

Señor
Juez Municipal (o Promiscuo Municipal) de...
E.S.D.

.....Mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No...expedida en...y portador de la tarjeta profesional No.... del C.S. de la J.; actuando como apoderado judicial del Señor..... igualmente mayor, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía No.....expedida en...., con domicilio y residencia en esta ciudad; mediante el presente escrito, impetro ante su Despacho DEMANDA ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE TITULACION DE INMUEBLE, teniendo la calidad de demandado el Señor..... (Si figura en el certificado correspondiente), con fundamento en los siguientes

HECHOS

Primero- Mi poderdante Señor....., adquirió un bien inmueble (casa) al Señor.....

Segundo- Que para tal efecto, suscribieron documento de compraventa el.....de....de.....

Tercero- Que el mencionado negocio jurídico se perfeccionó mediante escritura pública No... de la notaría...del...de...en.... y se registró en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el.....de....., como falsa tradición [a) Enajenación de cosa ajena; b) Transferencia de derecho incompleto; c) Sin antecedente propio].

Cuarto- Que mi procurado.....desde el mismo momento de la suscripción del documento de compraventa, entró en posesión material del inmueble y desde entonces ha actuado con ánimo de Señor y dueño, adelantando ente otras, toda clase de mejoras y obras.

Quinto- Que ha ejercido la posesión material del inmueble aquí señalado, en forma pública, pacífica y continua, durante el término establecido por el Código de Procedimiento Civil para la prescripción ordinaria establecida en cinco (5) años.

Sexto- Que el bien inmueble adquirido por mi poderdante Señor....se encuentra ubicado en le corresponde la matrícula inmobiliaria No....., lo identifica la nomenclatura urbana No..... y son sus linderos y cabida los siguientes:..... (Si es bien rural, indicar el nombre con el que se conoce en la región y sus colindantes actuales).

Séptimo- Así mismo, la identificación física del inmueble se apoya 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).

Octavo- Que bajo la gravedad del juramento, mi poderdante Señor.....manifiesta:

1o- Que el inmueble adquirido, no es de aquellos 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, cuya apropiación, posesión u ocupación, se halla prohibida o restringida por la Constitución o la ley.

2o- Que el inmueble no se encuentra 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 adicionan o modifican o en similares zonas urbanas.

3º- Que no hace parte de urbanizaciones o desarrollos que no cuentan con los requisitos legales.

4o- Que igualmente, el inmueble objeto del presente proceso, no se encuentra ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

a-) Zona declarada como de alto riesgo no mitigable identificada en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollan y complementan, o aquellas que se definen por estudios geotécnicos que en cualquier momento adopte oficialmente la Administración Municipal (o Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, según sea el caso).

b-) Zona de cantera que haya sufrido grave deterioro físico.

c-) Ni es una construcción que se encuentra total o parcialmente en terrenos afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

Noveno- Que siendo un inmueble urbano, no supera la media hectárea de extensión, como se desprende del respectivo certificado de Tradición y Libertad, los planos georreferenciados correspondientes, los planos y certificación catastral. (El bien rural no debe superar las diez -10- hectáreas).

Décimo- Que mi poderdante manifiesta bajo juramento, que ignora el lugar o dirección donde pueden ser notificados los titulares de derechos reales sobre el inmueble. (De lo contrario se deberá indicar).

Décimo primero- Que el inmueble sometido a este proceso tiene título o títulos registrados durante un periodo igual o superior a cinco (5) años y cuya inscripción corresponde a la llamada falsa tradición.

Décimo segundo- Que en el folio de matrícula correspondiente no figuran gravámenes y/o medidas cautelares vigentes.

(Décimo tercero- 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. En caso de ser inmueble rural).

(Décimo cuarto- Que con respecto al inmueble no se ha iniciado con anterioridad a la demanda ninguno 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 afrodescendientes o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria).

(Décimo quinto- Que en tratándose de bienes de naturaleza agraria debe estar destinado a su explotación económica).

PRETENSIONES

Teniendo como presupuesto los anteriores hechos, las siguientes:

Primera.- Que una vez cumplidos los requisitos de ley, mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada material, se declare saneada la titulación del inmueble urbano (casa) adquirido mediante compraventa por mi poderdante Señor....., con sus mejoras y anexidades existentes, usos, costumbres y servidumbres legalmente constituidas; bien ubicado en... al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No....., al cual lo identifica la nomenclatura urbana No..... y cuyos linderos y cabida son los siguientes:..... (Si es bien rural, indicar el nombre con el que se conoce en la región y sus colindantes actuales).

Segunda.- Que como consecuencia de lo anterior, se ordene inscribir la sentencia en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de....para que cumpla todos los efectos de modo de adquirir, publicidad, medio de prueba y seguridad jurídica.

Tercera.- Que previo a tal declaración e inscripción:

a- Se ordene la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

b- Se ordene la notificación personal (en caso de que sea posible hacerlo) al Señor..... quien (o quienes aparecen) aparece como titular de derechos reales sobre el inmueble; o en su defecto se proceda a su emplazamiento, conforme lo dispone el C.P.C., para esos eventos.

c- Que se ordene el emplazamiento y citación de los Señores.....y.....y.....en su condición de colindantes del inmueble (o inmuebles sometidos a saneamiento de títulos).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho la Ley 1182 de 2008; el artículo 7° del Decreto-ley 1250 de 1970; artículos 762, 764, 769 del Código Civil; artículo 75 del C.P.C. y demás disposiciones que les sean concordantes. (En el evento de bienes ubicados en la zona rural, incluir art. 1° de la Ley 200 de 1936 y Ley 4a. de 1973).

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

A la presente demanda ha de dársele el procedimiento especial indicado en la ley 1182 de 2008.

Es Usted, Señor Juez, competente para conocer del presente proceso, por la naturaleza de este, por la ubicación del inmueble y el domicilio de las partes.

PRUEBAS

Solicito al Señor Juez tener como tales:

DOCUMENTALES:

- 1- Promesa de Compraventa mediante la cual mi poderdante adquiere el bien.
- 2- Certificado de Tradición y Libertad del inmueble.
- 3- Certificado catastral del inmueble.
- 4- Copia de la escritura pública No...de la notaría...del....de...
- 5- Planos Georreferenciados, expedidos por el Instituto Agustín Codazzi.
- 6- Certificación de INCODER, conforme a lo ordenado por la Ley 1152 de 2007.
- 7- Certificación de INCODER, en relación con el punto Décimo cuarto (14°) de este libelo.
- 8- Recibo de pago de impuestos, contribuciones y valorizaciones causados por el inmueble en mención correspondiente a los últimos....años.

TESTIMONIALES:

Solicito al Señor Juez, escuchar en declaración a:

1-.....y.....sobre los hechos materia de este proceso, cuyo domicilio y residencia es.....

2-.....y.....y.....en su condición de colindantes, cuyo domicilio y residencia es.....

INSPECCION JUDICIAL

Solicito al Señor Juez, se sirva indicar fecha y hora, para adelantar la correspondiente inspección sobre el inmueble, conforme lo determina la Ley 1182 de 2008.

(Todas aquellas pruebas que sirvan de fundamento a la pretensión).

ANEXOS

- 1- Documentos señalados en el acápite de pruebas.
- 2- Poder debidamente conferido.
- 3- Copia del libelo demandatorio para traslado con sus respectivos anexos al Demandado Señor.....
- 4- Copia de la demanda y anexos para el archivo del Juzgado.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en.....

El Demandado Señor..... en..... (Si se conoce domicilio, de lo contrario, se manifiesta ignorar este, residencia o habitación o lugar de trabajo, debiéndose aplicar el art. 318 del C.P.C.).

Los Señores colindantes así:

1-.....en

2-.....en

3-.....en

El suscrito en.....

Del Señor Juez,

.....

C.C.

T.P.

