

DEMANDA DE REIVINDICACIÓN DE COSAS HEREDITARIAS

Reivindicatoria del heredero sobre bien singular vendido por heredero aparente a un tercero · C.C., art. 1325 (con declaración de la calidad de heredero e inoponibilidad de la venta) · Proceso verbal, CGP arts. 368 y ss.

GMHLEX-CIV-RH · Versión GMH LEX revisada conforme a la normativa colombiana vigente (junio de 2026)

Señor

JUEZ CIVIL _____ **DE** _____ **(REPARTO)**

E. S. D.

REFERENCIA: Demanda de REIVINDICACIÓN DE COSAS HEREDITARIAS (art. 1325 C.C.) con declaración de la calidad de heredero e inoponibilidad de la venta. Demandante: _____. Demandados: _____ (heredero aparente) y _____ (tercero comprador). Causante: _____ (q.e.p.d.).

DEMANDANTE (HEREDERO): _____, identificado(a) con C.C. No. _____ de _____, en calidad de heredero(a) del causante.

DEMANDADOS: 1. _____, identificado(a) con C.C. No. _____ de _____ (HEREDERO APARENTE que vendió el bien); y 2. _____, identificado(a) con C.C. No. _____ de _____ (TERCERO COMPRADOR-POSEEDOR). Conforman litisconsorcio necesario (art. 90 del CGP).

CAUSANTE: _____ (q.e.p.d.), identificado(a) con C.C. No. _____, fallecido(a) el _____ de _____ de _____.

_____, abogado(a) en ejercicio, con T.P. No. _____ del C.S. de la J., obrando como apoderado(a) judicial de _____, identificado(a) con C.C. No. _____ de _____, en su calidad de heredero(a) del causante _____ (q.e.p.d.), conforme al poder anexo, presento DEMANDA DE REIVINDICACIÓN DE COSAS HEREDITARIAS contra _____ (heredero aparente que vendió) y _____ (tercero comprador y actual poseedor), para que, previo el trámite del

proceso verbal, se hagan las declaraciones y condenas que adelante se formulan, con fundamento en los siguientes:

FUNDAMENTO NORMATIVO — REIVINDICACIÓN DE COSAS HEREDITARIAS (ART. 1325 C.C.)

Art. 1325 C.C.: el heredero tiene acción reivindicatoria sobre las cosas hereditarias reivindicables que han pasado a terceros y no han sido prescritas por ellos. La acción recae sobre el BIEN SINGULAR determinado que salió de la masa, no sobre la universalidad de la herencia.

Relación con la petición de herencia (arts. 1321 a 1324): cuando un heredero aparente ocupó la herencia y enajenó bienes, el verdadero heredero puede perseguir la universalidad mediante la petición de herencia contra el ocupante, y reivindicar los bienes singulares que pasaron a terceros (art. 1325). Ambas acciones son acumulables (CSJ STC3656-2024). [Si pretende además la universalidad, acumule la petición de herencia: modelo GMHLEX-FAM-PHE-001.]

Remoción del título del tercero: como la posesión del comprador deriva de una compraventa, debe declararse su INOPONIBILIDAD frente al verdadero heredero. La venta de cosa ajena es válida en Colombia (art. 1871 C.C.) pero no transfiere el dominio ni obliga al verdadero dueño; por eso se pide su inoponibilidad —no su nulidad— como presupuesto de la restitución. Sin remover ese título, no procede reivindicar contra quien exhibe compraventa registrada.

Trámite: proceso verbal (CGP, arts. 368 y ss.); arts. 82 a 84; art. 590 (inscripción de la demanda); art. 305 (condena en abstracto). Ley 2213 de 2022.

HECHOS

PRIMERO. El causante _____ (q.e.p.d.) falleció el _____ de _____ de _____ en _____, según el registro civil de defunción que se anexa.

SEGUNDO. Mi poderdante es heredero(a) del causante, calidad reconocida en el proceso de sucesión que cursó (o cursa) ante _____, radicado No.

_____, conforme a los registros del estado civil y a la providencia que se anexan.

TERCERO. El inmueble «_____» (Matrícula Inmobiliaria No. _____ de la ORIP de _____) hacía parte de la masa sucesoral del causante.

CUARTO. _____, reputándose heredero del causante sin tener mejor derecho que mi poderdante (o teniéndolo solo en parte), VENDIÓ el inmueble de la masa a _____ mediante la Escritura Pública No. _____ del _____ de _____, Notaría _____, desconociendo el derecho hereditario de mi poderdante.

QUINTO. El comprador, _____, entró en posesión del inmueble en virtud de esa compraventa y se reputa dueño desde el _____ de _____ de _____ (hace _____ años), anunciándose públicamente como tal sin serlo.

SEXTO. Mi poderdante está privado(a) de la posesión material del inmueble, que detenta actualmente el demandado comprador _____.

SÉPTIMO. El comprador NO ha adquirido el dominio por prescripción: no ha consolidado el tiempo ni los requisitos que la ley exige para usucapir, y no ha transcurrido el término del art. 1326 del C.C. desde la ocupación.

OCTAVO. Se agotó el requisito de procedibilidad de conciliación extrajudicial en derecho, audiencia fallida o sin acuerdo, conforme a la constancia que se anexa. [Si solicita medidas cautelares, opera la exención del parágrafo 1 del art. 590 del CGP.]

REQUISITOS DE LA ACCIÓN — LISTA DE CONTROL

- 1. Calidad de heredero del demandante:** acredítela con los registros del estado civil y el reconocimiento en el proceso de sucesión (no se exige partición previa para la legitimación, pero sí la vocación hereditaria).
- 2. El bien integra la masa sucesoral:** pruebe que el inmueble pertenecía al causante y entró a la herencia.

3. Identidad y singularidad del bien: descríballo con linderos, matrícula y cédula catastral; la reivindicatoria del 1325 recae sobre cosa singular.

4. Posesión del tercero y remoción de su título: el demandado comprador posee por una compraventa; debe declararse su inoponibilidad frente al heredero para que proceda la restitución.

5. No prescripción: que el tercero no haya ganado el bien por usucapión ni haya operado el término del art. 1326 C.C.

ALERTA GMH LEX — POR QUÉ ESTA ACCIÓN FRACASA Y CÓMO EVITARLO

Título contractual del tercero (CSJ STC9605-2018): si la posesión del demandado deriva de un contrato (la compraventa cuestionada), NO se puede reivindicar de frente sin remover ese título: pida expresamente la inoponibilidad (o, si procede, la nulidad o simulación) de la venta.

Litisconsorcio: demande al heredero aparente que vendió Y al tercero comprador; omitir a uno genera inadmisión (art. 90 CGP) o nulidad (art. 133 CGP).

Litisconsorcio oculto — cónyuge/compañero(a) supérstite: si el inmueble era un bien de la sociedad conyugal o patrimonial del causante, el cónyuge o compañero(a) permanente supérstite es titular del 50% por gananciales (sociedad disuelta por la muerte). Intégrelo a la demanda como demandante conjunto o litisconsorte necesario; de lo contrario, el comprador puede excepcionar la indebida integración del contradictorio.

No confunda con la reivindicatoria de dominio: el título del demandante NO es «dominio pleno» sino su CALIDAD DE HEREDERO; redacte la pretensión primera en ese sentido, no como dueño individual del bien.

Prescripción (art. 1326 C.C.): la acción del heredero expira en diez (10) años; el tercero de buena fe con justo título podría usucapir por prescripción ordinaria. Verifique los términos antes de radicar.

PRETENSIONES

PRIMERA. DECLARAR que mi poderdante _____ es heredero(a) del causante _____ (q.e.p.d.) y que el inmueble «_____», Matrícula Inmobiliaria No. _____, integra la masa sucesoral y le corresponde en la proporción que como heredero(a) le asiste.

SEGUNDA. DECLARAR que la compraventa otorgada por el heredero aparente _____ a favor de _____, contenida en la Escritura Pública No. _____ del _____, es INOPONIBLE a mi poderdante y no le es oponible en su calidad de heredero(a) (art. 1325 C.C.; CSJ STC3656-2024).

TERCERA. Como consecuencia, CONDENAR al demandado comprador _____ a RESTITUIR el inmueble identificado, dentro del término prudencial que fije el Despacho una vez ejecutoriada la sentencia, con sus anexidades y las cosas que se reputan inmuebles por su conexión. [ELIJA UNA según el estado de la sucesión: (A) si la sucesión NO está liquidada, la restitución se hace a favor de la SUCESIÓN (masa ilíquida) del causante, para su posterior partición; (B) si la sucesión YA fue liquidada y el bien o la cuota le fue adjudicado a mi poderdante, la restitución se hace a favor de mi poderdante, en virtud de la adjudicación realizada en la partición.]

CUARTA. CONDENAR al demandado comprador, según su buena o mala fe, al pago de los frutos naturales y civiles percibidos y de los que el heredero hubiera podido percibir (arts. 964 y ss. C.C.), y reconocerle las mejoras y expensas que en derecho correspondan (arts. 965 y 966 C.C.); en su caso, condena en abstracto (CGP, art. 305).

QUINTA. ORDENAR la inscripción de la sentencia y la cancelación del registro de la compraventa inoponible y de los gravámenes posteriores en el folio de matrícula No. _____, oficiando a la ORIP. [Si el comprador constituyó hipoteca u otro gravamen, demande también al acreedor como litisconsorte, art. 90 CGP.]

SEXTA. CONDENAR en costas y agencias en derecho a los demandados.

Petición de herencia (universalidad): si además de este bien singular pretende la universalidad o cuota de la herencia ocupada por el heredero aparente, acumule la petición de herencia (arts. 1321 y ss.) contra el ocupante; la CSJ admite la acumulación con la reivindicatoria del 1325 (STC3656-2024). Use el modelo GMHLEX-FAM-PHE-001.

Nulidad o simulación de la venta: si el heredero aparente carecía por completo de vocación o la venta fue simulada, considere acumular la nulidad o la simulación del contrato, según el caso, en lugar de la mera inoponibilidad.

Competencia: aunque la petición de herencia corresponde al juez de familia (CGP, art. 22 núm. 12), la reivindicatoria de cosa singular es del juez civil; si acumula, verifique el fuero de atracción y el juez competente para ambas pretensiones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Derecho sustancial. Artículos 1008 y ss. (sucesiones), 1321 a 1326 (petición de herencia y reivindicación de cosas hereditarias, en especial el art. 1325), 1871 (validez de la venta de cosa ajena, que no transfiere el dominio ni obliga al verdadero dueño, fundamento de la inoponibilidad pedida), 946 a 971 (acción reivindicatoria y prestaciones mutuas), 764, 768 y 769 (posesión y buena fe) y 2528 y 2531 (prescripción) del Código Civil.

Jurisprudencia. Providencias de la Corte Suprema de Justicia sobre la reivindicación de cosas hereditarias, la legitimación del heredero, la acumulación con la petición de herencia y la remoción del título contractual del tercero, citadas en este escrito. [Verifique cada cita contra la fuente antes de su inclusión.]

Derecho procesal. Código General del Proceso, arts. 82 a 84 (requisitos de la demanda), 28 (competencia territorial), 90 y 133 (litisconsorcio y nulidad), 206 (juramento estimatorio), 227 (dictamen pericial), 291 (notificaciones), 305 (condena en abstracto), 368 a 373 (proceso verbal), 372 (interrogatorio de parte) y 590 (inscripción de la demanda); y Ley 2213 de 2022.

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA

Se trata de un proceso declarativo que se tramita por el PROCESO VERBAL (CGP, arts. 368 y ss.). Es competente el Juez Civil del lugar de ubicación del inmueble (CGP, art. 28, núm. 7) y, por el factor objetivo, el Juez Civil Municipal o del Circuito según la cuantía (CGP, arts. 17, 18 y 20). La cuantía se estima en \$_____, conforme al avalúo del inmueble y a los frutos reclamados. FUERO DE ATRACCIÓN: si el proceso de sucesión del causante se encuentra en curso (abierto y no terminado), por regla del art. 23 del CGP la competencia recae privativamente en el juez que conoce del proceso sucesoral, sin consideración a la ubicación del inmueble; verifique el estado de la sucesión antes de radicar para evitar un conflicto de competencia. [Si acumula la petición de herencia, esta corresponde al juez de familia, CGP art. 22 núm. 12.]

JURAMENTO ESTIMATORIO

En cuanto se reclaman frutos, deterioros e indemnizaciones, en cumplimiento del art. 206 del CGP estimo razonadamente bajo juramento su monto en \$_____, con base en el dictamen pericial aportado, discriminado así: a) frutos civiles o naturales desde el _____ de _____ de _____: \$_____; b) deterioros: \$_____; c) _____: \$_____. Solo en defecto de prueba que impida la liquidación, y como último recurso, solicito condena en abstracto (CGP, art. 305).

REGISTRO DE LA DEMANDA Y MEDIDAS CAUTELARES

Conforme al art. 590 del CGP, solicito ordenar la INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA en el folio de matrícula inmobiliaria No. _____ de la ORIP de _____, por versar la demanda sobre el derecho real de herencia y perseguir la cancelación del registro de la compraventa inoponible. Ofrezco la caución que el Despacho señale. (Por solicitarse medidas cautelares, no es exigible el requisito de procedibilidad de conciliación: parágrafo 1 del art. 590 del CGP; si no las solicita, agote la conciliación y anexe la constancia.)

PRUEBAS

Solicito decretar y practicar las siguientes:

Documentales: 1) Registro civil de defunción del causante y registros del estado civil que acreditan la calidad de heredero de mi poderdante. 2) Providencia del proceso de sucesión que reconoce dicha calidad. 3) Escritura Pública No. _____ de la compraventa cuestionada y certificado de tradición del inmueble. 4) Títulos que acreditan que el bien integraba la masa sucesoral. 5) Prueba de la posesión actual del comprador. 6) _____.

Dictamen pericial topográfico y de avalúo (aportado, art. 227 del CGP). Aporto dictamen que acredita la identidad del bien y tasa los frutos, mejoras y deterioros. En subsidio, si el Despacho lo considera estrictamente necesario (art. 236 del CGP), solicito inspección judicial.

Testimoniales: recíbase declaración a: 1) _____, C.C. No. _____, domiciliado(a) en _____, correo _____, celular _____, sobre la calidad de heredero, la pertenencia del bien a la masa y la posesión del comprador. 2) _____, sobre los hechos _____. Precise la razón del conocimiento de cada testigo.

Interrogatorio de parte. Solicito se decrete el interrogatorio de parte de ambos demandados, que será practicado por el Despacho y complementado por el suscrito en la audiencia inicial (CGP, art. 372).

ANEXOS

1. Poder especial con presentación personal o mensaje de datos (Ley 2213 de 2022).
2. Registros del estado civil y providencia que acredita la calidad de heredero.
3. Escritura de la compraventa cuestionada y certificado de tradición y libertad del inmueble.
4. Dictamen pericial topográfico y de avalúo (art. 227 del CGP).
5. Prueba del envío de la demanda y sus anexos a los canales digitales de los demandados (art. 89 del CGP en concordancia con la Ley 2213 de 2022).

6. Constancia o acta de la conciliación (Ley 2220 de 2022), o indicación de la causal de exención si se piden cautelares.
7. Estimación juramentada y copias para el archivo y los traslados.

NOTIFICACIONES

Los demandados: _____ (heredero aparente), dirección _____, correo _____, celular _____; y _____ (comprador), dirección _____, correo _____, celular _____. Mi poderdante: dirección _____, correo _____, celular _____. El (la) suscrito(a) apoderado(a): dirección _____, correo _____, celular _____. Manifiesto bajo la gravedad del juramento, conforme al art. 291 del CGP y al art. 8 de la Ley 2213 de 2022, que los correos electrónicos suministrados para los demandados son los que utilizan, lo cual me consta porque _____ (explique el origen; si los desconoce, manifiéstelo bajo juramento y solicite oficiar a _____).

Del señor Juez, atentamente,

C.C. No. _____ de _____ — T.P. No. _____ del C.S. de la J.