

**LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO**

FREDY DE LA ROSA

Ensayo presentado como requisito parcial para obtener el título de  
ABOGADO

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR

FACULTAD DE DERECHO

INSTITUTO DE INVESTIGACION

AREA CIVIL

BARRANQUILLA

1999

## CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
INTRODUCCION	1
1. LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO	8
1.1 DEFINICIONES	9
1.2 NATURALEZA JURIDICA DE LA ADJUDICACION	10
1.2.1 Teoría civilista	10
1.2.2 Teoría administrativa	11
1.2.3 Teoría intermedia	12
1.3 JURISPRUDENCIA	13
HIPOTESIS	18
CRITICAS	21
CONCLUSION	23
BIBLIOGRAFIA	27

## INTRODUCCION

Es de gran satisfacción el tener que desarrollar este ensayo que tiene como propósito analizar de una manera clara con lenguaje sencillo y además emitir conceptos, críticas y propuestas al respecto del lanzamiento por ocupaciones de hecho.

Llevando a cabo la investigación en la hemeroteca de la Universidad Simón Bolívar y en el Instituto de Investigaciones Continúa el autor se ha percatado del desarrollo de este tema, específico y por lo que considera lo más importante en su desarrollo no es la citación de textos, sino el concepto-crítica e interpretaciones propias.

A pesar de ser la ocupación de hecho uno de los modos de adquirir la posesión de las cosas y una figura tan antigua como la humanidad misma, no existen en nuestro país textos que se refieran específicamente y en forma clara a esta clase de proceso policivo; solamente a partir de unos pocos años atrás se ha

tomado conciencia del problema a través de leyes relacionadas con el tema pero de ello se ha ocupado poco la doctrina.

El concepto de Ocupación de Hecho debe entenderse como el acto de despojo en forma clandestina, violenta o ambigua, a un poseedor o tenedor anterior por cuanto en sentido jurídico estricto, la ocupación es el modo de adquirir las cosas que no pertenecen a nadie según lo afirma nuestro Código Civil en su artículo 685, criterio que ha generado interpretaciones equívocas por parte de profesionales, funcionarios y autoridades de policía, quienes pretenden ver esta figura no como una posesión irregular, sino como una figura híbrida en materia de Policía.

Posesión irregular, es aquella que carece de justo título o de buena fe, o de ambos lo cual impide usucapir por prescripción ordinaria o contra, por cuanto ésta va precedida por justo título y ha sido adquirida de buena fe.

Para que la posesión tenga validez ante la ley, debe estar libre de cualquiera de sus vicios, cuales son : violencia, discontinuidad y ambigüedad.

Ahora para adquirir el dominio por prescripción extraordinaria o de largo tiempo se requiere veinte años de posesión ininterrumpida, y sin que en este período haya mediado violencia, clandestinidad o ambigüedad.

Se ha considerado a esta prescripción extraordinaria “como la prueba por excelencia de la propiedad inmueble, ya que engendra la propiedad sin más requisitos que el transcurso del tiempo, pues en esta prescripción de largo tiempo no se requiere un justo título adquisitivo de dominio.

Es un modo de adquirir no obstante que la posesión se haya iniciado con atropello al derecho ajeno”.<sup>1</sup>

Es decir, los veinte años continuos de posesión que se requieren para adquirir por prescripción extraordinaria se cuentan desde que haya cesado la violencia, la ambigüedad o la clandestinidad.

La naturaleza y las consecuencias jurídicas que se derivan de

---

<sup>1</sup> CANOSA TORRADÓ, Fernando. Teoría y práctica del proceso de pertenencia. Bogotá : Librería Jurídica Radar, 1982, p. 27.

esta posesión irregular iniciada con atropello al derecho ajeno, son los problemas que pretendo plantear y desarrollar.

En los juicios de lanzamiento por ocupación de hecho se está frente a una lección muy peculiar, reglada en cuanto a su procedimiento por normas sui generis, por cuanto su objeto se refiere, o reviste, formas muy específicas.

Cuando al funcionario se le presenta un proceso de tal naturaleza, las normas aplicables son las contenidas en la ley 57 de 1905 y su decreto reglamentario, el 392 de 1930. Fundamentalmente, éste es el basamento legal en que se asienta el juicio que tratamos.

Sin embargo, es necesario conocer una serie de reglamentaciones complementarias a la norma fundamental. En otra parte se dijo que la leyes se complementan, adicionan, modifican y aclaran unas con otras. De ahí que, generalmente, una norma prevista como principal para tramitar un caso específico se remita a otra complementarias : A disposiciones que a simple vista pueden parecer accesorias, pero que, en la

práctica jurídica, determinan un conocimiento certero sobre la forma como ha de hacerse justicia.

Este procedimiento que se analizará posteriormente para este tipo de juicio especial y la parte sustantiva que a él interesa, están íntimamente vinculados a las leyes 200 de 1936, 135 de 1961 y su decreto reglamentario 1241 de 1962. Así, igualmente, se relaciona con el Código Nacional de Policía, o, lo que es mejor, con el decreto nacional 1355 de 1970. Subsidiariamente, se aplican las ordenanzas de las Asambleas Departamentales.

Del conocimiento pleno y cabal de estas normas puede desprenderse la certera jurídica de una actuación justa.

Los Códigos de Policía de los Departamentos contienen normas reglamentarias para el ejercicio de la pretensión de lanzamiento por ocupación de hecho, y también para obtener a favor de un querellante amparo inmediato a sus derechos de poseedor y tenedor, dejando a salvo el ejercicio de la pretensión posesoria ante los jueces, mediante el statu quo provisional y definitivo. Otras normas corresponden al C.C., artículos 762 y 775 y 972 a

984, así como el artículo 91 del decreto 1192 de 1976 y art. 6, literal a) del Decreto 1386 de 1984.

Por tanto la ocupación de hecho se presenta cuando una finca, predio, casa de habitación o heredad, se ocupa de hecho por persona o personas, sin que medie contrato de arrendamiento por parte de su propietario o tenedor, o consentimiento de parte de éste. Es una privación injusta que sufre quien tiene la tenencia material de un determinado predio.

De esta descripción de conducta saltan a la vista dos conceptos : el de posesión y el de tenencia, conceptos estos en que se fundamenta la acción policiva, pues lo que se protege, o mejor, lo que la ley ha querido proteger en esta clase de acometidas, es la posesión.

Según el artículo 762 del Código Civil, la posesión “es la tenencia de una cosa determinada con ánimo del señor o dueño, sea que el dueño se dé por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”.

Lo dicho se aplica generalmente al que tiene una cosa

reconociendo dominio ajeno.

De estos dos conceptos se desprende que la ocupación de hecho tiene como sujetos con capacidad para iniciar la respectiva acción, no solo al propietario que, entre otras cosas, puede haber perdido la posesión ordinaria o extraordinaria por parte de otra persona, y en este caso no le puede prosperar una acción de lanzamiento por ocupación de hecho, sino un juicio reivindicatorio mediante la acción ordinaria, sino también el poseedor y el tenedor de una cosa inmueble.

Por consiguiente, cabe decir que los titulares demandantes de la acción de lanzamiento por ocupación de hecho, aparte del propietario y tenedor o poseedor de la cosa, pueden ser los secuestres a quienes les haya sido encomendada (los cuales tendrán que responder por ella a su legítimo dueño), los acreedores prendarios, el usuario, el que tiene derecho de habitación, o quienes tienen sobre la cosa ocupada los derechos de usufructo, uso y/o habitación.

## **1. LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO**

La propiedad es uno de los más importantes temas que se le presentan al filósofo, al político y al jurista. Del concepto que se tenga acerca de ella, de las ideas imperantes depende en gran parte la conformación del sistema político mismo que en un momento se dé una Nación al organizarse jurídicamente. Es fundamental para el estudio del Derecho Civil, porque de ella se desprende el concepto de propiedad, de la que se ocupan los especialistas en la materia.

Aquí se analizarán las normas vigentes en el derecho positivo colombiano relacionadas con la protección que deben dar las autoridades de policía al hecho de la posesión, pero antes es indispensable recordar las definiciones que consagra el C.C., acerca de las relaciones que pueden establecerse entre la persona humana y las cosas.

La ocupación de hecho que se estudia en este ensayo, opera tanto en los bienes baldíos como en los de propiedad particular,

de ahí que su naturaleza jurídica sea distinta a la definida en el Código Civil.

### **1.1 DEFINICIONES**

La propiedad o dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno.

Lo anterior, de conformidad con el artículo 669 del Código Civil.

La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que lo tenga en lugar o en nombre de él.

Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño sino en lugar o a nombre del dueño. Por eso la ley civil, para aclarar este concepto, agrega que el acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Agrega también, para

aplicar estas reglas, a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

## **1.2 NATURALEZA JURIDICA DE LA ADJUDICACION**

Diferentes teorías se han expuesto sobre el modo como los baldíos se incorporan a la propiedad particular. Entre ellas se destaca por su importancia la teoría civilista. Igualmente hay otras de carácter puramente administrativo.

**1.2.1 Teoría civilista.** El artículo 673 del Código Civil indica que los modos de adquirir el dominio son : la ocupación, la accesión, la prescripción, la sucesión por causa de muerte y la tradición.

De conformidad con dicha norma, la gran mayoría de los tratadistas del derecho civil han tratado de incluir dentro de alguno de estos modos la adjudicación de baldíos.

Entre los sustentadores de esta tesis se encuentra el doctor José J. Gómez quien manifiesta que el Estado no es dueño de los

baldíos, que ciertamente tiene sobre ellos, pero no de derecho de propiedad.

Contra dicha tesis se ha dicho que la ocupación no puede ser modo para adquirir el dominio de los baldíos pues esta opera sobre bienes que no pertenecen a nadie y el Estado si ejerce derecho de propiedad sobre ellos y que por ello los puede adjudicar, arrendar, reservar o vender. El dominio que radica en la Nación sobre los baldíos, además de real, tiene su origen legal. Así la Constitución Nacional, en el artículo 202, incluye dentro de los bienes pertenecientes a la República los baldíos nacionales.

**1.2.2 Teoría administrativa.** La resolución de adjudicación como acto administrativo de carácter jurisdiccional.

Según el profesor Gaston Jeze, Acto Jurisdiccional “es la manifestación de voluntad en ejercicio de un poder legal, que tiene por objeto comprobar (constatar) una situación jurídica (General o Individual) o hechos, con fuerza de verdad legal (Principios generadores de derecho administrativo. Citado por el doctor Gabriel Camacho).

Basado en la anterior definición, el doctor Machado Macías deduce que “La Resolución expedida por el Instituto no hace cosa distinta a constatar o comprobar la situación en que se encuentra el colono frente a nuestra ley positiva por el hecho de haber ocupado los baldíos en forma y circunstancias previstas en las leyes, para que esto salgan del patrimonio del Estado y se radiquen en el de sus ocupantes”; agrega “Este derecho de dominio se adquiere al tenor del artículo 65 del Código Fiscal por el solo hecho de los cultivos”. (Estudio de algunos aspectos de la Legislación de Baldíos y Reservas).

Debe concluirse de lo anterior que el modo de adquirir el dominio de los baldíos es la adjudicación por medio de un acto de la administración de carácter jurisdiccional, expresado a través de una Resolución.

**1.2.3 Teoría intermedia.** El derecho administrativo como otras ramas del Derecho en Colombia ha sido bastante influenciado por el derecho civil; por ello, muchos tratadistas del derecho en general han querido incorporar a este varias instituciones puramente civiles.

De otra parte, hay quienes pretenden incluir dentro de las clasificaciones hechas por tratadistas franceses, quienes han desarrollado ampliamente el derecho administrativo, todos los actos de la administración pública proferidos a través de las entidades de derecho público.

Como se expresa en la Ley 200 de 1936 le da a la posesión un contenido real, sacándola del marco puramente civilista, basado en el hecho de la explotación económica que da pie para que el Estado presuma si un terreno es de su propiedad o de un particular.

Debe aclararse que la Resolución no es una comprobación o constatación simple, pues esta se hace durante el trámite adelantado ante las autoridades competentes, el cual se agota como requisito previo para pedir dicha Resolución.

### **1.3 JURISPRUDENCIA**

El modo de adquisición del dominio de los terrenos baldíos es la ocupación, modo que se consuma ipso facto desde el momento en que el colono establece cultivos o introduce ganados por el

término legal.

A la autoridad se le indica que toda decisión a tomarse en los procesos de lanzamiento por ocupación de hecho con excepción de la providencia que admite la demanda y decreta el lanzamiento, debe efectuarse dentro de la diligencia, así se suspenda en varias oportunidades, con el fin de garantizar en forma plena el derecho de defensa tanto del querellante como del querellado, según lo dispuesto en los artículos 6, 9 y 13 del Decreto 992 de 1930.

La caducidad, en concepto de la doctrina y la jurisprudencia está ligada con el concepto de plazo extintivo en sus especies de perentorio e improrrogable; el que, vencido, la produce sin necesidad de actividad alguna ni del juez ni de la parte contraria. De ahí que pueda afirmarse que hay caducidad cuando no se ha ejercitado un derecho dentro del término que ha sido fijado por la ley para su ejercicio. El fin de la prescripción es tener extinguido un derecho que, por no haberse ejercitado se puede presumir que el titular lo ha abandonado; mientras que el fin de la caducidad es preestablecer el tiempo en el cual el derecho puede ser útilmente

ejercitado. Por ello, en la prescripción se tiene en cuenta la razón subjetiva del no ejercicio del derecho, o sea la negligencia real o supuesta del titular; mientras que en la caducidad se considera únicamente el hecho objetivo de la falta de ejercicio dentro del término prefijado, prescindiendo de la razón subjetiva, negligencia del titular, y aún la imposibilidad del hecho.

Está pues fijada por la Corte, muy precisamente por cierto, la naturaleza de la caducidad que extraña el ad quem. Si se recorriera a los expositores, llegaríase indudablemente a semejante conclusión.

La caducidad establecida tantas veces citado no es contraria, como lo afirma el sentenciador, al espíritu de justicia social que inspiran las leyes 45 de 1936 y 75 de 1968. En las distintas personas que forman un conglomerado social se centran diversos intereses legítimos, siendo la labor de la legislación y de la jurisprudencia compaginarlos, sin criterio predeterminado, por lo menos en un estado como el colombiano que no está regido por una sola clase social o económica, por ser democrático y pluralista. Ciertamente es que la legislación, desde

1936, ha venido orientada por el criterio de la defensa de los derechos del hijo natural, tanto en lo que hace al establecimiento de su estado civil como en lo referente a sus derechos herenciales, que antes se le desconocían; pero eso no quiere decir que deban abandonarse los de los herederos legítimos, testamentarios o no , y los de los demás asignatarios por testamento, cuyos derechos patrimoniales vinculados a la herencia no deben quedar expuestos indefinidamente, a ataques motivados por procesos de filiación natural. La certeza de un derecho, de ahí el principio, entre otros, de la cosa juzgada, es fundamento esencial para un buen y eficiente empleo de los medios de producción, en orden al desarrollo económico-social de la sociedad en general, que aprovecha a todos los asociados y de ahí que el Estado debe procurarla, como lo hace con la caducidad motivo de este pleito, o con las consagradas para evitar las inseguridades impositiva y prestacional, que podrían configurar intempestivamente pasivos financieros en las empresas, que dieran al traste con ellas. De modo que la justicia social no puede mirarse desde un solo y exclusivo punto de vista, como lo mira el ad quem; para lograrla, deben tenerse en cuenta todos los intereses legítimos de las personas que conviven en el Estado, aunque contrapuestos en ocasiones, para

colocarse en el justo medio, con lo cual se logra esa justicia plena y cabalmente.

De todo lo que se ha expuesto, resulta que la Corte no ha venido errada en la dilucidación del tema en estudio, por lo que considera que no es del caso variar su doctrina. Y si según ella trátase de caducidad en el caso del pleito, no cabe la interrupción del término prefijado por la ley, por ser esta una de las características que la diferencia de la prescripción extintiva, como la misma sentencia analizada lo pregona, sobre lo cual estima que no es necesario extenderse para no repetir conceptos que vienen expresados en providencias que ya son muchedumbre. Por tanto, es improcedente acá la aplicación del artículo 90 del C. de P. Civil. (Sentencia del 19 de Noviembre de 1994).

## **HIPOTESIS**

De lo expuesto hasta ahora, se deduce que no hay un criterio exacto acerca del trámite y competencia en los procesos de lanzamiento por ocupación de hecho en predios rurales, concluyéndose de parte nuestra que en el fondo lo que hay es una mala interpretación acerca de la naturaleza jurídica de esta clase de proceso, que es eminentemente sumaria de tal manera que la finalidad en estos juicios, como en todos los de policía, es la de prevenir las vías de hecho y decretar provisionalmente un “statu quo” mientras la autoridad judicial respectiva define la situación ante la ley en forma definitiva.

Ahora, en cuanto al trámite, tratándose de predios rurales se dan las siguientes hipótesis o interpretaciones posibles, que si partimos del entendimiento que tenemos acerca de la naturaleza jurídica de este proceso, podremos deducir cuál de ellas es la más acertada; veamos :

Primera hipótesis. Predio rural de propiedad privada : Se

tramita como proceso ordinario de policía, en el que se requiere una inspección ocular previa a la orden de lanzamiento.

Segunda hipótesis. Se acoge, porque son las normas que actualmente siguen vigentes (Ley 200 de 1936 y Decretos reglamentarios), ya que los artículos 20 y 25 de esta Ley 200 no han sido modificados ni derogados expresamente por ley o decreto ni por sentencia de septiembre 22 de 1975 del Consejo de Estado.

Se acoge completamente, porque es de esta manera como deben interpretarse las normas respectivas (Ley 200 de 1936 y Decretos Reglamentarios).

Predio rural de propiedad horizontal. Se tramita de igual manera que el proceso especial de policía establecido en la Ley 57 de 1905 y su Decreto reglamentario 992 de 1930 en predios rurales, de acuerdo a una sana crítica y hermeneútica judicial previa a la orden de lanzamiento, orden esta que no es susceptible del recurso de apelación, toda vez que los artículos 20 y 25 de la Ley 200 de 1936 deben considerarse tácitamente modificados por la sentencia de Septiembre 22 de 1975 del

Consejo de Estado que declaró nulo el artículo 7 del Decreto 992 de 1930.

## CRITICAS

Uno de los mayores errores es el relativo al efecto suspensivo que la ley concede por el parágrafo del artículo 25 a las apelaciones de las sentencias en los juicios de lanzamiento. Con tal efecto se destruye totalmente el objetivo de tales juicios, ya que de esta manera la ocupación de hecho, que es un vicio contra la propiedad y cuya extirpación es una necesidad social, en lugar de desaparecer va a fomentarse con el incentivo que se le da a los asaltantes, de una moratoria en la ejecución de la sentencia, durante la cual pueden continuar usufructuando la propiedad ajena, fruto de su rapiña.<sup>2</sup>

Consagra el artículo 1º de este Decreto que toda persona a quien se le hubiere privado de hecho de la tenencia material de una finca podrá acudir a la respectiva autoridad policiva a fin de que se le proteja de conformidad a lo consagrado en el artículo 15 de

---

<sup>2</sup> PEREZ SALAZAR. Comentarios al Estatuto sobre Régimen de Tierras.

la Ley 57 de 1905.

El inciso segundo de este artículo primero estipula que no se aplicará lo dispuesto en este artículo cuando se trate de ocupantes de baldíos. Los artículos 78 y 79 de la Ley 110 de 1912 y el artículo 2° de la Ley 45 de 1917 estipulan que tratándose de baldíos, las controversias que se susciten entre colonos sin título de adjudicación se tramitan como juicio de policía y las controversias suscitadas entre colonos y adjudicatarios o terceros que reclamen dominio se tramitarán judicialmente por el proceso ordinario civil.

## CONCLUSION

Se trata de un proceso especial de Policía de naturaleza jurídica “sui-generis” por pertenecer al Derecho Público pero tener total incidencia en el Derecho Privado y por encontrarse regulado con normas propias en lo referente al trámite, competencia, recursos, pruebas, etc., cuya finalidad es la de restituir y amparar la posesión o tenencia a quien fue despojado de ella, sin su consentimiento y en forma violenta o clandestina. Status-quo que debe preservar el funcionario administrativo siempre y cuando se instaure la querrela dentro del término legal.

Existe la tendencia a matizar los procesos de lanzamiento por ocupación de hecho con procedimientos de carácter civil, razón por la cual debe anotarse, que en las actuaciones de policía con ocasión de este tipo de casos, ni se corre traslado de la demanda, ni se abre a pruebas, ni se practica inspección ocular y sólo en el momento de la diligencia de lanzamiento puede acreditarse el derecho que se asista al ocupante, mediante

oposición a la misma. Al expresar el artículo 13 del Decreto 992 de 1930 que : “Si antes de practicarse el lanzamiento el ocupante de la finca o heredad exhibiere un título o prueba que justifique legalmente la ocupación, el Alcalde suspenderá la diligencia de lanzamiento..”, no se está refiriendo a dos momentos para formular oposición, sino al preciso de la propia diligencia en el cual se ejecuta el lanzamiento, de manera que no es de recibo la exhibición de prueba alguna antes de la iniciación de la diligencia. Por lo demás, en la primera parte del proceso sólo interviene el querellante.

Además de este procedimiento especial de Policía, tenemos el procedimiento ordinario de Policía que se aplicará para todo otro asunto que no tenga trámite especial.

Tratándose de procesos sujetos a trámites diferentes no es jurídicamente viable la acumulación de querellas por perturbación a la posesión o a la tenencia, con las de lanzamiento por ocupación de hecho, ni mucho menos de éstas con las relativas a contravenciones comunes.

Las decisiones de las autoridades de Policía son medidas provisionales que se mantienen hasta tanto el juez decida lo contrario; en consecuencia, la prejudicialidad no es de recibo en este tipo de procesos. De ser ello así, la suspensión del proceso de Policía tendría que producirse mientras el juez decidiera el derecho, lo que constituye un desproporcionado desacierto.

En consecuencia, es un trámite especial porque a diferencia al trámite ordinario de policía :

- No se corre traslado de la demanda
- No se abre a pruebas
- No se practica inspección ocular
- No se procede la acumulación de querellas ni la prejudicialidad.

Síntesis comparativa de las características de la acción posesoria tratándose de predios urbanos, rurales explotados económicamente y rurales no explotados económicamente (Baldíos).

Como se trata de hacer una síntesis del procedimiento la

intentamos de la manera siguiente :

La persona a quien se ha privado de hecho de la tenencia material de la finca, sin su consentimiento, se dirige por escrito, directamente o por intermedio de apoderado, al respectivo Alcalde Municipal, para pedir la protección que la Ley 57 citada consagra a su favor.

**BIBLIOGRAFIA**

CANOSA TORRADO, Fernando. Teoría y práctica del procedimiento de pertenencia. Bogotá : Librería Jurídica Radar, 1982, p. 27.

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

CODIGO CIVIL.

DEVIS ECHANDIA, Hernando. Compendio derecho procesal prueba judicial. Bogotá : Librería Jurídica Radar, 1987. 2 ed. p. 89.

URRUTIA MEJIA, Hernando. Lanzamiento por ocupación de hecho. Colombia : El Profesional. 1972. 2 ed. p. 172.