

SNR2018EE027787

**Consulta 2333 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica  
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

**Para:** Señora:  
**ELENA MELO MONROY**  
Correo Electrónico: [elenamelroy@gmail.com](mailto:elenamelroy@gmail.com)  
Bogotá D.C.

**Asunto:** Proceso de Pertenección - Requisitos  
**Expediente:** 1246814  
**CR-005 Tradición**  
**Fecha:** 13/06/2018

Señora Elena:

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual elevó consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le absuelva el siguiente interrogante:

*" [...] En donde me ayudan con la información si un predio para hacerla la pertenecía la debe hacer un abogado o por la agencia nacional de tierras;*

*que requisitos debe tener el predio para hacerlo el abogado y que requisitos la agencia nacional de tierras" [...]"*

**Marco Jurídico**

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1579 de 2012
- Ley 1755 de 2012
- Código General del Proceso.

**Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el CPACA, razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

**Pág. No. 1**

SNR2018EE027787

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a su interrogante:

Inicialmente es importante tener claro que la declaración de pertenencia es aquel proceso judicial que busca que una persona adquiera el dominio en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio.

Respecto a quienes la pueden adelantar el proceso de declaración de pertenencia tenemos:

- 1.- Toda la persona que pretenda haber adquirido un bien por la prescripción.
- 2.- Los acreedores pueden hacer valer la prescripción adquisitiva, inclusive si el deudor renuncia a esta, para poder perseguir los bienes.
- 3.- El comunero que, excluyendo a los otros comuneros, haya poseído materialmente el bien por el término de la prescripción extraordinaria, siempre y cuando no haya mediado acuerdo u orden del juez o del administrador.

Por otra parte la declaración de pertenencia no procede contra bienes imprescriptibles o los de propiedad de las entidades públicas, para esto es necesario adelantar otro tipo de proceso relacionado con la adjudicación de baldíos si es el caso.

Además de los requisitos del artículo 82 del Código General del Proceso el cual establece:

**[...] ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA:** *Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

1. *La designación del juez a quien se dirija.*
2. *El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).*
3. *El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.*
4. *Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*
5. *Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.*

Pág. No. 2



Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21  
Bogotá D.C. – Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR2018EE027787

6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.
7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.
8. Los fundamentos de derecho.
9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.
10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.
11. Los demás que exija la ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando se desconozca el domicilio del demandado o el de su representante legal, o el lugar donde estos recibirán notificaciones, se deberá expresar esa circunstancia.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las demandas que se presenten en mensaje de datos no requerirán de la firma digital definida por la Ley 527 de 1999. En estos casos, bastará que el suscriptor se identifique con su nombre y documento de identificación en el mensaje de datos. "[...]"

Por otra parte es importante tener en cuenta lo que dispone el artículo 375 del Código General del proceso al respecto:

"[...]" **ARTÍCULO 375. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.** En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.
2. Los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuncia o de la renuncia de este.

Pág. No. 3

SNR2018EE027787

3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda\* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.

El registrador de instrumentos públicos deberá responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días.

6. En el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda. Igualmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, en la forma establecida en el numeral siguiente.

En el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incode), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

Pág. No. 4



SNR2018EE027787

7. El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en este código y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. La valla deberá contener los siguientes datos:

- a) La denominación del juzgado que adelanta el proceso;
- b) El nombre del demandante;
- c) El nombre del demandado;
- d) El número de radicación del proceso;
- e) La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia;
- f) El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso;
- g) La identificación del predio.

Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.

Cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada al inmueble.

Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá aportar fotografías del inmueble en las que se observe el contenido de ellos.

La valla o el aviso deberán permanecer instalados hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Inscrita la demanda y aportadas las fotografías por el demandante, el juez ordenará la inclusión del contenido de la valla o del aviso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia que llevará el Consejo Superior de la Judicatura, por el término de un (1) mes, dentro del cual podrán contestar la demanda las personas emplazadas; quienes concurran después tomarán el proceso en el estado en que se encuentre.

SNR2018EE027787

8. El juez designará curador ad litem que represente a los indeterminados y a los demandados ciertos cuya dirección se ignore.

9. El juez deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado.

Si el juez lo considera pertinente, adelantará en una sola audiencia en el inmueble, además de la inspección judicial, las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373, y dictará sentencia inmediatamente, si le fuere posible.

10. La sentencia que declara la pertenencia producirá efectos erga omnes y se inscribirá en el registro respectivo. Una vez inscrita nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia.

En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponible al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia.

**PARÁGRAFO 1o.** Cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5, 6 y 7. Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6 y 7, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia.

**PARÁGRAFO 2o.** El Registro Nacional de Procesos de Pertenencia deberá estar disponible en la página web del Consejo Superior de la Judicatura. "[...]"

En relación a la sentencia que declaró la pertenencia tiene efectos ERGA OMNES, es decir, para todas las personas y nadie podrá demandar la pertenencia del bien inmueble sino por hechos posteriores a la misma, esta posteriormente una vez ejecutoriada debe ser inscrita en la oficina de registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Es importante según sea el caso y la tradición del inmueble consultar lo que dispone la Ley 1561 de 2012, por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones y de igual manera el Decreto Ley 902 de 2017, por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral

SNR2018EE027787

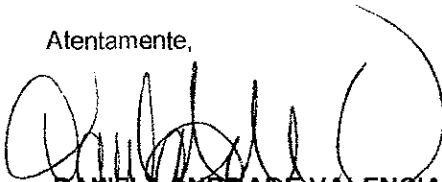
contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras.

**Conclusión:**

De acuerdo a la normatividad aquí esbozada, podemos concluir, que se requiere contratar a un profesional en el derecho para llevar a cabo el respectivo proceso, este en su momento hará el estudio tradicional del bien inmueble en cuestión y de acuerdo a esto se establecerán los requisitos necesarios según sea el caso para iniciar el respectivo proceso.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes, seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Atentamente,

  
**DANIELA ANDRADE VALENCIA**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

*Proyectó: Jacqueline Lara Cárdenas /Profesional Especializado*  
*Revisó y aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica*

Pág. No. 7

