.

DE LAS SERVIDUMBRES NATURALES



ARTICULO 891. <SERVIDUMBRE DE AGUAS>. El predio inferior está sujeto a recibir las aguas que descienden del predio superior naturalmente, es decir, sin que la mano del hombre contribuya a ello.

No se puede, por consiguiente, dirigir un albañal o acequia sobre el predio vecino, si no se ha constituido esta servidumbre especial.

En el predio servil no se puede hacer cosa alguna que estorbe la servidumbre natural, ni <sic> el predio dominante, que la grave.

Concordancias

Código Civil; Art. [884](#); Art. [887](#); Art. [919](#); Art. [936](#)



ARTICULO 892. <USO DE AGUAS NATURALES>. El dueño de una heredad puede hacer de las aguas que corren naturalmente por ellas, aunque no sean de su dominio privado, el uso conveniente para los menesteres domésticos, para el riesgo de la misma heredad, para dar movimiento a sus molinos u otras máquinas y abreviar sus animales.

Pero aunque el dueño pueda servirse de dichas aguas, deberá hacer volver el sobrante al acostumbrado cauce a la salida del fundo.

Concordancias

Código Civil; Art. [677](#)



ARTICULO 893. <LIMITACIONES AL USO DE AGUAS>. El uso que el dueño de una heredad puede hacer de las aguas que corren por ella, se limita:

1o.) En cuanto el dueño de la heredad inferior haya adquirido por prescripción u otro título, el derecho de servirse de las mismas aguas; la prescripción, en este caso, será de ocho años, contados como para la adquisición del dominio, y correrá desde que se hayan constituido obras aparentes, destinadas a facilitar o dirigir el descenso de las aguas en la heredad inferior.

2o.) En cuanto contraviniera a las leyes y ordenanzas que provean al beneficio de la navegación o flote, o reglen la distribución de las aguas entre los propietarios riberaños.

3o.) Cuando las aguas fueren necesarias para los menesteres domésticos de los habitantes de un pueblo vecino; pero en este caso se dejará una parte a la heredad, y se la indemnizará de todo

perjuicio inmediato.

Si la indemnización no se ajusta de común acuerdo, podrá el pueblo pedir la expropiación del uso de las aguas en la parte que corresponda.



ARTICULO 894. <USO COMUN DE LAS AGUAS>. El uso de las aguas que corren por entre dos heredades corresponde en común a los dos riberanos, con las mismas limitaciones, y será reglado, en caso de disputa, por la autoridad competente, tomándose en consideración los derechos adquiridos por prescripción u otro título, como en el caso del artículo precedente, número 1o.



ARTICULO 895. <CAUSES ARTIFICIALES>. Las aguas que corren por un cauce artificial, construido a expensa ajena, pertenecen exclusivamente al que, con los requisitos legales, haya construido el cauce.



ARTICULO 896. <USO DE AGUAS LLUVIAS>. El dueño de un predio puede servirse, como quiera, de las aguas lluvias que corren por un camino público y torcer su curso para servirse de ellas. Ninguna prescripción puede privarle de este uso.

CAPITULO II.

SERVIDUMBRES LEGALES



ARTICULO 897. <CLASES DE SERVIDUMBRES LEGALES>. Las servidumbres legales son relativas al uso público, o a la utilidad de los particulares.

Las servidumbres legales, relativas al uso público, son:

El uso de las riberas en cuanto sea necesario para la navegación o flote.

Y las demás determinadas por las leyes respectivas.



ARTICULO 898. <SERVIDUMBRE DE USO DE RIVERAS>. Los dueños de las riberas serán obligados a dejar libre el espacio necesario para la navegación o flote a la sirga, y tolerarán que los navegantes saquen sus barcas y balsas a tierra, las aseguren a los árboles, las carmenen, saquen sus velas, compren los efectos que libremente quieran vendérseles, y vendan a los riberanos los suyos; pero sin permiso del respectivo riberano y de la autoridad local no podrán establecer ventas públicas.

El propietario riberano no podrá cortar el árbol a que actualmente estuviere atada una nave, barca o balsa.



ARTICULO 899. <SERVIDUMBRES DETERMINADAS POR LEY>. Las servidumbres legales de la segunda especie, son asimismo determinadas por las leyes sobre policía rural, con excepción de lo que aquí se dispone respecto de algunas de tales servidumbres.



ARTICULO 900. <DEMARCAACION DE PREDIOS>. Todo 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 concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes.

Concordancias

Código Civil; Art. [882](#); Art. [916](#)

Código de Procedimiento Civil; Art. [460](#)



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 5 de agosto de 2020

