

Solicitud de Formalización de Propiedad (Ley 1561 de 2012)

1. Introducción y Contexto

- **¿Qué es?:** Es un proceso judicial de **jurisdicción voluntaria** (o contencioso si hay oposición) diseñado para que los poseedores de predios rurales pequeños y urbanos puedan obtener su título de propiedad de forma ágil.
- **El Protagonista:** El campesino poseedor material que ha ejercido posesión quieta, pública y pacífica por un tiempo determinado (en este caso, los 20 años que mencionas superan con creces el mínimo legal).

2. Requisitos de la Ley 1561 (La Clave del Éxito)

Para que el proceso sea exitoso bajo esta ley "expres", debemos verificar:

- **Tiempo de posesión:** Mínimo **5 años** para posesión regular (con justo título y buena fe) o **10 años** para posesión irregular (sin título, como el caso de nuestro campesino). Con 20 años, estamos en un escenario de seguridad total.
- **Naturaleza del predio:** Debe ser un predio privado. Esta ley **no aplica** para baldíos (que se formalizan ante la Agencia Nacional de Tierras).
- **Extensión:** El predio rural no debe exceder de una Unidad Agrícola Familiar (UAF).
- **Avalúo:** El valor del predio no debe superar los 250 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

3. Estructura de la Solicitud (Guía Paso a Paso)

1. **Designación del Juez:** Se dirige al Juez Civil Municipal del lugar donde está ubicada la finca.
2. **Identificación:** Datos completos del solicitante.
3. **Hechos:** Narración detallada de cómo comenzó la posesión, las mejoras realizadas (cultivos, cercas, vivienda) y el tiempo transcurrido (los 20 años).
4. **Pruebas:**
 - **Testimonios:** Vecinos que den fe de su presencia y trabajo en la tierra.
 - **Documentales:** Recibos de servicios, pagos de impuestos, facturas de insumos agrícolas o mejoras.
 - **Inspección Judicial:** El juez debe visitar el predio (paso obligatorio en la Ley 1561).

5. **Anexos Obligatorios:**

- Certificado de tradición y libertad donde conste que el predio es de naturaleza privada.
- Plano del predio o descripción de linderos.

4. **Beneficios para el Campesino**

- **Seguridad Jurídica:** Deja de ser un "poseedor" para ser **Propietario** con todas las de la ley.
- **Acceso a Crédito:** Al tener escrituras, la finca puede ser garantía para créditos agrarios.
- **Herencia:** Facilidad para dejar la tierra legalmente a sus hijos.

Nota: Es fundamental aclarar que este proceso es para **predios privados con falsa tradición** (gente que tiene "cartas ventas" o simples documentos privados) y no para tierras que nunca han tenido dueño (baldíos).

MODELO DE DEMANDA: PROCESO VERBAL ESPECIAL DE FORMALIZACIÓN DE PROPIEDAD

Señor: JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE [Nombre del municipio donde está la finca] (REPARTO) E. S. D.

REFERENCIA: Demanda para la declaratoria de pertenencia / formalización de título de predio rural de pequeña entidad (Ley 1561 de 2012). **DEMANDANTE:** [Nombre completo del campesino]

I. PRETENSIONES

1. Que se declare que el señor(a) **[Nombre del Campesino]**, mayor de edad y vecino de este municipio, ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el derecho de propiedad del predio rural denominado "**[Nombre de la Finca]**", ubicado en la vereda **[Nombre de la vereda]**.
2. Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. **[Número del folio]** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **[Lugar]**.

II. HECHOS

1. **LA POSESIÓN:** Desde hace más de **20 años**, mi representado ha ejercido la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida del predio objeto de esta demanda.
2. **ÁNIMO DE SEÑOR Y DUEÑO:** Durante este tiempo, ha realizado actos de señor y dueño tales como: [mencionar cultivos, construcción de cercas, mantenimiento de la vivienda, pago de servicios].
3. **IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** El predio tiene una extensión de **[Número de hectáreas]** (no debe superar la UAF) y está delimitado por los siguientes linderos: [copiar linderos del certificado de tradición o plano].
4. **NATURALEZA PRIVADA:** El predio no es un baldío, es un bien de propiedad privada según consta en el folio de matrícula No. **[Número]**.

III. PRUEBAS

- **Documentales:** Certificado de Tradición y Libertad, recibos de impuestos, facturas de compra de semillas o ganado, fotografías de las mejoras.
- **Testimoniales:** Declaración de los señores [Nombre de 2 o 3 vecinos], quienes darán fe de la posesión de 20 años.
- **Inspección Judicial:** Solicito al despacho fijar fecha y hora para la inspección obligatoria que ordena el artículo 10 de la Ley 1561.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento lo dispuesto en la **Ley 1561 de 2012**, la cual establece un proceso verbal especial y ágil para sanear la propiedad de los trabajadores agrarios.

V. ANEXOS

1. Certificado de Tradición y Libertad (con vigencia no mayor a 30 días).
 2. Plano del predio (si se tiene) o croquis detallado.
 3. Copia de la cédula del demandante.
-

VI. NOTIFICACIONES

- **Demandante:** [Dirección de la vereda o teléfono].
- **Demandado:** [Nombre de quien aparezca en el certificado de tradición como dueño anterior].

Del Señor Juez,

[Firma] [Nombre del Campesino o su Abogado] C.C. No.

- **Nota Importante:** Aunque la Ley 1561 busca agilidad, si el predio supera cierta cuantía, el campesino necesitará abogado. Para casos de mínima cuantía, ellos mismos podrían intentarlo, pero lo ideal en **Infoderechos** es recomendar siempre el apoyo de una Defensoría o consultorio jurídico.

- **La Inspección:** Recuérdale al usuario que el Juez **debe** ir a la finca. Es el momento de mostrar los cultivos de 20 años.

MODELO DE DEMANDA (PARA DESCARGA)

SEÑOR: JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE _____ (REPARTO) E. S. D.

ASUNTO: Proceso Verbal Especial de Formalización de Título de Propiedad (Ley 1561 de 2012). DEMANDANTE: _____

[NOMBRE DEL DEMANDANTE], mayor de edad, identificado con C.C. No. _____, actuando en nombre propio (o a través de apoderado), presento ante su despacho **DEMANDA DE FORMALIZACIÓN DE PROPIEDAD RURAL**, basada en los siguientes:

1. PRETENSIONES

1. **DECLARAR** que he adquirido por prescripción el derecho de dominio sobre el predio rural denominado “_____”, ubicado en la vereda _____, municipio de _____.
2. **ORDENAR** la inscripción de la sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
3. **CANCELAR** cualquier gravamen o anotación anterior que afecte el derecho de propiedad ahora reconocido.

2. HECHOS

1. **POSESIÓN:** Ejercicio posesión material del predio desde hace ____ años (mínimo 10 para mayor seguridad) de manera pública, pacífica y sin interrupciones.
2. **EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:** Durante este tiempo, he transformado la tierra mediante [describir: cultivos de café, cacao, cría de animales, etc.] y he construido mi vivienda.
3. **LINDEROS:** El predio se identifica por los siguientes linderos: [Norte: __, Sur: __, Oriente: __, Occidente: __]. Su extensión es de _____ hectáreas, la cual no excede la Unidad Agrícola Familiar (UAF).
4. **AUSENCIA DE OPOSICIÓN:** Durante todo el tiempo de posesión, nadie ha reclamado la propiedad ni he sido perturbado en mi labor.

3. PRUEBAS

- **Documentales:** Certificado de Tradición (donde conste que es propiedad privada), facturas de insumos, recibos de impuestos municipales.
- **Testimoniales:** Declaración de tres (3) vecinos colindantes que certifiquen el tiempo de posesión.
- **Inspección Judicial:** Solicito expresamente que su Señoría realice la inspección física del predio.

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento esta solicitud en los artículos 1º y siguientes de la **Ley 1561 de 2012**, que busca garantizar la seguridad jurídica a los trabajadores agrarios.

5. ANEXOS

1. Certificado de Tradición y Libertad (vigente).
2. Plano descriptivo o croquis del predio.
3. Copia de documento de identidad.

Atentamente,

FIRMA DEL SOLICITANTE C.C. No.