

## **¿Cómo me puedo convertir en dueño de un predio sobre el cual he habitado hace mucho tiempo?**

- 1.** El proceso de pertenencia solo se podrá llevar a cabo ante un juez de competencia civil.

De esa forma lo que se solicita es que mediante sentencia judicial (documento oficial que resuelve un conflicto) se declare la pertenencia del bien inmueble.

Así mismo, el proceso de pertenencia solo se obtiene si se prueba la prescripción como forma de dominio, esto quiere decir que, si por el paso de tiempo se ocupa un bien inmueble, pagando las cuentas, impuestos, mantenimiento o retribución económica del predio se puede solicitar el título del bien inmueble.

- 2.** La prescripción adquisitiva es una de las formas de adquirir el dominio de un predio, y se da cuando se ha poseído el bien (cuando se actúa como el dueño del bien sin serlo) en un tiempo determinado y el verdadero dueño de este no lo reclama en un tiempo determinado.

Es por esto por lo que debe tener en cuenta que si solo tiene en arriendo el predio no podrá solicitar la declaración de pertenencia, ya que solo se puede hacer por quien actúa como el dueño del predio.

Así mismo, para que pueda ser poseedor del predio debe saber que no puede haber abandonado el bien en ningún momento, lo que quiere decir que la posesión que tenía en el predio era continua y sin interrupciones.

- 3.** Existen dos tipos de prescripción adquisitiva que debe tener en cuenta: la ordinaria y la extraordinaria.

- Prescripción adquisitiva ordinaria: Para los bienes inmuebles deberá tener una posesión de 5 años y deberá contar con un título que demuestre que adquirió el predio o cualquier otro documento que pruebe la adquisición de la posesión del predio (por ejemplo, un contrato de compraventa).

- Prescripción adquisitiva extraordinaria: Para los bienes inmuebles deberá tener posesión de 10 años y en este caso no se necesita tener un título que pruebe la posesión, sin embargo, si deberá probar con otros medios que tiene la posesión del bien (por ejemplo, pagos de impuestos y mantenimiento del bien).

- - Cuando se trate de construcciones horizontales (Edificios divididos en apartamentos y con zonas comunes) se fijará un aviso de manera visible de la entrada del conjunto, para que las personas tengan conocimiento del proceso y si creen tener derechos se puedan presentar ante el juez.

- Si su predio no tiene certificado de tradición y libertad quiere decir que puede ser un predio baldío, por lo que deberá dirigirse a la Agencia Nacional de Tierras para iniciar su proceso de adjudicación de predio baldío.

Este proceso se da más que todo en los predios rurales.

- Si usted tiene un predio urbano que no tiene certificado de tradición y libertad podrá iniciar el proceso de formalización de la propiedad ante la Agencia Nacional de Tierras para que ellos hagan el proceso de otorgarle el título del predio.

- Una vez se haya iniciado el proceso de pertenencia usted deberá hacer pública la reclamación ante todas las personas, por lo que tendrá que instalar una valla junto al inmueble o terreno con los siguientes datos:

- El juzgado que adelanta el proceso.
- El nombre del demandante o el solicitante.
- El nombre del demandado o la persona que se hace llamar dueño del predio.
- El número de radicación del proceso.
- La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia.
- El emplazamiento de todas las personas que creen tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso.
- La identificación del predio.

- La valla instalada no debe ser pequeña ya que debe mostrarse a todas las personas que pasen por el predio que se está reclamando dicho terreno como propio.

- El emplazamiento es un aviso a todas las personas que ven el documento o datos de una información determinada sobre un proceso, para que los que se crean con algún derecho puedan reclamarlo dentro de un proceso judicial.

- Si usted es dueña de un predio y lo tiene en arrendamiento, pero ha descuidado su posesión por algún motivo, deberá tener presente que el arrendatario podrá iniciar el proceso de pertenencia alegando ser el dueño del predio.

Para este caso, lo que usted deberá hacer será antes de que se cumpla el término de prescripción adquisitiva iniciar un proceso de reivindicación.

En este proceso, usted deberá probar que es el dueño real del predio y que a pesar de que lo tenga arrendado siempre ha hecho acciones de señor y dueño, esto quiere decir, pago de servicios, mantenimiento del predio, pago de impuestos, entre otras.

Así mismo, podrá mostrar que recibe un beneficio económico por la explotación del bien, esto quiere decir, que por el arriendo del predio se le paga, o si tiene otros productos en el predio como cosechas o demás, que recibe beneficios económicos del mismo.

### **Dónde acudir**

Juez Civil.

### **¿Qué debe hacer?**

- Para iniciar un proceso judicial de declaración de pertenencia deberá saber que tiene que hacerlo solo ante un juzgado de competencia civil.

Así mismo, la demanda deberá presentarse con una copia del certificado de tradición y libertad expedido por la oficina de registro instrumentos públicos dependiendo de la ubicación de la construcción.

- Presentada y admitida la demanda, el juez ordenará, entre otras, realizar una anotación en el folio de matrícula inmobiliaria para que todas las personas puedan conocer que se está adelantando el proceso judicial para ese inmueble.

- Para que el proceso sea exitoso, tenga en cuenta que debe presentar todas las pruebas y evidencias que respalden que el demandante ha estado viviendo y explotando el terreno. Es decir, que demuestre que es el dueño por el término exigido en la ley.

Para demostrar esto puede hacer uso de los recibos de servicios públicos, de impuestos, de mejoras realizadas, testimonio de vecinos, fotografías, certificado de libertad y tradición entre otras. Además, el juez debe realizar una visita a la propiedad y revisar las afirmaciones y actos de posesión comentados por el demandante.

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

- La decisión tomada por el juez cumple el papel de escritura pública. Sin embargo, para que esta genere derechos y obligaciones, debe ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el correspondiente Registro de Instrumentos Públicos.

Para la inscripción es necesario:

- La presentación de sentencia, contentiva de la escritura pública, con una copia auténtica.
- Recibo de pago del impuesto de registro y el recargo por pasarse del tiempo establecido en caso de encontrarse vencido el término para registrar el documento.
- Recibo de pago de los derechos de registro.