

## **LA OCUPACIÓN**

ANA ELENA CASTELLAR  
JUAN CARLOS RACEDO URIBE  
ALBERTO E. MONTERROSA ALVAREZ

ENSAYO PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR EL  
TÍTULO

DE:

**ABOGADO**

DOCTORES: AMADO GÓMEZ  
MARTHA MERCADO  
SIGIFREDO NAVARRO  
JANETH CABARCAS  
LUISA OSORIO

CORPORACIÓN EDUCACIÓN MAYOR DEL DESARROLLO  
SIMÓN BOLÍVAR

FACULTAD DE DERECHO

MÓDULO DE CIVIL

BARRANQUILLA 1997

---

## TABLA DE CONTENIDO

NUMEROS	DESCRIPCION	PÁGINA
	INTRODUCCIÓN	1
1	GENERALIDAD ACERCA DE LA OCUPACIÓN	2
1.1	Noción	2
1.2.	Requisitos de la Ocupación	3
	a) Que la Cosa carezca actualmente de dueño	3
	b) Aprehensión material con intención de adquirirla	3
	c) Que la Ocupación esté permitida por la ley	4
1.3.	Clases de Ocupación	4
	a) Ocupación de Cosas Animadas	4
	b) Ocupación de Cosas Inanimadas	10
2.	LA OCUPACIÓN DE HECHO	16
3.	EJEMPLOS DE LA REALIDAD SOCIAL	23
	PROPUESTAS	28
	CONCLUSIONES	29
	BIBLIOGRAFIA	

---

## INTRODUCCIÓN

La ocupación como principio que el Estado institucionaliza desde los primeros días de su emancipación y lo conserva hasta nuestros días, encuentra sus antecedentes inmediatos en el régimen español sobre propiedad, según el cual, las tierras descubiertas por la corona se incorporan a su patrimonio por el acto mismo de la conquista, la “Ocupación” violenta, legalizado por determinación de la Santa Sede a través de las Bulas Papales.

Temas de diversos y profundos polémicas filosófico-jurídicas es el relativo al derecho o poder que los papas ostentaban para transmitir el derecho de propiedad de las tierras a los estados conquistadores.

Hoy en día no se discute a la nación la propiedad de las tierras baldías ni la facultad para administrarlas. Es evidente que una vez verificada la evolución política del Estado, a este le corresponde el deber de regular y garantizar los derechos individuales para asegurarlos y definirlos.

---

## **1.GENERALIDAD ACERCA DE LA OCUPACIÓN**

Corresponde a la noción de ocupación los requisitos, clases de ocupación, sus comentarios, jurisprudencias, así como ejemplos y propuestas.

### **1.1. NOCIÓN**

La ocupación es un modo originario de adquirir el dominio de las cosas muebles que a nadie le pertenecen ( res nullius o res derelictae) , mediante su aprehensión material con el ánimo de adquirirlos y siempre que la ley permita su apropiación.

El código Civil en su artículo 685 la define así: “ Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el Derecho Internacional”. Esta definición es incompleta, ya que deja por fuera elementos sustanciales, tales como el ánimo de adquirir y la aprehensión material o presunta.

La ocupación como modo originario crea la propiedad y no la transfiere puesto que no se recibe de nadie.

---

## 1.2. REQUISITOS DE LA OCUPACIÓN

Tres son los requisitos para que opere la Ocupación

### **a) Que la cosa carezca actualmente de dueño .**

Las cosas de nadie o sin dueño se denominaron en roma res nullins, tales como las “ piedras, conchas y otras sustancias que arroja el mar y que no presentan señales de dominio anterior” ( C.C. Art. 699). Los animales salvajes o bravíos ( C.C. Art. 687), lo que hoy se denominaba una silvestre ( Decreto 2811 de 1974, Art. 2494 y Ley 84 de 1989) y los recursos hidrobiológicos ( Decreto 2811 de 1974, art. 270) pertenecen a la noción por disposición expresa del Código de Recursos Naturales , y no son res nullis. También carecen de dueño las cosas abandonadas por su dueño, para que las adquiriera el primer ocupante, llamadas por los romanos res derelictae, como las monedas que se arrojan a la multitud y el tesoro.

### **b) Aprehensión material con intención de adquirirla**

La aprehensión puede ser real o presunta, es real cuando el ocupante toma las cosas en su poder; es presunta cuando realiza

---

actos que evidencian su actitud de adquirir aun cuando no la tenga físicamente en su poder, como el cazador que hiere al animal e insiste en perseguirlo.

### **c.) Que la Ocupación esté permitida por la Ley**

El Artículo 258 , literal H, del decreto 2811 de 1974 faculta a la Administración Pública para “ imponer vedas periódicas o temporales o prohibiciones permanentes y fijar las áreas en que la caza puede practicarse y el número, tallas y demás características de los animales silvestres y determinar los productos que puedan ser objeto de aprovechamiento según la especie zoológica “. la misma facultad existe para los recursos hidrobiológicos ( Decreto 2811 de 1974, art. 274, Lit. a).

## **1.3 CLASES DE OCUPACIÓN:**

Las formas de Ocupación son:

### **a) Ocupación de cosas animadas**

Comprende las actividades de caza de la fauna silvestre y la pesca de algunos recursos hidrobiológicos. La caza y la pesca, antes

---

silvestre”.

Herirlos o lesionarlos con golpes, quemaduras, cortadas o punzadas o con armas de fuego; matarlos o causarles daño

---

## **COMENTARIO**

Según sentencia del Consejo de Estado de marzo 13/80, “ la caza y la pesca son actividades que dejaron de estar reguladas por el derecho privado (Código Civil ) , salvo algunas normas que aún quedan vigentes y que hacen referencia a las relaciones entre particulares ( art. 689, 691, 693, 694, 695, 696, 697 y 698 ) por quedar sometidas al derecho público ( Código de los Recursos Renovables y de Protección del Medio Ambiente ). Sin embargo, para conservar la integridad en su estructura, se transcriben los artículos pertinentes al Código civil, no sin antes compaginarlos con las normas del Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente ( decreto 2811/74) que, según la citada sentencia, los derogan, y otras disposiciones posteriores como la ley 84/89.

En comentarios emitidos, según sentencia del Consejo de Estado

Sin embargo, para conservar la integridad en su estructura, se transcriben los artículos pertinentes al Código civil, no sin antes compaginarlos con las normas del Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente ( decreto 2811/74) que, según la citada sentencia, los derogan, y otras disposiciones posteriores como la ley 84/89.

Como podemos observar, al ser reglamentadas por el derecho Público prima el interés de la comunidad, interesada como está en la conservación de los recursos naturales.

Y en ese mismo sentido tenemos el art. 32 del Decreto 1608 /79 de los permisos de carácter restrictivos, autorizaciones o licencias para el aprovechamiento de ejemplares o productos de la fauna silvestre son personales e intransferibles y no autorizan el ejercicio de actividades cuyo control corresponda a otras entidades o agencias del Estado, ni menos aún en la extracción de elementos, productos o bienes cuya vigilancia y control, corresponda a ellos .

Este renglón ha sido determinado en el tercer puesto en los negocios ilícitos a nivel internacional ya que la comercialización de estas especies afectan la fauna en todo el planeta.

#### **b) Ocupación de cosas inanimadas**

**La invención o hallazgo**, el Código Civil, Art. 699, lo define como una especie de ocupación por medio de la cual el que encuentra una cosa inanimada que a nadie corresponde, se hace a su propiedad, apoderándose de ella. La cosa objeto tiene que ser corporal, mueble e inanimada.

La expresión legal “ que a nadie corresponde”, indica que la cosa nunca ha estado bajo el dominio del hombre, como las piedras conchas y sustancias que arroja el mar, o las cosas abandonadas por su dueño con la intención de que las adquiriera el primer ocupante.

Según la Ley 75 de 1968, artículo 66 y la ley 30 de 1988, tales bienes pertenecen al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, si se encuentran en zonas urbanas o al FONDO NACIONAL AGRARIO si se encuentran en zonas rurales, que los adquieren mediante sentencia judicial por los trámites de un proceso abreviado ( C. De P.C., Artículo 408, subrogado por el Decreto 2282 de 1989, artículo 1º., numeral 225 ). De acuerdo con la ley de reforma urbana, los bienes vacantes pertenecen a los bancos de tierra, establecimientos públicos que pueden crearse para cumplir algunos de los objetivos propuestos por dicha ley. Los bienes vacantes y mostrencos solo adquieren tal condición mediante decisión judicial que así los declare, previo el juicio y la investigación correspondiente que tiene como objetivo, por aporte del juzgador, el descubrimiento de su dueño. Si este no aparece se adjudican al Instituto de Bienestar Familiar o al Fondo Nacional agrario, según el caso.

Los baldíos no son bienes vacantes. Desde el año 1921 en sentencia del 23 de abril de la sala de negocios generales, G.J.T. 28 P. 343, ha sostenido la corte la doctrina de que los bienes vacantes son fundamentalmente distintos de los baldíos . Esta tesis, que es cierta., se refuerza hoy con nuevos argumentos, de los cuales también se infiere una segunda tesis, consistente en que aún de acuerdo con la actual legislación nacional de vacantes, el fenómeno de la transmisión de la propiedad de ellos se opera con solución de continuidad del anterior dueño del vacante al que lo remata o se le adjudica en el juicio que se le sigue para formular la declaración de vacantes y disponer del inmueble. Es un principio igual al examinado anteriormente que establecía al C.C. del Estado soberano de Bolívar. Aún los bienes distintos de los baldíos lo había venido sosteniendo la corte desde el año 1907. Los baldíos son aquellas tierras a que alude el Artículo 675 del C.C., y los vacantes aquellos a que se refieren los artículos 706 a 709. La institución de los bienes vacantes es conocida entre

Las tierras realengas que hoy equivalen a los baldíos obedecían a otro concepto. Tales diligencias tenían por objeto como también sucedió ayer y sucede hoy, darle oportunidad al dueño de reclamar el bien y recuperar su derecho. Y en las leyes de la república que se citaron, los vacantes adquirirían el carácter real de tales mediante decisión judicial que así lo declarase, previo el juicio o investigación correspondiente en que si el dueño aparecía recobraba el bien. Y declarado vacante un inmueble, se adjudicaba al municipio o se remataba para destinar su producto a los fines que la misma ley establecía, por ejemplo, aumentar el fondo de manumisión de esclavos, según la ley 22 de junio de 1850, otro tanto disponía la ley 7ª de febrero de 1957, en su artículo 1º. Del código Civil adoptado en 1873, que rigió exclusivamente conforme está dicho, en los territorios nacionales que administraba el gobierno central, durante la federación, disponía que los bienes vacantes y los mostrencos de esos territorios pertenecían a la unión, y que su enajenación y aplicación se regirían por las disposiciones del C.F. Por

**COMENTARIO.** De los descubridores de bienes vacantes o mostrencos o de vacaciones hereditarias pueden denunciarlos al I.C.B.F. el trámite de la denuncia y los derechos económicos de los denunciantes están previstos en los Decretos 2389/79 y 3421/86. Los denunciantes tanto por el descubrimiento como por la gestión oficial de la declaratoria de los bienes vacantes o mostrencos en nombre del ICBF, tienen derecho a percibir una participación que excepcionalmente puede llegar a una cuantía equivalente al 50% del valor de los bienes, pero que ordinariamente se deduce de una tabla progresiva entre el 10% y el 30% de dicho valor, para cuyo efecto el Instituto y el denunciante deben firmar un contrato, el cual se entiende de naturaleza administrativa.

Pero actualmente al denunciante de tal hallazgo, con sujeción a las normas legales vigentes, tendrá derecho a una participación en el cinco (5) por ciento sobre el valor bruto de lo que posteriormente se rescate.

## **2. LA OCUPACION DE HECHO:**

Se presenta cuando cualquier persona o personas ocupan ilegalmente alguna cosa de habitación, predio o finca, sin que de por medio entre a figurar un contrato de arrendamiento por parte de su propietario, tenedor o poseedor, así como también no debe existir consentimiento de éste, ni orden de autoridad competente para tal caso.

Se configura la ocupación de hecho, cuando concurre una serie de elementos esenciales, señalados así: a) que la ocupación se efectuó sobre un predio o bien inmueble. b) que no exista el legítimo derecho en el ocupante, para tomarse el inmueble c ) además, que el mencionado predio o inmueble sea usurpado, construido, habitado, tomado o invadido. d ) que en el transcurso de la ocupación no se hubiere empleado la violencia.

De igual manera, forma parte dentro de esa relación de sujetos de la ocupación de hecho el poseedor y el tenedor de un inmueble, como también pueden ser los secuestres, en el sentido de que se les haya encomendado el cuidado y vigilancia de un bien del cual tendrán que responder de ese al legítimo dueño. Dentro de esa relación de sujetos, encontramos al usuario, los acreedores prendarios y los que tengan sobre la cosa ocupada derechos de usufructo, uso y habitación.

El término perentorio con el cual cuentan las autoridades de policía, para conocer sobre la presentación de querrelas por ocupación de hecho será de 30 días; empezando a contarse desde el primer acto de la ocupación, como es el de la presencia física de los ocupantes, la colocación de cercas, así como la adecuación de tierras.

Inspector de Policía, para que sean ellos quienes conozcan y lleven a cabo en forma plena y cabal todo lo relacionado a las ocupaciones de hecho, que se presenten en los predios tanto urbanos como rurales y baldíos, donde luego de hacer las constataciones respectivas a través de una inspección judicial, acompañados de peritos al lugar de los hechos, dictamine si se ordena o se abstienen de practicar el lanzamiento de los ocupantes.

## CUADRO COMPARATIVO

### OCUPACION DE HECHO

r	Inicio acción	Competencia	Trámite
	En 30 días	Funcionario administrativo	Proceso civil especial de policía Ley 57 de 1905
	Antes de 1 año o seis meses ( arts. 976 y 984. C.C.)	Funcionario judicial	Proceso abreviado y proceso verbal. C.P.C.. decreto 2282 de 1989 y arts. 972, 982 y 984, C.C.
	En 30 días ( baldíos)	Funcionarios administrativos ( provisional)	Proceso sumario Ley 57 de 1905 y normas sustantivas agrarias, V. Gr.
	En 15 días ( de propiedad privada)		Debe ser predio explotado económicamente. Decreto 747 de 1992.
	Antes de 120 días o seis meses	Funcionario judicial	Decreto 2303 de 1989, arts. 98 y 63, num. 14
	Después de 1 año o 120 días y antes de 20 años	Funcionario judicial (civil o agrario)	Proceso ordinario acción publicana (Art. 951, C.C.), decreto 2282 de 1989 y decreto 2303 de 1989

Debe aclararse que la resolución no es una comprobación o constancia simple, pero ésta se hace directamente en el trámite adelantado ante las autoridades competentes, el cual se agota como requisito previo para pedir dicha resolución.

La resolución entonces, declara el derecho constituido por la situación jurídica real creada por el colono sobre un bien de uso público, que por el hecho de la explotación sale de la órbita pública para incorporarse al patrimonio particular. Dicha resolución no solo declara el hecho, sino, que mediante ello transfiere en forma gratuita el dominio ejercido por el Estado. La tradición efectuada en esa forma es originario y debe cumplir los requisitos exigidos en los Artículos 749 y 756 del Código Civil para su perfeccionamiento mediante el registro en la oficina correspondiente.

Concluyendo, puede afirmarse que la resolución de adjudicación

- (1) URRUTIA MEJIA, Hernando. Los Procesos Posesorios, el Reivindicatorio y la Ocupación de Hecho. Aspectos Fundamentales, Edic, I Edit. Juridica Radar, Bogotá 1993, pág. 365,366.
- (2) C.S. de J. Sala de Casación Civil, concepto emitido en sentencia de junio 5/78 en Código Civil y Legislación Complementaria, tomo IV, Legis, Bogotá 1994, pág. 306

### **3.EJEMPLOS DE LA REALIDAD SOCIAL**

La privatización de las playas en los departamentos de Sucre, Bolívar, Atlántico y Magdalena y en las islas del mar Caribe colombiano, cuyo 80% ha dejado de ser un bien de uso público para convertirse en privilegio de pocos.

“ Una serie de iniciativas en tal sentido fueron reveladas por parte de los miembros la defensa de intereses nacionales de la Procuraduría Delegada en lo Civil, Ricardo Céspedes Murcia, Alvaro Guillermo Acosta Peñaloza Alfredo Luna Paez, Blanca Cecilia Solorza de Camacho y Alvaro Fernando Henao Quintero.

“ En un documento intitulado – *Problemas de las Playa e Islas en el Litoral Caribe a partir de la Ocupación por Particulares* – Los expertos citaron la existencia de los citados departamentos de grandes complejos urbanísticos hoteleros, clubes privados,

### **DE SAN BERNARDO A SALAMANCA**

“ Las islas de San Bernardo están en manos de particulares, quienes aunque carecen de los respectivos permisos han levantado edificaciones sin acatar las reconvenciones que se les ha impuesto.

“ En el distrito turístico de Cartagena las edificaciones ocupan ( sin permiso de la Autoridad local ni de la Dimar )los terrenos de propiedad de la nación y del municipio de Juana Angola, el Cabrero, Marbella, El Laguito y Bocagrande.

“ En sitios ubicados entre Cartagena y Barranquilla, tales como La Boquilla, Punta Canoa, Santa Verónica, Turipaná, Palmarito, Puerto Colombia, Prado Mar y Salgar, se prometen playas privadas a futuros compradores de bienes recreativos.

Algunos particulares se apropiaron de sectores de la ciénaga de

“ En las islas del Rosario ( único parque submarino de Colombia y reserva territorial del Estado y propiedad de la nación según la Ley 106 de 1973 y la ley 110 de 1912 ) < se han realizado construcciones sin control>.

“ El conjunto de las islas ( La isleta, La Islética, Isla Grande y otras en jurisdicción de Cartagena, están en manos de particulares quienes afirman ser los propietarios legítimos pero carecen de títulos que lo demuestre, judicialmente estas islas son < baldíos reservados>.

“ Aparte de esto, la Procuraduría Indica que las ciénagas de la Costa Atlántica han sido desecadas en gran parte. Esto ha alterado notablemente el ecosistema y causado la pérdida de riquezas ictiológicas. Los archipiélagos e islas han recibido un grave impacto negativo por la ocupación y usos inadecuados de sus áreas y formaciones coralinas.

obras, construcciones y edificios allí levantados constituyen en una flagrante usurpación del patrimonio colectivo.

“ la situación actual en relación a tales bienes es caótica y está asociada a la ubicación de complejos industriales, a la ocupación humana de zonas receptoras de turismo a la ausencia de planes regionales y a una dispersa intervención oficial que no racionaliza ni optimiza esos recursos.

## **CONCLUSIONES**

Concluimos en que la ocupación en las actividades de caza de la fauna silvestre y la pesca de algunos recursos hidrobiológicos, antes regulados por el Derecho Privado, salvo algunas normas que aún quedan vigentes y que hacen referencia a las relaciones entre particulares para quedar sometida al Derecho Público, y se rigen por el Código de RECURSOS RENOVABLES Y DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE.

La caza puede ser la subsistencia, ejercida sin ánimo de lucro y que tiene como fin proporcionar alimentos a quienes la ejecutan y a su familia, no requiere permiso de la autoridad para realizarse comercialmente, con fines económicos, deportivos, con fines de investigación o estudio de control con el fin de regular la población de una especie y de fomento con e fin de adquirir especies, pero se prohíbe expresamente la caza de animales silvestres, bravíos, o salvajes con fines comerciales y se establece como conducta

adquisición por ocupación y el nacimiento de un nuevo modo de adquirir no previsto por el código para los bienes baldíos como es su adjudicación por resolución administrativa.

Nuestra Corte Suprema de Justicia, afirma que los bienes baldíos se adquieren por ocupación, los vacantes, bienes inmuebles y muebles que estuvieron bajo el dominio del hombre y que actualmente aparecen sin dueño aparente o conocido, pertenecen por mandato de la ley 75 de 1968 al INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR y al FONDO NACIONAL AGRARIO Ley 30/88.

---