

ARTICULO 901. <REMOCION DE MOJONES>. Si se ha quitado de su lugar alguno de los mojones que deslindan predios comunes, el dueño del predio perjudicado tiene derecho para pedir que el que lo ha quitado lo reponga a su costa, y le indemnice de los daños que de la remoción se le hubieren originado, sin perjuicio de las penas con que las leyes castiguen el delito.



ARTICULO 902. <DERECHO DE CERRAMIENTO>. El dueño de un predio tiene derecho para cerrarlo o cercarlo por todas partes, sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios.

El cerramiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas.



ARTICULO 903. <APROCECHAMIENTO DE LA CERCA>. Si el dueño hace el cerramiento del predio a su costa y en su propio terreno, podrá hacerlo de la calidad y dimensiones que quiera. Y el propietario colindante no podrá servirse de la pared, foso o cerca para ningún objeto, a no ser que haya adquirido este derecho por título o por prescripción de ocho años contados como para la adquisición del dominio.



ARTICULO 904. <CERCAS DIVISORIAS DE PREDIOS COLINDANTES>. El dueño de un predio podrá obligar a los dueños de los predios colindantes a que concurran a la construcción y reparación de cercas divisorias comunes.

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

La cerca divisoria, construida a expensas comunes, estará sujeta a la servidumbre de medianería.



ARTICULO 905. <DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. <Aparte tachado INEXEQUIBLE, resto del artículo CONDICIONALMENTE exequible> Si un predio se halla destituido de ~~toda~~ comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarcido todo otro perjuicio.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- Aparte tachado declarado INEXEQUIBLE, el resto del artículo declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-544-07 de 18 de julio de 2007, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, 'en el entendido que deben ponderarse los derechos que existen sobre los predios dominante y sirviente'.

Concordancias

Código Civil; Art. 793; Art. 879; Art. 888; Art. 897; Art. [1394](#)



ARTICULO 906. <PERITOS EN LA REGULACION DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si las partes no se convienen, se reglará por peritos tanto el importe de la

indemnización como el ejercicio de la servidumbre.



ARTICULO 907. <EXTINCION DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si concedida la servidumbre de tránsito, en conformidad a los artículos precedentes, llega a no ser indispensable para el predio dominante, por la 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, restituyendo lo que al establecer ésta se le hubiere pagado por el valor del terreno.



ARTICULO 908. <CONSTITUCION OBLIGATORIA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, 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.

Concordancias

Código Civil; Art. [66](#); Art. [1178](#); Art. [1394](#)



ARTICULO 909. <SERVIDUMBRE DE MEDIANERIA>. La medianería es una servidumbre legal, en virtud de la cual los dueños de dos predios vecinos que tienen paredes, fosos o cercas divisorias comunes, están sujetos a las obligaciones recíprocas que van a expresarse.



ARTICULO 910. <EXISTENCIA DEL DERECHO DE MEDIANERIA>. Existe el derecho de medianería para cada uno de los dos dueños colindantes, cuando consta, o por alguna señal aparece que han hecho el cerramiento de acuerdo y a expensas comunes.



ARTICULO 911. <PRESUNCION DE MEDIANERIA>. Toda pared de separación entre dos edificios se presume medianera, pero sólo en la parte en que fuere común a los edificios mismos.

Se presume medianero todo cerramiento entre corrales, jardines y campos, cuando cada una de las superficies contiguas esté cerrada por todos lados; si una sola está cerrada de este modo, se presume que el cerramiento le pertenece exclusivamente.

Concordancias

Código Civil; Art. [66](#)



ARTICULO 912. <IMPOSICION DE MEDIANERIA>. En todos los casos, y aun cuando conste que una cerca o pared divisoria pertenece exclusivamente a uno de los predios contiguos, el dueño del otro predio tendrá el derecho de hacerla medianería en todo o en parte, aun sin el consentimiento de su vecino, pagándole la mitad del valor del terreno en que está hecho el cerramiento, y la mitad del valor actual de la porción del cerramiento cuya medianería pretende.



ARTICULO 913. <APROVECHAMIENTO DE LA PARED MEDIANERA>. Cualquiera de los dos condueños que quiera servirse de pared medianera para edificar sobre ella, o hacerla

sostener el peso de una construcción nueva, debe primero solicitar el consentimiento de su vecino, y si éste lo rehusa, provocará un juicio práctico en que se dicten las medidas necesarias para que la nueva construcción no dañe al vecino.

En circunstancias ordinarias se entenderá que cualquiera de los condueños de una pared medianera puede edificar sobre ella, introduciendo maderos hasta la distancia de un decímetro de la superficie opuesta; y que si el vecino quisiere, por su parte, introducir maderos en el mismo paraje, o hacer una chimenea, tendrá el derecho de recortar los maderos de su vecino, hasta el medio de la pared, sin dislocarlos.



ARTICULO 914. <APLICACION DE LAS NORMAS DE POLICIA>. Si se trata de pozos, letrinas, caballerizas, chimeneas, hogares, fraguas, hornos u otras obras de que pueda resultar daño a los edificios o heredades vecinas, deberán observarse las reglas prescritas por las leyes de policía, ora sea medianera, o no, la pared divisoria. Lo mismo se aplica a los depósitos de pólvora, de materias húmedas o infectas y de todo lo que pueda dañar a la solidez, seguridad y salubridad e los edificios.

Concordancias

Código Civil; Art. [998](#)



ARTICULO 915. <REGIMEN PARA ELEVAR PARED MEDIANERA>. Cualquiera de los condueños tiene el derecho de elevar la pared medianera, en cuanto lo permitan las leyes de policía, sujetándose a las reglas siguientes:

1a.) La nueva obra será enteramente a su costa.

2a.) Pagará al vecino a título de indemnización, por el aumento de peso que va a cargar sobre la pared medianera, la sexta parte de lo que valga la obra nueva.

3a.) Pagará la misma indemnización todas las veces que se trate de reconstruir la pared medianera.

4a.) Será obligado a elevar a su costa las chimeneas del vecino, situadas en la pared medianera.

5a.) Si la pared medianera no es bastante sólida para soportar el aumento de peso, la reconstruirá a su costa, indemnizando al vecino por la remoción y reposición de todo lo que por el lado de éste cargaba sobre la pared o estaba pegado a ella.

6a.) Si reconstruyendo la pared medianera fuere necesario aumentar su espesor, se tomará este aumento sobre el terreno del que construya la obra nueva.

7a.) El vecino podrá, en todo tiempo, adquirir la medianería de la parte nuevamente levantada, pagando la mitad del costo total de ésta, y el valor de la mitad del terreno sobre que se haya extendido la pared medianera, según el inciso anterior.



ARTICULO 916. <EXPENSAS DE LAS OBRAS DE CERRAMIENTO>. Las expensas de construcción, conservación y reparación del cerramiento serán a cargo de todos los que tengan derecho de propiedad en él, a prorrata de los respectivos derechos.

Sin embargo, podrá cualquiera de ellos exonerarse de este cargo abandonando su derecho de medianería, pero sólo cuando el cerramiento no consista en una pared que sostenga un edificio de su pertenencia.

Concordancias

Código Civil; Art. [886](#)



ARTICULO 917. <ARBOLES MEDIANEROS>. Los árboles que se encuentran en la cerca medianera, son igualmente medianeros; y lo mismo se extiende a los árboles cuyo tronco está en la línea divisoria de dos heredades, aunque no haya cerramiento intermedio.

Cualquiera de los dos condueños puede exigir que se derriben dichos árboles, probando que de algún modo le dañan; y si por algún accidente se destruyen, no se repondrán sin su consentimiento.



ARTICULO 918. <CONCESION DE AGUAS POR AUTORIDAD COMPETENTE>. Las mercedes de aguas que se conceden por autoridad competente, se entenderán sin perjuicio de derechos anteriormente adquiridos en ellas.

Concordancias

Código Civil; Art. [683](#); Art. [1001](#)



ARTICULO 919. <SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO>. 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.

Esta servidumbre consiste en que puedan conducirse las aguas por la heredad sirviente, a expensas del interesado; y está sujeta a las reglas que van a expresarse.

Concordancias

Código Civil; Art. [891](#); Art. [928](#); Art. [986](#); Art. [1001](#)



ARTICULO 920. <EXCEPCION A LA SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO>. Las casas, y los corrales, patios, huertas y jardines que de ellas dependan, no están sujetos a la servidumbre de acueducto.



ARTICULO 921. <ESPECIFICACIONES DEL CONDUCTO>. Se hará la conducción de las aguas por un acueducto que no permita derrames; en que no se deje estancar el agua ni acumular basuras; y que tenga de trecho en trecho los puentes necesarios para la cómoda administración y cultivo de las heredades sirvientes.



ARTICULO 922. <CONDICIONES DEL EJERCICIO DEL DERECHO>. El derecho de acueducto comprende el de llevarlo por un rumbo que permita el libre descenso de las aguas y que por la naturaleza del suelo no haga excesivamente dispendiosa la obra.

Verificadas estas condiciones, se llevará el acueducto por el rumbo que menos perjuicio ocasione a los terrenos cultivados. El rumbo más corto se mirará como el menos perjudicial a la heredad sirviente, y el menos costoso al interesado, si no se probare lo contrario.

El juez conciliará en lo posible los intereses de las partes, y en los puntos dudosos decidirá a favor de las heredades sirvientes.



ARTICULO 923. <DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE>. El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto; el de un espacio a cada uno de los costados, que no bajará de un metro de anchura en toda la extensión de su curso, y podrá ser mayor por convenio de las partes, o por disposición del juez, cuando las circunstancias lo exigieren; y un diez por ciento más sobre la suma total. 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.

Concordancias

Código Civil; Art. [1613](#)



ARTICULO 924. <MANTENIMIENTO DEL ACUEDUCTO>. El dueño del predio sirviente es obligado a permitir la entrada de trabajadores para la limpia y reparación del acueducto, con tal que se dé aviso previo al administrador del predio.

Es obligado asimismo a permitir, con este aviso previo, la entrada de un inspector o cuidador; pero sólo de tiempo en tiempo, o con la frecuencia que el juez, en caso de discordia y atendidas las circunstancias, determinare.

Concordancias

Código Civil; Art. [885](#); Art. [886](#); Art. [986](#)



ARTICULO 925. <PLANTACIONES U OBRAS NUEVAS>. El dueño del acueducto podrá impedir toda plantación u obra nueva en el espacio lateral de que habla el artículo [923](#).

Concordancias

Código Civil; Art. [895](#)



ARTICULO 926. <ALTERNATIVA FRENTE A UN NUEVO ACUEDUCTO>. El que tiene a beneficio suyo un acueducto en su heredad, puede oponerse a que se construya otro en ella, ofreciendo paso por el suyo a las aguas de que otra persona quiera servirse; con tal que de ello no se siga un perjuicio notable al que quiera abrir un nuevo acueducto.

Aceptada esta oferta, se pagará al dueño de la heredad sirviente el valor del suelo ocupado por el antiguo acueducto (incluso el espacio lateral de que habla el artículo [923](#)), a prorrata del nuevo volumen de agua introducido en él, y se le reembolsará, además, en la misma proporción de que valiere la obra en toda la longitud que aprovechar al interesado. Este, en caso necesario, ensanchará el acueducto a su costa y pagará el nuevo terreno ocupado por él, y por el espacio

lateral, y todo otro perjuicio; pero sin el diez por ciento de recargo.



ARTICULO 927. <MAYOR VOLUMEN DE AGUA>. Si el que tiene un acueducto en heredad ajena quisiere introducir mayor volumen de agua en él, podrá hacerlo, indemnizando de todo perjuicio a la heredad sirviente. Y si para ello fueren necesarias nuevas obras, se observará respecto a éstas lo dispuesto en el artículo [923](#).



ARTICULO 928. <REMISION NORMATIVA>. Las reglas establecidas para la servidumbre de acueducto se extienden a los que se construyan para dar salida y dirección a las aguas sobrantes, y para desecar pantanos y filtraciones naturales por medio de zanjás y canales de desagüe.



ARTICULO 929. <ABANDONO DE ACUEDUCTO>. Abandonado un acueducto, vuelve el terreno a la propiedad y uso exclusivo del dueño de la heredad sirviente, que sólo será obligado a restituir lo que se le pagó por el valor del suelo.



ARTICULO 930. <OBSTRUCCION DE LA COMUNICACION ENTRE PREDIOS VECINOS>. Siempre que las aguas que corren a beneficio de particulares, impidan o dificulten la comunicación con los predios vecinos, o embaracen los riesgos o desagües, el particular beneficiado deberá construir los puentes, canales y otras obras necesarias para evitar este inconveniente.



ARTICULO 931. <SERVIDUMBRE DE LUZ>. La servidumbre legal de luz tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado; pero no se dirige a darle vista sobre el predio vecino, esté cerrado o no.



ARTICULO 932. <REQUISITOS PARA LA SERVIDUMBRE DE LUZ>. No se puede abrir ventana o tronera de ninguna clase en una pared medianera, sino con el consentimiento del condueño.

El dueño de una pared no medianera puede abrirlas en ella en el número y de las dimensiones que quiera.

Si la pared no es medianera sino en una parte de su altura, el dueño de la parte no medianera goza de igual derecho en esta.

No se opone al ejercicio de la servidumbre de luz la contigüidad de la pared al predio vecino.



ARTICULO 933. <CONDICIONES DE LA SEVIDUMBRE DE LUZ>. La servidumbre legal de luz está sujeta a las condiciones que van a expresarse:

1a.) La ventana estará guarnecida de rejas de hierro, y de una red de alambre, cuyas mallas tengan tres centímetros de abertura o menos.

2a.) La parte inferior de la venta distará del suelo de la vivienda a que da luz tres metros a lo menos.



ARTICULO 934. <EXTINCION DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE LUZ>. El que goza de la servidumbre de luz no tendrá derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que le quite la luz. Si la pared divisoria llega a ser medianera, cesa la servidumbre legal de luz, y sólo tiene cabida la voluntaria, determinada por mutuo consentimiento de ambos dueños.



ARTICULO 935. <ESPECIFICACIONES DE LAS DISTANCIAS ENTRE CONSTRUCCIONES>. No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros.

La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos.



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

