

EXPERTOS RECOMIENDAN NO DESCUIDAR TIERRAS NI FOMENTAR LA IMPRODUCTIVIDAD RURAL

Lo que debe hacer para prevenir y combatir la posesión de un bien

BOGOTÁ_ Uno de los temas más delicados a los que se debe enfrentar un propietario rural es al fenómeno de la posesión. El abandono por parte de las autoridades regionales o el descuido de los dueños, permite que terceros irruman en propiedad privada y, con el paso del tiempo, terminan adueñándose de los terrenos bajo la figura de la posesión adquisitiva de dominio.

AL consultó a expertos en derecho civil, urbanístico y rural quienes comentaron algunos tips para poder lidiar con esta situación y no perder su terreno.

Lo primero que debe tener en cuenta un propietario es prevenir esta situación. Los expertos recomiendan dar un uso al terreno y procurar no dejarlo ocioso o improductivo. Además de la producción, es importante que el propietario tenga al día los impuestos y servicios públicos.

Lo importante para prevenir este fenómeno es que nunca se deje descuidado el terreno: puede contratar un celador, cercar los límites del campo e inspeccionar constantemente el campo. **Juan Manuel González**, socio de *Pinilla González y Prieto Abogados (PGP)*, lo importante es “ejercer de manera activa, pública e ininterrumpida el uso, goce, conservación y custodia permanente del predio, para evitar que terceros entren en posesión total o parcial” del inmueble.

Si no pudo evitar la invasión del predio por parte de un poseedor tiene a su disposición dos caminos. Una acción peticionaria o una acción reivindicatoria, la autoridad competente

varía dependiendo del tiempo de la posesión.

Si detecta que la invasión lleva menos de cuatro meses, deberá acudir ante la *Policía*, para iniciar un proceso administrativo para expulsar al ocupante.

William Martínez, director del departamento de Derecho Privado en la *Jorge Tadeo Lozano*, aseguró que “el primer paso es una acción de lanzamiento por ocupación de hecho. Es una acción expedita que tiene un objetivo principal: lograr que el ocupante desaloje el bien inmueble y que las cosas vuelvan a su estado original”.

El problema con el fenómeno jurídico de la posesión es cuando se extiende por largos periodos de tiempo. Cuando los

propietarios se descuidan por más de cuatro meses deberán iniciar una acción de tipo judicial llamada de reivindicación, consagrada en el 946 del código civil. El objetivo es que el poseedor desaloje, y es que no pueda ganar por prescripción su derecho de dominio.

En este caso, lo primordial es que el dueño del predio tenga el certificado que lo acredite como dueño, de lo contrario podría llegar a perder el predio en medio de un juicio civil.

El consejo de los expertos para afrontar este fenómeno es ser proáctivos y productivos con la tierra que poseen.

JOSÉ DAVID CASTILLA PARRA
@josedavidcasti7
#LatierraenColombia



JUAN MANUEL GONZÁLEZ G.
SOCIO DE PGP ABOGADOS

“Para prevenir la posesión deberá ejercer de manera activa, pública e ininterrumpida el uso, goce, conservación y custodia permanente del predio, para evitar que terceros entren en posesión total”.



WILLIAM MARTÍNEZ
DIRECTOR DERECHO PRIVADO JORGE TADEO LOZANO

“En materia de tierras, lo primero que necesitan los propietarios es cumplir con las obligaciones que por ley recaen sobre estas propiedades. Uno tiene que usarlo y en materias rurales el deber es explotarlo”.



SÍGANOS EN:

www.asuntoslegales.com.co

Con más información sobre el pleito de marcas que adelantó la empresa Victoria's Secret en la Superintendencia de Industria y Comercio.

LA SITUACIÓN RURAL

CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD

1% de las fincas de gran tamaño tienen en su poder 81% de la tierra en Colombia

19% de tierra restante se reparte entre 99% de las fincas

42,7% de propietarios de predios grandes dicen desconocer origen legal de sus predios

USO DEL CAMPO

43 millones de hectáreas son de uso Agropecuario

34,4 millones son Ganadería
8,6 millones son agricultura

¿QUÉ ES UN POSEEDOR?

Una persona que ocupa un bien del que no tiene la propiedad, pero tiene ánimo de señor y dueño

¿AL CUANTO TIEMPO DE INVASIÓN PIERDE SU PROPIEDAD?

- Poseedor pacífico y continuado: 10 años
- Poseedor de buena fe y con justo título: 5 años

TITULACIÓN EN COLOMBIA

En los últimos 50 años se han titulado 23 millones de hectáreas

¿QUÉ ES UN TENEDOR?

Una persona que ocupa un bien, sin tener la propiedad, pero no tiene ánimo de ser el dueño

¿QUÉ ES UN PROPIETARIO?

El que está inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos

Se calcula que 6,6 millones de hectáreas fueron despojadas por la violencia

Fuente: Sondeo LR / Gráfico: LR-ER

ANTECEDENTES

Uno de los principales conflictos sociales que existen en el país se relaciona con la posesión de la tierra. La lucha por la propiedad y la justa repartición se vio avalada en el punto tres del Acuerdo de Paz firmado en el *Teatro Colón*. Las autoridades nacionales han adelantado una serie de esfuerzos para acelerar la titulación y clarificación de la propiedad de la tierra en el país. La *Agencia Nacional de Tierras* evacuará alrededor de 22.700 casos sobre predios rurales en el país, y estima que los procesos se realizarán en menos de 18 meses.

LA CARRERA JUDICIAL FUE DE 25 AÑOS

Barceló sale de la Corte

BOGOTÁ_ El magistrado de la Sala Penal de la *Corte Suprema de Justicia*, **José Luis Barceló**, se retiró de la corporación, después de ocho años de servir en el alto tribunal. Fue una de las figuras más destacadas de la práctica penal en el país.

Barceló fue uno de los encargados de adelantar importantes investigaciones trascendentales para la realidad política nacional. Uno de sus pronunciamientos más importantes fue la decisión que tomó para retirar la absolución con-

tra **Alberto Santofimio Botero** por el asesinato del líder liberal **Luis Carlos Galán**. También fue el ponente para condenar la llamada *Yidispolítica*

A lo largo de sus 25 años de carrera en la *Rama Judicial*, **Barceló** demostró independencia y profesionalismo en el campo de derecho penal, y deberá pasar la bandera de procesos judiciales significativos que serán determinantes.

JOSÉ DAVID CASTILLA PARRA
@josedavidcasti7
#SalidaBarceló

SANCIONES SUMAN \$18.000 MILLONES

SIC impuso 390 sanciones a empresas engañosas

BOGOTÁ_ La *Superintendencia de Industria y Comercio (SIC)* publicó un informe sobre las sanciones que impuso la entidad contra empresas engañosas en 2018. Según la entidad administrativa, se impusieron 390 sanciones que suman \$18.000 millones en multas.

Las conductas que representaron una mayor cuantía en multas se relacionan con publicidad engañosa, 35% de las sanciones impuestas se relacionan

con esta mala práctica empresarial. La siguiente práctica más reiterativa fue la de inobservancia de órdenes e instrucciones impartidas.

Por otra parte, los sectores con mayor número de sancionados son: financiero, con 21,88% de las sanciones, automotores con 20,31%; venta de almacenes con 19,95%.

JOSÉ DAVID CASTILLA PARRA
@josedavidcasti7
#SancionesSIC



COLPRENSA

El magistrado José Luis Barceló fue presidente de la Sala Plena de la Corte Suprema en 2016.