LEY 1182 DE 2008

(enero 8 de 2008)

por medio de la cual se establece un proceso especial para el saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble.

Notas de Vigencia

*Derogada por el artículo **27** de la **Ley 1561 de 2012**, publicada en el Diario Oficial No. 48488 del , miércoles, 11 de julio 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."*

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. *Objeto. *Derogada por la Ley 1561 de 2012** Podrán sanearse, por medio del proceso especial establecido en la presente ley, los títulos que conlleven la llamada falsa tradición, de aquellos poseedores de bienes inmuebles cuya extensión en el sector urbano no sea superior a media hectárea y en el sector rural no sea superior a diez (10) hectáreas, siempre y cuando su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato y no esté destinado a cultivos ilícitos o haya

sido adquirido como resultado de dichas actividades.

Artículo 2°. ***Autoridad competente.*****Derogada por la Ley 1561 de 2012*** Concédase a los Jueces Civiles y Promiscuos Municipales competencia para adelantar el proceso especial que se regula en la presente ley, al cual se aplicará el procedimiento oral en lo pertinente y el principio de inmediación durarte el trámite del proceso.

Artículo 3°. ***Requisitos.*****Derogada por la Ley 1561 de 2012*** Para la aplicación de este proceso especial se requiere lo siguiente:

a) Que el inmueble sometido a este proceso tenga título o títulos registrados durante un periodo igual o superior a cinco (5) años y cuya inscripción corresponda a la llamada falsa tradición;

b) Que el inmueble se posea materialmente, en forma pública, pacífica y continua, durante el término establecido por el Código de Procedimiento Civil para la prescripción ordinaria, cinco (5) años;

c) Que en el folio de matrícula correspondiente no figuren gravámenes y/o medidas cautelares vigentes;

d) Que el inmueble objeto del proceso conforme a lo previsto en las reglas y principios de la legislación agraria, no se halle sometido al régimen de la propiedad parcelaria establecido en la ***Ley 1152 de 2007***, lo cual será certificado por el Incoder;

e) Que con respecto al inmueble de que se trate no se haya iniciado con anterioridad a la demanda alguno de los procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afro-descendientes o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la

legislación agraria, lo cual será certificado por el Incoder;

f) Que en tratándose de bienes de naturaleza agraria debe estar destinado a su explotación económica

Artículo 4°. *Titular de la acción.*Derogada por la Ley 1561 de 2012*Quien tenga título o títulos registrados que se enmarquen en la llamada falsa tradición, al tenor del artículo 7° del Decreto-ley 1250 de 1970 podrá, mediante abogado inscrito, presentar demanda por escrito ante el Juez Civil o Promiscuo Municipal, correspondiente a la ubicación del inmueble, para que, previa inspección al inmueble, sanee su titulación por providencia debidamente motivada, la cual en firme, será inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, como modo de adquirir.

Artículo 5°. *Requisitos de la demanda.*Derogada por la Ley 1561 de 2012* Toda demanda tendiente a la aplicación del proceso especial previsto en esta ley, deberá cumplir en general con los requisitos señalados por el artículo 75 del Código de Procedimiento Civil, y, específicamente, los siguientes:

a) La designación del Juez a quien se dirija;

b) La identificación, nacionalidad, domicilio y residencia del demandante;

c) El nombre y la identificación del apoderado del demandante;

d) Lo que se pretende;

e) La localización del inmueble, descripción con cabida y linderos, nomenclatura si es urbano, y, si es rural, el nombre con el que se conoce en la región y sus colindantes actuales;

f) El lugar y la dirección donde pueden ser notificados los titulares de derechos reales

principales, donde pueden ser citados los colindantes, y donde recibirán notificaciones personales el demandante y su apoderado.

Si se ignora el lugar o dirección donde pueden ser notificados los titulares de derechos reales principales o citados los colindantes, así se afirmará bajo juramento, que se entenderá prestado por la presentación del respectivo escrito;

g) La exposición de los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones;

h) Los fundamentos de derecho;

i) La solicitud de los medios probatorios que hará valer el demandante, especialmente la inspección al inmueble.

Artículo 6°. *Anexos.*Derogada por la Ley 1561 de 2012* A la demanda deberá adjuntarse la certificación de la autoridad competente de que tratan los literales d) y e) del artículo 3° de la presente ley. Igualmente deberá anexarse el certificado de tradición del inmueble, el título inscrito, el certificado catastral del predio y el poder debidamente otorgado. La autoridad competente para expedir las anteriores certificaciones tendrá un término perentorio de quince (15) días hábiles para hacerlo, so pena de incurrir en falta grave.

Artículo 7°. ***Condiciones de procedibilidad.*Derogada por la Ley 1561 de 2012***Para la aplicación del proceso especial de saneamiento de la titulación, se requiere que la propiedad inmueble cumpla las siguientes condiciones, las cuales deberán declarase bajo la gravedad de juramento en la presentación de la demanda:

(i) Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de uso público, inembargables, o no enajenables ni de los señalados en los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política, y en general, cuando se trate de bienes cuya apropiación, posesión u ocupación, según el

caso, se halle prohibida o restringida por la Constitución o la ley;

(ii) Que el inmueble no se encuentre ubicado en las zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la **Ley 387 de 1997** y sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen o en similares zonas urbanas;

(iii) Que no haga parte de urbanizaciones o desarrollos que no cuenten con los requisitos legales;

(iv) Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

• Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que en cualquier momento adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

• Las zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto adelanten un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.

• Las construcciones que se encuentren total o parcialmente en terrenos afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 8°. ***Admisión de la demanda y notificaciones.*Derogada por la Ley 1561 de 2012**** Presentada la demanda el Juez la calificará y determinará mediante auto su admisión o rechazo.

La admisión o rechazo de la demanda se sujetará a lo preceptuado en el Código de Procedimiento Civil.

En el auto admisorio de la demanda, el juez ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la notificación personal del mismo al titular o titulares de derechos reales que aparezcan en el certificado de libertad y tradición, y el emplazamiento y citación de todos los colindantes del inmueble o inmuebles sometidos a saneamiento de títulos. Si no puede hacerse la notificación personal, se recurrirá a las otras formas de notificación que prevé el Código de Procedimiento Civil para continuar con el trámite respectivo.

Si los colindantes no concurren a la citación, se entenderá que no tienen interés en el asunto.

Artículo 9°. ***Diligencia de inspección.*****Derogada por la Ley 1561 de 2012****Cumplido el trámite precedente y dentro de los diez (10) días siguientes, el Juez correspondiente fijará el día y la hora en que se practicará la diligencia de inspección, cuyas expensas y honorarios asumirá el demandante.
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 a favor del Tesoro Nacional y se archivará el expediente sin perjuicio de que se pueda presentar nueva demanda.

Parágrafo 1°. Si por alguna circunstancia el Juez que practica la diligencia no pudiere identificar el inmueble por sus linderos y cabida, suspenderá la diligencia y ordenará la práctica de las pruebas que considere necesarias para lograr su plena identificación.

Parágrafo 2°. Si de la inspección resultaren inconsistencias en la cabida y linderos del inmueble, por tratarse de parte del mismo, por cambios de los cauces de los ríos, por la construcción de carreteras, o por cualquier otra circunstancia ajena a la voluntad del demandante, se procederá a nombrar perito para identificar plenamente el inmueble y

solucionar las inconsistencias que se hubieren presentado. Una vez individualizado, se actualizarán sus cambios en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria si lo tuviere, de lo contrario se asignará un folio nuevo.

Parágrafo 3°. La identificación física de los inmuebles se apoyará 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 4°. Si en la diligencia de Inspección Judicial el Juez encuentra acreditada la destinación del inmueble a actividades ilícitas, ordenará el archivo del expediente.

Artículo 10. ***Oposición.*Derogada por la Ley 1561 de 2012*** Como oposición a las pretensiones del demandante, se tendrán en cuenta las objeciones relacionadas con la propiedad, la posesión, la violación de normas jurídicas, el desplazamiento forzado o cualquier forma de violencia o engaño o testaferrato, las cuales podrán plantearse oralmente en la diligencia de inspección a que se refiere el artículo 9° de esta ley.

Si la oposición se formula, el Juez oirá a las partes y fomentará la conciliación. Lograda esta, continuará el proceso. En todo caso, la audiencia especial se celebrará dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la oposición o de recibo del expediente. Si las partes no concilian sus diferencias el proceso se archivará.

Parágrafo 1°. En esta diligencia, se plantearán todas las objeciones que hubiere en contra del saneamiento de títulos, especialmente aquellas que se refieran al desplazamiento forzado o a cualquier otra forma de violencia o engaño, o testaferrato. Demostrada una de estas objeciones, el juez se abstendrá de ordenar el saneamiento de títulos y determinará el archivo del expediente.

Parágrafo 2°. Si por alguna circunstancia debidamente justificada, quien se opone a las

pretensiones no se pudiere presentar a la diligencia de inspección, el Juez dentro de los cinco (5) días siguientes a esta, convocará la audiencia especial para valorar pruebas, y llamará a conciliar.

Parágrafo 3°. El opositor estará legitimado para participar en la audiencia de conciliación siempre que ejerza algún derecho real sobre el bien objeto del proceso, el cual deberá ser debidamente acreditado, la conciliación únicamente podrá versar sobre el ejercicio del respectivo derecho.

Artículo 11. ***Acta de inspección y decisión.*Derogada por la Ley 1561 de 2012*** Si en la diligencia de inspección al inmueble se determina su identificación plena y no hubiere oposición, se dejará constancia en el acta, con base en la cual el Juez proferirá inmediatamente providencia de saneamiento del título o títulos de propiedad, la cual se notificará en estrados.

Artículo 12. ***Recursos.*Derogada por la Ley 1561 de 2012*** Contra la providencia que ordena el saneamiento de la propiedad, procederá el recurso de apelación ante el Juez Civil del Circuito del Distrito Judicial con competencia en el lugar de localización del inmueble.

Artículo 13. ***Nulidad de Pleno Derecho.*Derogada por la Ley 1561 de 2012*** Conforme a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil, la persona desplazada por la violencia que no pudo oponerse al saneamiento de la propiedad, podrá solicitar en cualquier tiempo la nulidad de pleno derecho de la sentencia ejecutoriada, ante el juez que conoció del proceso, tendiente a demostrar que la posesión del bien cuyo saneamiento se ordenó tuvo origen en ese desplazamiento. Si las demuestra, se declarará la nulidad de la mencionada providencia mediante auto susceptible del recurso de apelación ante el juez del circuito correspondiente.

Este recurso, también podrá proponerse cuando a través de la sentencia se haya saneado

algún bien sobre el cual, según esta misma ley, no se podía adelantar el proceso.

Artículo 14. ***Honorarios*.*Derogada por la Ley 1561 de 2012*** Los honorarios del apoderado del demandante serán fijados mediante auto por el Juez y equivaldrán al tres (3%) por ciento del avalúo catastral del inmueble, suma que en ningún caso podrá ser inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Los honorarios del perito si lo hubiere, serán fijados de igual manera teniendo en cuenta la calidad de la experticia y el avalúo catastral, determinándose con un máximo del 1% de este avalúo y un mínimo del 50% de un salario mínimo legal mensual vigente.

Artículo 15. ***Derechos de registro.*.*Derogada por la Ley 1561 de 2012*** Previa cancelación de los derechos de registro que se liquidarán como acto sin cuantía, la providencia una vez en firme, hace tránsito a cosa juzgada material, produce efectos ergaomnes y se registrará en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente para que cumpla todos los efectos de modo de adquirir, publicidad, medio de prueba y seguridad jurídica.

Artículo 16. ***Aplicación retrospectiva de la ley.*.*Derogada por la Ley 1561 de 2012*** El interesado o interesados que hubieren cumplido con los requisitos consagrados en esta ley antes de su entrada en vigencia, podrán acogerse al procedimiento previsto en la misma, sin perjuicio de que quien sea demandado, pueda oponerse a la pretensión.

Artículo 17. ***Vigencia*.*Derogada por la Ley 1561 de 2012*** Esta ley empieza a regir seis meses después de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Atentamente,

La Presidenta del honorable Senado de la República,

Nancy Patricia Gutiérrez Castañeda.

El Secretario General del honorable Senado de la República,
Emilio Ramón Otero Dajud.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,
Oscar Arboleda Palacio.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,
Angelino Lizcano Rivera.

REPUBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y ejecútese.
Dada en Bogotá, D. C., a 8 de enero de 2008.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro del Interior y de Justicia,
Carlos Holguín Sardi.

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Territorial,
Andrés Felipe Arias Leiva.