

DEMANDA DECLARATIVA ESPECIAL DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Fijación judicial de línea divisoria y colocación de mojones entre predios colindantes · arts. 400 a 405 del C.G.P.

Versión GMH LEX revisada conforme a la normativa colombiana vigente (junio de 2026)

Señor

NOTAS ESTRATÉGICAS PARA EL ABOGADO (LEER ANTES DE RADICAR)

- Imprescriptibilidad con matiz: la ACCIÓN de deslinde es imprescriptible (siempre puede pedirse fijar linderos), PERO ello no impide que el colindante alegue PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (usucapión) de la franja en disputa si la poseyó de forma pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo de ley (10 años extraordinaria; menor con justo título y buena fe). Si esa posesión se consolidó, el dominio de la zona pudo cambiar por usucapión y el título del demandante quedaría superado. Esta defensa no se ventila en el deslinde mismo (que es de títulos), sino por la oposición en la diligencia (arts. 403-404, trámite verbal) o en proceso de pertenencia. Verifique la antigüedad de la ocupación del colindante antes de demandar.
- Integración del contradictorio: demande a TODOS los titulares de derechos reales principales que figuren en el certificado de tradición del predio colindante. Omitir a uno puede generar nulidad por indebida integración.
- La posesión no fija el lindero: el deslinde es un debate de títulos y dictamen pericial, no de mera ocupación material.
- Certificados de 10 años: anexe los certificados de tradición de todos los predios involucrados, con cobertura de diez (10) años si fuere posible (art. 400 del C.G.P.).
- Excepciones (art. 402): si actúa por el demandado, las excepciones previas y las de cosa juzgada y transacción se formulan como recurso de

reposición contra el auto admisorio, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, no en escrito separado de contestación.

- Pericial desde el inicio: radicar el deslinde sin dictamen topográfico de parte con coordenadas oficiales (IGAC / MAGNA-SIRGAS) es un riesgo; aportarlo con la demanda facilita que el juez fije la línea en la diligencia.

JUEZ CIVIL _____ (MUNICIPAL / DEL CIRCUITO) DE _____ (REPARTO)

E. S. D.

REFERENCIA

Proceso declarativo especial de deslinde y amojonamiento (arts. 400 a 405 del C.G.P.).

Demandante: _____, identificado(a) con C.C. No. _____, titular del predio _____ (matrícula inmobiliaria No. _____).

Demandado(s): _____, titular(es) de derechos reales sobre el predio colindante _____ (matrícula inmobiliaria No. _____).

_____, mayor de edad, vecino(a) de _____, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, abogado(a) en ejercicio, portador(a) de la tarjeta profesional No. _____ del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado(a) judicial del señor(a) _____, conforme al poder que adjunto, respetuosamente presento DEMANDA DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO contra el(los) titular(es) de derechos reales principales inscritos sobre el predio colindante, para que se fije judicialmente la línea divisoria entre ambos predios y se coloquen los mojones que la señalen, con fundamento en los siguientes hechos:

MARCO NORMATIVO Y LEGITIMACIÓN

- Art. 900 del Código Civil: todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los colindantes, y a exigir que estos concurren a la demarcación, sufragando las expensas en común.
- Art. 901 del Código Civil: si se ha quitado de su lugar algún mojón, el dueño puede pedir su reposición.
- Art. 400 del C.G.P. (inc. 1): pueden demandar el deslinde el propietario pleno, el nudo propietario, el usufructuario, el comunero del bien y el poseedor material con más de un (1) año de posesión.
- Art. 400 del C.G.P. (inc. 2): la demanda debe dirigirse contra TODOS los titulares de derechos reales principales inscritos en los certificados de tradición; debe expresar los linderos y determinar las zonas limítrofes objeto de demarcación, acompañando el título y los certificados de tradición (período de diez años si fuere posible).
- Arts. 401 a 405 del C.G.P.: trámite del proceso, diligencia de deslinde, oposición y sentencia.

I. HECHOS

PRIMERO. Mi poderdante es _____ (propietario pleno / nudo propietario / usufructuario / comunero / poseedor material con más de un año) del predio denominado _____, ubicado en _____ (dirección, vereda, municipio), con un área de _____, adquirido mediante la escritura pública No. _____ de la Notaría _____ del Círculo de _____, e inscrito en la matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, con cédula catastral No. _____.

SEGUNDO. El predio de mi representado(a) colinda por su costado _____ (norte, sur, oriente u occidente) con el predio denominado _____, de propiedad de el(los) demandado(s) _____, identificado con la matrícula inmobiliaria No. _____ de la ORIP de _____.

TERCERO. Al revisar los títulos de adquisición y el levantamiento topográfico reciente, se evidencia que los linderos entre ambos predios en el citado costado son inciertos, se han borrado o han sido alterados, por _____ (desplazamiento de cercas, fenómenos naturales, superposición de linderos en las escrituras, etc.).

CUARTO. De acuerdo con el título de mi poderdante (escritura pública No. _____) y el dictamen pericial topográfico que se anexa, la verdadera línea divisoria que debe regir entre ambos inmuebles es la siguiente: _____ (describir técnicamente la línea pretendida; por ejemplo, línea recta que parte del punto X —coordenadas N..., E...— hasta el punto Y —coordenadas N..., E...—, en sistema MAGNA-SIRGAS).

QUINTO. El(los) demandado(s) ha(n) desconocido esta línea limítrofe y pretende(n) ejercer actos de señor y dueño sobre una franja de aproximadamente _____ m² ubicada al _____ de la verdadera línea divisoria, que pertenece al predio de mi poderdante.

SEXTO. No ha sido posible lograr un acuerdo o conciliación sobre el verdadero límite entre los predios, pese a las gestiones realizadas (incluido, si lo hubo, un amojonamiento extrajudicial pericial que el(los) demandado(s) no aceptó(aron)), haciendo indispensable la intervención jurisdiccional para fijar la línea, amojonarla y, de ser el caso, restituir la franja indebidamente ocupada.

ANEXOS INDISPENSABLES (CAUSA TÍPICA DE INADMISIÓN SI FALTAN)

- Título del derecho invocado por el demandante (escritura pública).
- Certificados de tradición y libertad de TODOS los inmuebles entre los que deba hacerse el deslinde (período de diez años si fuere posible).
- Indicación precisa de la ubicación de los predios y del costado o lindero objeto del deslinde, con las zonas limítrofes a demarcar.
- Dictamen pericial topográfico de parte con la línea pretendida y las coordenadas oficiales (IGAC / MAGNA-SIRGAS) de los mojones.

- Poder para actuar y prueba del envío de la demanda y anexos a la contraparte.

II. PRETENSIONES

Previos los trámites del proceso declarativo especial de los arts. 400 a 405 del C.G.P., solicito al señor(a) Juez que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada disponga:

PRIMERA. PRACTICAR EL DESLINDE entre el predio de la parte demandante y el predio colindante del(los) demandado(s), con citación, audiencia de las partes e intervención de perito.

SEGUNDA. FIJAR LA LÍNEA DIVISORIA en el costado _____ por la trayectoria y coordenadas determinadas en el hecho cuarto de esta demanda y en el dictamen topográfico aportado.

TERCERA. ORDENAR EL AMOJONAMIENTO, fijando sobre el terreno los mojones necesarios para demarcar de forma ostensible, permanente y definitiva la línea divisoria declarada.

CUARTA. Dejar a mi poderdante en posesión real y material de su predio con arreglo a la línea fijada, ordenando la entrega de la franja que, según el deslinde, corresponda a su predio (art. 403 del C.G.P.).

QUINTA. Declarar en firme el deslinde y ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda, el registro del acta de deslinde y la protocolización del expediente en una notaría del Círculo correspondiente.

SEXTA. Disponer que las expensas de la demarcación y colocación de mojones se sufraguen en común y a prorrata por los colindantes (art. 900 del Código Civil).

SÉPTIMA. Condenar en costas a la parte demandada en el evento de oponerse de manera infundada a las pretensiones y diligencias solicitadas.

ALERTA — ALCANCE Y LÍMITES DEL PROCESO DE DESLINDE

El deslinde fija la línea divisoria con base en los títulos y el dictamen pericial, y dispone la entrega de los terrenos conforme a esa línea. NO es el cauce para resolver disputas de DOMINIO ni para ordenar, de plano, la demolición de construcciones. Si el(los) demandado(s) alega(n) derechos sobre la zona discutida o existen mejoras o construcciones, deberá formular oposición en la diligencia (arts. 403-404), que se tramita por vía verbal; y si la controversia es de propiedad, la vía idónea es la acción reivindicatoria. Por ello, en este modelo la restitución se solicita como consecuencia natural del deslinde, sin incluir pretensión autónoma de demolición que pueda dar lugar a rechazo.

III. MEDIDAS CAUTELARES (ART. 590 DEL C.G.P.)

Solicito que, en el mismo auto admisorio, se decrete como medida cautelar la INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA sobre el folio de matrícula inmobiliaria que corresponda al predio objeto del litigio (el del colindante demandado y, si la franja en disputa lo afecta, también el del demandante), conforme al literal a) del numeral 1 del artículo 590 del C.G.P., oficiando para el efecto a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

IV. PRUEBAS

1. DOCUMENTALES: escritura pública No. _____ (título del demandante); certificados de tradición y libertad de ambos predios, con cobertura no inferior a diez (10) años (art. 400 del C.G.P.); certificaciones y boletines catastrales expedidos por _____ (IGAC / gestor catastral); planos y fotografías del lindero.

2. PERICIAL TOPOGRÁFICA (arts. 226 y 227 del C.G.P.): aporro con la demanda dictamen pericial de parte, consistente en levantamiento topográfico elaborado por _____ (topógrafo / agrimensor), con matrícula profesional No. _____, en el que se grafican los linderos escriturados, las superposiciones existentes y se propone planimétricamente la línea divisoria en coordenadas

oficiales (MAGNA-SIRGAS); el cual se ratificará en la diligencia de deslinde (art. 401 del C.G.P.).

3. INSPECCIÓN JUDICIAL Y DILIGENCIA DE DESLINDE (art. 401 del C.G.P.): solicito que en el auto admisorio se señale fecha y hora para la diligencia sobre el terreno, con asistencia del perito topógrafo, para trazar la línea divisoria. Me reservo el derecho de presentar títulos y documentos pertinentes el día de la diligencia.

4. TESTIMONIALES: solicito recibir testimonio de las siguientes personas, conocedoras de los linderos históricos y de la ocupación de la franja:

a) _____, identificado(a) con C.C. No. _____ expedida en _____, domiciliado(a) en _____, correo electrónico _____, celular _____. Declarará sobre los hechos _____, teniendo en cuenta que _____.

b) _____, identificado(a) con C.C. No. _____ expedida en _____, domiciliado(a) en _____, correo electrónico _____, celular _____. Declarará sobre los hechos _____, teniendo en cuenta que _____.

5. INTERROGATORIO DE PARTE: solicito ordenar la citación del(los) demandado(s) _____, ubicado(s) en _____, correo electrónico _____, celular _____, para que absuelva(n) el interrogatorio que en su oportunidad le(s) formularé.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Sustantivos: arts. 900 y 901 del Código Civil y normas concordantes.

2. Formales de la demanda: arts. 82 a 84 del Código General del Proceso.

3. Procesales y probatorios: arts. 400 a 405 (deslinde y amojonamiento), 226 y 227 (dictamen pericial), 590 (inscripción de la demanda) del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), y Ley 2213 de 2022 sobre actuaciones judiciales por medios digitales.

VI. COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es competente el(la) señor(a) Juez Civil del lugar de ubicación de los inmuebles, en forma privativa, por tratarse de fuero real (art. 28, num. 7, del C.G.P.), y por el factor objetivo en razón de la cuantía. Esta se determina por el avalúo catastral del inmueble en poder del demandante (art. 26, num. 2, del C.G.P.), que asciende a _____ (\$_____), radicando el conocimiento en el Juez Civil _____ (Municipal o del Circuito).

VII. ANEXOS

1. Poder especial. 2. Escritura pública No. _____ y certificados de tradición de ambos predios (cobertura de 10 años). 3. Dictamen pericial y plano topográfico (físico/digital). 4. Boletines catastrales y avalúo. 5. Prueba del envío de la demanda y anexos a la contraparte. 6. Copia de la demanda y anexos para el traslado.

VIII. NOTIFICACIONES Y CANALES DIGITALES (LEY 2213 DE 2022)

Demandante: dirección _____, correo electrónico _____, celular _____.

Demandado(s): dirección _____, correo electrónico _____, celular _____.

Apoderado(a): dirección _____, correo electrónico _____, celular _____.

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que el correo electrónico suministrado es el utilizado por el(los) demandado(s) (art. 291 del C.G.P.), teniendo en cuenta que _____ (explicar cómo se obtuvo).

Del señor(a) Juez, atentamente,

_____ C.C. No. _____ — T.P. No. _____ del C. S. de la J., apoderado(a) del demandante.