

## PROYECTO DE LEY No. 182 de 2014

Por la cual se reforma la ley 1561 de 2012

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

DECRETA:

**ARTÍCULO 1.** El artículo 10 de la ley 1561 de 2012 quedará así:

**ARTÍCULO 10. *Requisitos de la demanda.*** La demanda deberá cumplir los requisitos previstos en el código general del proceso y las siguientes reglas:

1. La declaración de pertenencia o el saneamiento de títulos podrán ser pedidos por todo aquel que pretenda adquirir el bien por prescripción o sanear el título que conlleve la llamada falsa tradición,

2. Los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de éste.

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. 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 deberá citarse también al acreedor hipotecario.

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

5. Adicionalmente, el demandante deberá manifestar en la demanda que:

a) El bien sometido a este proceso no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6° de la ley 1561 de 2012;

b) La existencia o no, de vínculo matrimonial con sociedad conyugal vigente o de unión marital de hecho, con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida. De existir alguna de las anteriores situaciones, se deberá allegar prueba del estado civil del demandante, la identificación completa y datos de ubicación del cónyuge o compañero(a) permanente, para que el juez dé aplicación al parágrafo del artículo 2° de la ley 1561 de 2012.

Las declaraciones hechas por el demandante de los literales a) y b) de este numeral se entenderán realizadas bajo la gravedad de juramento.

## **ARTICULO 2. El artículo 11 de la ley 1561 de 2012 quedará así.**

**ARTÍCULO 11. Anexos.** Además de los anexos previstos en el estatuto general de procedimiento vigente, a la demanda deberán adjuntarse los siguientes documentos:

a) Los medios probatorios con que pretenda probar la posesión o la falsa tradición. Para estos efectos pueden utilizarse, entre otros, documentos públicos o privados en los que conste la relación jurídica del demandante con el inmueble, las constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones, valorizaciones, actas de colindancias o cualquier otro medio probatorio que permita establecer la posesión alegada, sin perjuicio de las demás oportunidades probatorias a que tenga derecho;

b) Prueba del estado civil conforme a lo dispuesto en el literal b) del artículo 10 de la ley 1561 de 2012.

## **ARTÍCULO 3. El artículo 12 de la ley 1561 de 2012 quedará así:**

**ARTÍCULO 12. Información previa a la calificación de la demanda.** Para constatar la información respecto de lo indicado en los numerales 1,3,4,5,6,7 y 8 del artículo 6 de la ley 1561 de 2012, el juez, en el término de diez (10) días contados a partir del recibo de la demanda, consultará entre otros: el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del respectivo municipio, los informes de inmuebles de los Comités Locales de Atención Integral a la Población Desplazada o en riesgo de desplazamiento, la información administrada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAG) o la autoridad catastral correspondiente, la Fiscalía General de la Nación y el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.

En aquellas áreas donde se implemente el Programa Nacional de Formalización de la Propiedad Rural que lidera el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, se levantarán los respectivos informes técnico-jurídicos, planos y actas de colindancias, las cuales serán valoradas por el juez como prueba suficiente de la identificación, situación jurídica, social, económica, uso y destinación del inmueble a formalizar.

De conformidad con el artículo 15 del Decreto 019 de 2012, el juez de conocimiento tendrá acceso a los registros públicos administrados por las entidades que manejan la información requerida en esta disposición.

**ARTÍCULO 4. El artículo 14 de la ley 1561 de 2012 quedará así.**

**ARTÍCULO 14. Contenido del auto admisorio de la demanda.** En el auto admisorio de la demanda, se ordenará lo siguiente:

1. Como medida cautelar, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria para el caso de saneamiento de título que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es la titulación de la posesión, se decretará la medida cautelar solo si existe folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de posesión.

2. La notificación personal del auto admisorio de la demanda al titular o titulares de los derechos reales principales que aparezcan en el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, quienes tendrán que contestar la demanda dentro del de (10) días. La notificación se hará de conformidad con lo establecido en el código general del proceso.

3. Se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), 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.

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.

4. El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en el código general del proceso 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 titulación de la posesión;

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.

5. 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 o quién haga sus veces, 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.

6. El juez designará curador ad litem que represente a los indeterminados y a los demandados ciertos cuya dirección se ignore. El curador ad-litem, para contestar la demanda, tendrá el término de diez (10) días.

#### **ARTÍCULO 5. El artículo 15 de la ley 1561 de 2012 quedará así.**

**ARTÍCULO 15. *Diligencia de inspección.*** 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 del código general del proceso, y dictará sentencia inmediatamente, si le fuere posible.

**Parágrafo 1°.** Cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 1, numeral 4, y 4, de esta ley. 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 esos requisitos, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia.

**Parágrafo 2°.** El Registro Nacional de Procesos de Pertenencia deberá estar disponible en la página web del Consejo Superior de la Judicatura o de quien haga sus veces.

Cumplido el trámite precedente y vencido el término de traslado de la demanda, el juez dentro de los tres (3) días siguientes, fijará fecha y hora para realizar diligencia de inspección judicial. Dicha diligencia se realizará dentro de los diez (10) días siguientes.

Si llegados el día y hora fijados para la diligencia el demandante no se presenta o no suministra los medios necesarios para practicarla, no podrá llevarse a cabo. El demandante, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, deberá expresar las razones que justifiquen su inasistencia o incumplimiento. El Juez las evaluará y determinará si se fija nueva fecha y hora o se archiva la actuación. En caso de no encontrar razones justificativas, el Juez sancionará al demandante con multa equivalente al pago de un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv) a favor del Tesoro Nacional y se archivará el expediente sin perjuicio de que se pueda presentar nueva demanda.

**Parágrafo 3°.** Salvo en los casos previstos en el inciso final del artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, el juez que practica la audiencia, se asesorará y acompañará de perito para identificar el inmueble por sus linderos y cabida, y ordenará la práctica de las pruebas necesarias para lograr su plena identificación.

**Parágrafo 4°.** La identificación física de los inmuebles se apoyará en los informes a que se refiere el inciso final del artículo 12 de la ley 1561 de 2012, o en planos georreferenciados, con coordenadas geográficas referidas a la red geodésica nacional. Para los inmuebles rurales si no fuere posible se hará mediante presentación de un plano en el cual se determine la descripción, cabida y linderos, elaborado por la autoridad catastral o por un topógrafo, agrimensor o ingeniero con matrícula profesional vigente.

**Parágrafo 5°.** Si en la diligencia de inspección judicial el juez encuentra que el inmueble no reúne las condiciones establecidas en los numerales 1 a 8 del artículo 6° de la ley 1561 de 2012, ordenará el archivo del expediente y compulsará copias a las autoridades competentes.

**ARTÍCULO 6. El artículo 26 de la ley 1561 de 2012 quedará así.**

**ARTÍCULO 26. Efecto general e inmediato de la ley.** El artículo 26 del de la ley 1561 de 2102 quedará así. Podrá acogerse al proceso verbal especial aquí previsto, todo aquel que haya cumplido los requisitos para tal efecto y tenga otro

proceso radicado en el cual no se haya notificado a los demandados el auto admisorio de la demanda.

**Artículo 7. Vigencia.** Esta ley rige desde la fecha de su promulgación.

**EDUARDO ENRIQUEZ MAYA**  
**Senador**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Después del recorrido que exige el sistema legal vigente en Colombia, la idea de establecer un mecanismo jurídico para titular la posesión material y sanear la llamada falsa tradición se consolidó, pues el Congreso de Colombia expidió, en primer lugar la ley 1182 de 2007 y después la ley 1561 de 2012, cuyos resultados brillan con luz meridiana.

Por virtud del derecho de propiedad, el Estado reconoce a las personas la titularidad de derechos y la facultad de disponer de un bien corporal o intelectual, potestad cuyo ejercicio lícito impone a los demás asociados la obligación de respetarla, abstenerse de perturbarla y realizar actos de señor y dueño sobre la misma cosa. La jurisprudencia y la doctrina universales han señalado que, como derecho real, la propiedad puede hacerse efectiva erga omnes, porque el sujeto activo es el titular del derecho, la colectividad es el sujeto pasivo y el Estado la autoridad que lo respalda. De derecho subjetivo y función social, por vía jurisprudencial la propiedad ha pasado a ser derecho fundamental, porque es estrecha su relación con la vida, el sosiego y la creatividad de las personas.

La ley 1561 de 2012 empezó a regir el 12 de enero de 2013 y, desde entonces, a lo largo del país, apoyados por el Ministerio del Interior, hemos realizado varios talleres para hacerla conocer y promover su utilización en los casos de propietarios que adolecen de titulación perfecta y en los de poseedores materiales de inmuebles que carecen de título. El Consejo Superior de la Judicatura se solidarizó con estos propósitos publicando el texto de la ley y distribuyéndolo entre los jueces y demás servidores públicos de la rama judicial.

La ley 1564 de 2012, que contiene el Código General del Proceso y regula los asuntos civiles, agrarios, comerciales y de familia, empezó a regir en el mes de enero del año en curso y, desde luego, se aplica por regla general a los procesos verbales. Según los artículos 368 y 375 del código mencionado, sus disposiciones abarcan el proceso de pertenencia, salvo que haya norma especial como lo es la ley 1561 de 2012. Por este motivo conviene armonizar las dos normativas para que esta ley continúe beneficiando a los propietarios y poseedores de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica.

El proyecto de ley que presento al Congreso, con seis artículos conyuga el Código General del Proceso con la ley 1561 de 2012, haciéndola más ágil y más útil en estos temas: requisitos de la demanda, sus anexos, calificación de la demanda, auto admisorio de la demanda, inspección judicial a los inmuebles y efecto general e inmediato, es decir, se propone modificar los artículos 10, 11, 13, 14, 15 y 26 en el orden de ideas explicado.

**EDUARDO ENRÍQUEZ MAYA**  
**Senador**

