

ARTICULO 964. <RESTITUCION DE FRUTOS>. El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-544-94 de diciembre primero de 1994. Magistrado Ponente Dr. Jorge Arango Mejía.

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



ARTICULO 965. <ABONO DE EXPENSAS NECESARIA>. El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.

Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía.



ARTICULO 966. <ABONO DE MEJORAS UTILES>. El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.

Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.

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

En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe.

El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.

Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.



ARTICULO 967. <MEJORAS VOLUPTUARIAS>. En cuanto a las mejoras voluptuarias, el propietario no será obligado a pagarlas al poseedor de mala ni de buena fe, que sólo tendrán con respecto a ellas el derecho que por el artículo precedente se concede al poseedor de mala fe, respecto de las mejoras útiles.

Se entienden por mejoras voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante.



ARTICULO 968. <SEPARACION DE MATERIALES>. Se entenderá que la separación de los materiales permitida por los artículos precedentes, es en detrimento de la cosa reivindicada, cuando hubiere de dejarla en peor estado que antes de ejecutarse las mejoras; salvo en cuanto el poseedor vencido pudiere reponerla inmediatamente en su estado anterior, y se allanare a ello.



ARTICULO 969. <BUENA O MALA FE DEL POSEEDOR>. La buena o mala fe del poseedor se refiere, relativamente a los frutos, al tiempo de la percepción, y relativamente a las expensas y mejoras, al tiempo en que fueron hechas.



ARTICULO 970. <DERECHO DE RETENCION DEL POSEEDOR>. Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción.

Notas de Vigencia

- El artículo 10 de la Ley 95 de 1890, publicado en el Diario Oficial No. 8264, del 2 de diciembre de 1890, establece:

'En los casos de los artículos [859](#), [970](#) y [1995](#) del Código. Civil, se extingue el derecho de retención de la cosa cuando se verifica el pago o se asegura la deuda a satisfacción del juez, previo un juicio sumario seguido de conformidad con lo establecido en el Título XII del libro 2o del Código Judicial.'



ARTICULO 971. <RETENCION INDEBIDA>. Las reglas de este título se aplicarán contra el que, poseyendo a nombre ajeno, retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor.

TITULO XIII.

DE LAS ACCIONES POSESORIAS



ARTICULO 972. <ACCIONES POSESORIAS>. Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos.

## Jurisprudencia Vigencia

- Artículo declarado executable por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia No. 18 del 4 de mayo de 1989, Magistrado Ponente Dr. Hernando Gómez Otálora.



ARTICULO 973. <IMPROCEDENCIA DE LA ACCION POSESORIA>. Sobre las cosas que no pueden ganarse por prescripción, como las servidumbres inaparentes o discontinuas, no puede haber acción posesoria.



ARTICULO 974. <TITULAR DE LA ACCION POSESORIA>. No podrá instaurar una acción posesoria sino el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo.

## Jurisprudencia Vigencia

- Artículo declarado executable por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia No. 18 del 4 de mayo de 1989, Magistrado Ponente Dr. Hernando Gómez Otálora.



ARTICULO 975. <ACCIONES POSESORIAS DEL Y CONTRA EL HEREDERO>. El heredero tiene y está sujeto a las mismas acciones posesorias que tendría y a que estaría sujeto su autor, si viviese.



ARTICULO 976. <PLAZOS DE PRESCRIPCION>. Las acciones que tienen por objeto conservar la posesión, prescriben al cabo de un año completo, contado desde el acto de molestia o embarazo inferido a ella.

Las que tienen por objeto recuperarla expiran al cabo de un año completo, contado desde que el poseedor anterior la ha perdido.

Si la nueva posesión ha sido violenta o clandestina, se contará este año desde el último acto de violencia, o desde que haya cesado la clandestinidad. Las reglas que sobre la continuación de la posesión se dan en los artículos [778](#), [779](#) y [780](#) se aplican a las acciones posesorias.



ARTICULO 977. <DERECHOS DEL POSEEDOR>. El poseedor tiene derecho para pedir que no se le turbe o embarace su posesión o se le despoje de ella, que se le indemnice del perjuicio que ha recibido, y que se le de seguridad contra el que fundadamente teme.



ARTICULO 978. <EL USUFRUCTUARIO, USUARIO Y BENEFICIARIO DE HABITACION>. El usufructuario, el usuario y el que tiene derecho de habitación son hábiles para ejercer por sí las acciones y excepciones posesorias dirigidas a conservar o recuperar el goce de sus respectivos derechos, aun contra el propietario mismo. El propietario es obligado a auxiliarlos contra todo turbador o usurpador extraño, siendo requerido al efecto.

Las sentencias obtenidas contra el usufructuario, el usuario o el que tiene derecho de habitación, obligan al propietario; menos si se tratare de la posesión del dominio de la finca o de derechos anexos a él: en este caso no valdrá la sentencia contra el propietario que no haya intervenido en juicio.



ARTICULO 979. <JUICIOS POSESORIOS>. En los juicios posesorios no se tomará en

cuenta el dominio que por una o por otra parte se alegue.

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

#### Jurisprudencia Vigencia

- Artículo declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia No. 18 del 4 de mayo de 1989, Magistrado Ponente Dr. Hernando Gómez Otálora.



ARTICULO 980. <PRUEBA DE POSESION DE DERECHOS INSCRITOS>. La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción, y mientras ésta subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla.

#### Jurisprudencia Vigencia

- Artículo declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia del 18 de febrero de 1972.



ARTICULO 981. <PRUEBA DE LA POSESION DEL SUELO>. Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.



ARTICULO 982. <RESTITUCION DE LA POSESION>. El que injustamente ha sido privado de la posesión, tendrá derecho para pedir que se le restituya con indemnización de perjuicios.



ARTICULO 983. <PERSONA CONTRA QUIEN SE INTERPONE LA ACCION>. La acción para la restitución puede dirigirse no solamente contra el usurpador, sino contra toda persona cuya posesión se derive de la del usurpador por cualquier título. Pero no serán obligados a la indemnización de perjuicios, sino el usurpador mismo, o el tercero de mala fe, y habiendo varias personas obligadas todas lo serán in solidum.



ARTICULO 984. <DERECHO DE RESTABLECIMIENTO POR DESPOJO>. Todo el que violentamente ha sido despojado, sea de la posesión, sea de la mera tenencia, y que por poseer a nombre de otro, o por no haber poseído bastante tiempo, o por otra causa cualquiera, no pudiere instaurar acción posesoria, tendrá, sin embargo, derecho para que se restablezcan las cosas en el estado en que antes se hallaban, sin que para esto necesite probar más que el despojo violento, ni se le pueda objetar clandestinidad o despojo anterior. Este derecho prescribe en seis meses.

Restablecidas las cosas y asegurado el resarcimiento de daños, podrán intentarse por una u otra parte las acciones posesorias que correspondan.



ARTICULO 985. <ACTOS DE VIOLENCIA>. Los actos de violencia, cometidos con armas o sin ellas, serán además castigados con las penas que por el Código respectivo correspondan.

## TITULO XIV.

### DE ALGUNAS ACCIONES POSESORIAS ESPECIALES



ARTICULO 986. <DENUNCIA DE OBRA NUEVA>. El 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, acueducto, canal, puente, acequia, 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.

Tampoco tendrá derecho para embarazar los trabajos conducentes a mantener la debida limpieza en los caminos, cañerías, acequias, etc.



ARTICULO 987. <OBRAS NUEVAS DENUNCIABLES>. Son obras nuevas denunciabes las que, construidas en el predio sirviente, embarazan el goce de una servidumbre constituida en él.

Son igualmente denunciabes las construcciones que se trata de sustentar en edificio ajeno, que no esté sujeto a tal servidumbre. Se declara especialmente denunciabes toda obra voladiza que atravesase el plano vertical de la línea divisoria de los predios, aunque no se apoye sobre el predio ajeno, ni dé vista, ni vierta aguas lluvias sobre él.



ARTICULO 988. <QUERELLA POR AMENAZA DE RUINA>. <Ver Nota del Editor> El que tema que la ruina de un edificio vecino le pare perjuicio, tiene derecho de querellarse al juez para que se mande al dueño de tal edificio derribarlo, si estuviere tan deteriorado que no admita reparación; o para que, si la admite, se le ordene hacerla inmediatamente; y si el querellado no procediere a cumplir el fallo judicial, se derribará el edificio o se hará la reparación a su costa.

Si el daño que se teme del edificio no fuere grave, bastará que el querellado rinda caución de resarcir todo perjuicio que por el mal estado del edificio sobrevenga.

Notas del Editor

Sobre la vigencia de este artículo el Editor destaca lo manifestado por la Corte Constitucional en la Sentencia T-803-05, de 3 de agosto de 2005, M.P. Dr. Rogrigo Escobar Gil, '... De acuerdo con el artículo 988 del Código Civil, '[e]l que tema que la ruina de un edificio vecino le depare perjuicio, tiene derecho de querellarse al juez para que se mande al dueño de tal edificio derribarlo, si estuviere tan deteriorado que no admita reparación; o para que, si la admite, se le ordene hacerla inmediatamente; y si el querellado no procediere a cumplir el fallo judicial, se derribará el edificio o se hará la reparación a su costa."

'Esa norma debe entenderse subrogada por el Código Nacional de Policía, Decreto 1355 de 1970, que en su Libro Tercero regula las contravenciones nacionales de policía, entre las que se encuentran las que dan lugar a la medida de demolición de obra.

'A ese respecto, en el artículo 216 del Código Nacional de Policía se dispone que '[l]os alcaldes o quienes hagan sus veces impondrán demolición de obra: 1. Al dueño de edificación o construcción que amenace ruina, siempre que esté de por medio la seguridad y la tranquilidad públicas. (...)"

ARTICULO 989. <CONDICIONES DE LA REPARACION>. En el caso de hacerse por otro que el querellado la reparación de que habla el artículo precedente, el que se encargue de hacerla conservará la forma y dimensiones del antiguo edificio en todas sus partes, salvo si fuere necesario alterarlas para precaver el peligro.

Las alteraciones se ejecutarán a voluntad del dueño del edificio, en cuanto sea compatible con el objeto de la querella.

ARTICULO 990. <DERRUMBE DE LA EDIFICACION>. Si notificada la querella, cayere el edificio por efecto de su mala condición, se indemnizará de todo perjuicio a los vecinos; pero si cayere por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto, no habrá lugar a indemnización; a menos de probarse que el caso fortuito, sin el mal estado del edificio, no lo hubiera derribado.

ARTICULO 991. <INDEMNIZACION>. No habrá lugar a indemnización, si no hubiere precedido notificación de la querella.

ARTICULO 992. <OTRAS AMENAZAS DE RUINA>. Las disposiciones precedentes se extenderán al peligro que se tema de cualesquiera construcciones; o de árboles mal arraigados, o expuestos a ser derribados por casos de ordinaria ocurrencia.

ARTICULO 993. <PERJUICIOS POR DESVIACION DE AGUAS>. Si se hicieren estacadas, paredes u otras labores que tuerzan 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 ellas, mandará el juez, a petición de los interesados, que las tales obras se deshagan o modifiquen y se resarzan los perjuicios.

ARTICULO 994. <PERJUICIOS CAUSADOS POR OBRAS>. Lo dispuesto en el artículo precedente se aplica no sólo a las obras nuevas, sino a las ya hechas, mientras no haya transcurrido tiempo bastante para constituir un derecho de servidumbre.

Pero ninguna prescripción se admitirá contra las obras que corrompan el aire y lo hagan conocidamente dañoso.



ARTICULO 995. <OBRAS PARA DETENCION DE AGUAS>. El que hace obras para impedir la entrada de aguas que no es obligado a recibir, no es responsable de los daños que, atajadas de esa manera, y sin intención de ocasionarlos, puedan causar en las tierras o edificios ajenos.



ARTICULO 996. <ESTACAMIENTO O CAMBIO DE CURSO DE AGUAS>. Si corriendo el agua por una heredad se estancare o torciere su curso, embarazada por el cieno, piedras, palos u otras materias que acarrea y deposita, los dueños de las heredades en que esta alteración del curso del agua cause perjuicio, tendrán derecho para obligar al dueño de la heredad en que ha sobrevenido el embarazo, a removerlo, o les permita a ellos hacerlo, de manera que se restituyan las cosas al estado anterior.

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



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de julio de 2019

