

PROCESO DE PERTENENCIA

¿QUÉ ES UNA PERTENENCIA?



Es el proceso mediante el cual, una persona que se ha comportado como dueño de un predio sin serlo jurídicamente (poseedor), se puede volver propietario de este por orden del juez.

QUIENES PUEDEN ADELANTAR ESTE PROCESO

Toda persona que pretenda adquirir un bien inmueble por poseerlo en un lapso de tiempo determinado. [5 y/o 10 años según sea el caso particular]

TRÁMITE PARA EL PROCESO DE PERTENENCIA

Se debe iniciar con la presentación de la demanda, la cual debe cumplir con las debidas etapas procesales:

- Notificación
- inscripción de la demanda
- Emplazamiento
- Inspección judicial al predio
- Practica de la prueba testimonial
- Practica de interrogatorios hasta llegar a la sentencia, en la cual se define si se accede o se niegan las pretensiones de Declaración de Pertenencia



¿CUÁNTO TARDA UN PROCESO DE PERTENENCIA EN COLOMBIA?

Es un proceso en el cual relativamente puede presentarse una tardanza, debido a las etapas procesales que tienen surtirse, incluida la prueba testimonial, la diligencia de inspección judicial, y el emplazamiento a quienes aparezcan como dueños en el certificado de libertad y tradición, etapas que dependen de distintas fechas para su práctica.

¿NECESITO UN ABOGADO PARA INICIAR UNA DEMANDA DE PERTENENCIA?

Por el tipo de proceso, es obligatorio tanto la presentación de la demanda, como la contestación, por medio de abogado.

CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA EL PROCESO DE PERTENENCIA



- El poseedor debe habitar la propiedad y ejercer actos de señor y dueño por lo menos durante 10 años, [a esto se le conoce como prescripción extraordinaria] y/o poseerlo durante 5 años si se tiene un documento que certifique esta posesión, [conocido como prescripción ordinaria].
- Que la posesión durante dicho tiempo haya sido ininterrumpida, tranquila y pública.

ETAPAS DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA

Presentación de la demanda

Se inicia con la presentación de la demanda ante juez civil del lugar donde se encuentre el predio objeto de conflicto, dicha demanda debe ir acompañada por una copia del certificado de tradición.

Después de admitida la demanda el juez decretara la instalación de una valla al lado del predio con el fin de que las persona interesadas puedan reclamar; la cual debe contener la siguiente información:

- La denominación del juzgado que adelanta el proceso.
 - El nombre del demandante.
 - El nombre del demandado.
 - El número de radicación del proceso.
 - La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia.
 - El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso.
 - La identificación del predio.
- la valla debe permanecer pública durante todo el tiempo que dure el proceso

El juez deberá realizar una visita en el predio y constatar los actos de posesión realizados por el demandante. [inspección judicial]

Se practicarán las pruebas que el juez considere pertinentes para de mostrar la posesión tales como:

- testimonio
- fotografías
- Constancias de pago de servicios públicos pago de predial
- mejoras realizadas a la infraestructura del predio o terreno



Practicadas las pruebas, el juez decidirá si la posesión en el inmueble fue probada con las condiciones exigidas por la ley y de ser así, declarará que esa persona ha adquirido la propiedad del inmueble ordenando que se haga la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria.

Referencias

artículo 375 Código General del Proceso
Ley 1183 de 2008