

# MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS PARA MITIGAR EL RIESGO DE INVASIÓN DE INMUEBLES



Construyendo MÁS+



ABOGADOS



## DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

La ocupación ilegal de tierras en Colombia es un problema social que afecta significativamente la propiedad privada y encuentra su origen en varios factores asociados en muchas ocasiones, a la ausencia de medidas de control y cuidado por parte de los titulares del derecho de dominio de los inmuebles

# 1

## ¿QUÉ MEDIDAS ADOPTAR PARA MITIGAR LOS RIESGOS DE INVASIÓN DE PREDIOS?



### Al momento de adquirir el inmueble

#### DEBIDA DILIGENCIA

Antes de comprar un inmueble, deberá adelantarse un adecuado y completo estudio de títulos para asegurarse que no existan falsas tradiciones, inconsistencia en la definición de linderos, procesos de pertenencia, restitución de tierras o de extinción de dominio o que se encuentren inscritas limitaciones al dominio.

Un adecuado **estudio de títulos** deberá incluir al menos:

- Verificación de los soportes de las transferencias del derecho de dominio (Providencias, Resoluciones, Escrituras, etc)
- El área, los linderos y demás elementos que permitan la plena identificación del inmueble.
- La incorporación catastral del inmueble.
- Inexistencia de medidas cautelares que impidan o limiten la tradición.
- Inexistencia de procesos de pertenencia o inscripción de posesiones.
- Verificación de antecedentes o registros relevantes de quienes se encuentren en la cadena de tradición que permita alertar sobre riesgos de extinción de dominio.



### Al ser propietario del inmueble

#### POSESIÓN EFECTIVA

El propietario deberá hacer ejercicio efectivo de la posesión, es decir, debe realizar actos de señor y dueño y un ejercicio efectivo de mecanismos de control sobre el inmueble.

Un adecuado **control** deberá incluir al menos:

- Mantener al día el pago de impuestos y servicios públicos.
- Efectuar reparaciones y/o mejoras locativas periódicamente.
- Mantener una comunicación directa y constante con los vecinos, especialmente, en caso de no residir en el inmueble.
- Hacer visitas permanentes en el inmueble, dejando registro de fotos y videos y, en lo posible, que estos sean anexos de declaraciones notariales (para darles fecha cierta).
- Ejercer la explotación del inmueble.
- Contar con adecuado cerramiento, vigilancia privada y sistema de monitoreo.
- Verificar constantemente el estado de las cercas, broches y mojones, para identificar a tiempo cambios o movimientos en los mismos.
- Atender los signos de alarma
- Consultar cada dos meses el certificado de tradición y libertad del inmueble
- Mantener contacto con la Policía Nacional y contar a la mano con los datos del cuadrante o CAI más cercano al inmueble.
- Documentar las acciones de control mediante una rigurosa y ordenada conservación del archivo.



# 2

## ¿QUÉ HACER CUANDO SU INMUEBLE SEA OBJETO DE UNA INVASIÓN?



### Acciones policivas

#### ACCIÓN PREVENTIVA POR PERTURBACIÓN

Cuando se detecten las acciones de perturbación a la posesión, de forma flagrante, podrá solicitarse a la Policía Nacional que expulse a los responsables de ella la ocupación de las 48 horas siguientes a la ocupación.

#### ACCIÓN POLICIVA POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN

Si el inmueble ha sido objeto de una ocupación ilegal por parte de terceros y han pasado más de 48 horas, pero menos de cuatro meses desde su ocurrencia, el titular del derecho de dominio, poseedor legítimo o locatario, podrá interponer una querrela ante la Inspección de Policía correspondiente para que se ordene el desalojo del ocupante de hecho.

#### ACCIONES PENALES

En el evento en el que la posesión irregular se ejerza con ocasión a la comisión de los delitos de: invasión de tierras, usurpación de inmuebles, perturbación a la posesión, falsedad en documento privado, falsedad en documento público, obtención de documento falso y fraude procesal, en cualquiera de estos casos deberá promoverse denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación en contra de los poseedores y/o presuntos partícipes de la conducta punible.



### Acciones judiciales de carácter civil

#### ACCIÓN CIVIL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

En el evento en el que la ocupación ilegal la ejerza el arrendatario con ocasión al incumplimiento del pago en los cánones de arrendamiento o por encontrarse incurso en alguna causal contenida en el contrato o en la Ley, podrá iniciarse la acción civil de restitución de inmueble arrendado con el fin de restituir la posesión del bien.

#### ACCIÓN CIVIL REIVINDICATORIA

Cuando se detecte la posesión del inmueble por vías de hecho, pasados los cuatro (4) meses siguientes a la ocupación ilegal, el propietario del inmueble deberá iniciar una acción civil reivindicatoria cuyo objeto es la recuperación de la posesión real y material del predio.

#### ACCIÓN CIVIL DE NULIDAD ABSOLUTA

Si el propietario es víctima de una falsa transferencia de dominio por virtud de una Escritura Pública falsa o por un contrato celebrado por una persona ajena a quien tiene las facultades de enajenar con un tercero distinto al propietario y dicho acto fue registrado, en el folio de matrícula del inmueble, debe iniciarse la acción civil de nulidad absoluta por causa ilícita. Dicha acción tiene como propósito que se declare del acto jurídico por medio del cual se transfirió ilícita y fraudulentamente el dominio del bien.

Esta misma acción deberá incoarse cuando se ha registrado de forma fraudulenta una posesión regular.



CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN

Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

Coordinación de Estudios Jurídicos:

Lizeth Díaz Torres

Diseño y diagramación:

Carlos A. Gómez R.



Construyendo MÁS+