

(1)

**Señor**

**Juez Civil 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 DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE LA POSESIÓN DE BIEN INMUEBLE URBANO ( O RURAL), para otorgamiento de título de propiedad al poseedor material mediante proceso verbal especial de conformidad con la Ley 1561 de 2012** {(O SANEAMIENTO DE FALSA TRADICIÓN BIEN INMUEBLE URBANO ( O RURAL) mediante proceso verbal especial de conformidad con la Ley 1561 de 2012}; teniendo la calidad de demandado (o demandados) el Señor (o Señores ...), con fundamento en los siguientes

## **HECHOS**

**Primero-** Mi poderdante Señor....., con vínculo matrimonial con sociedad conyugal vigente o Unión Marital de Hecho, con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida con la Señora ....., identificada con la C.C. No... expedida en...., con domicilio en..... ), (O con sociedad conyugal o sociedad patrimonial disuelta, según escritura pública No...del...., de la notaría....del circulo de....) (o mis poderdantes Señores N.N. y N.N., entre quienes existe vínculo matrimonial con sociedad conyugal vigente o Unión Marital de Hecho, con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida), adquirió (adquirieron) 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....., (Si se trata de falsa tradición [a) Enajenación de cosa ajena; b) Transferencia de derecho incompleto; c) Sin antecedente propio; según sea].

**Cuarto-** Que mi procurado (o mis procurados).....desde el mismo momento de la suscripción del documento de compraventa, entró (o entraron) en posesión material del inmueble y desde entonces ha (han) actuado con ánimo de Señor y dueño, adelantando ente otras, toda clase de mejoras y obras sobre el mencionado bien.

**Quinto-** Que ha (han) 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. (O prescripción extraordinaria según el caso). (En el evento de tratarse de bien inmueble rural, serán cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, así mismo, su extensión no debe exceder una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), la cual es establecida por el Instituto

Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) o por quien cumpla las respectivas funciones, según lo indica el art. 3º de la Ley 1561 de 2012).

**Sexto-** Que el inmueble adquirido por mi poderdante (o mis poderdantes), de acuerdo a lo indicado en el avalúo catastral no supera los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 s.m.l.m.v.), conforme lo establece el art. 4º de la Ley 1561 de 2012. (O no existiendo avalúo catastral sobre el predio, se indica que el avaluo comercial del bien no supera los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 s.m.l.m.v.) y se aporta avalúo comercial si se quiere).

**Séptimo.-** Que el bien inmueble adquirido por mi poderdante Señor.... (O por mis poderdantes Señores....) 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).

**Octavo.-** 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).

**Noveno-** Que mi poderdante (O poderdantes) Señor (Señores.....) manifiesta (manifiestan) bajo la gravedad de juramento:

1o- Que el inmueble adquirido, no es de aquellos imprescriptibles o de propiedad de entidad de derecho público, de acuerdo con los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política, y en general, cuya posesión, ocupación o transferencia se halla prohibida o restringida por la Constitución o la ley.

2o- Que sobre el inmueble objeto de este petitorio, no se adelanta proceso alguno de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, como tampoco se encuentra incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

3º- Que el inmueble (Según sea urbano o rural) objeto del presente proceso no se encuentra ubicado en:

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

b) Zona o área protegida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.

c) Área de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.

d) Que las construcciones no se encuentran, ni total ni parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

- e) Que no se encuentra sometido a 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 u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria, ni de aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.
- f) Que no se encuentra ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas.
- g) Que el bien no ha sido destinado a actividades ilícitas.

**Décimo-** El inmueble (Siempre que se trate de inmueble rural), se encuentra destinado a la explotación económica (O vivienda rural o la conservación ambiental, requiriéndose certificación de tal hecho por la autoridad competente; en el evento de no ser posible el aporte de este documento, bastará anexar copia de la solicitud de certificación indicando que no hubo respuesta por parte de la entidad, lo cual no exime de aportar el plano respectivo del inmueble).

## **PRETENSIONES**

Teniendo como presupuesto los anteriores hechos, se tienen las siguientes:

**Primera.-** Que una vez cumplidos los requisitos de ley, mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada material, se declare la titulación de la posesión material ( o el saneamiento de la llamada falsa tradición), del inmueble urbano (casa) (O rural según sea) adquirido mediante compraventa adelantada por mi poderdante Señor (O poderdantes Señores.....), 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 la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble (u ordene la asignación de un nuevo folio según el caso).

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamentos de derecho la Ley 1561 de 2012; artículos 762, 764, 769, 2510 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. 1º 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 1561 de 2012.

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

## **PRUEBAS**

Solicito al Señor Juez tener como tales:

### **DOCUMENTALES:**

- 1- Promesa de Compraventa (O escritura pública No...de...del....de la notaria...del circulo de...)  
mediante la cual mi poderdante adquiere el bien.
- 2- Certificado de Tradición y Libertad del inmueble.
- 3- Certificado catastral del inmueble.
- 4- Planos Georreferenciados, expedidos por el Instituto Agustín Codazzi.
- 5- Plano certificado por la autoridad catastral competente de conformidad con el literal c) art. 11 de la ley 1561 de 2012.
- 6- Registro civil de matrimonio de mis poderdantes..... (O escritura de protocolización de la Unión Marital de hecho) (O escritura pública de liquidación de la sociedad conyugal o la Unión Marital de hecho).
- 7- Recibos de pago de impuestos, contribuciones y valorizaciones causados por el inmueble en mención correspondiente a los años.....
- 8.- Recibos de pago de servicios públicos domiciliarios correspondientes a los 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 el art. 15 de la Ley 1561 de 2012.

**(Y 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 del libelo demandatorio para traslado con sus respectivos anexos al Ministerio Público.
- 5- Copia de la demanda y anexos para el archivo del Juzgado.

## NOTIFICACIONES

Mi poderdante en.....

El Demandado Señor..... en..... (Cuando la pretensión es la titulación del inmueble con base en la posesión, se ordenará por parte del juez, el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, de conformidad con el estatuto procesal que se halle vigente).

Los Señores colindantes así:

1-.....en

2-.....en

3-.....en

El suscrito en.....

Del Señor Juez,

.....

C.C.

T.P.

(1) Este documento es tan solo una guía básica orientadora, y por tal razón, no debe prescindirse de la consulta a la Ley 1561 de 2012 del 11 de julio, que entrará a regir 6 meses después de su promulgación; considerando que son dos las situaciones que esta ley contiene para adelantar el respectivo proceso verbal especial: La solicitud de titulación de bienes inmuebles urbanos y rurales y, el saneamiento de la falsa tradición de los mismos.