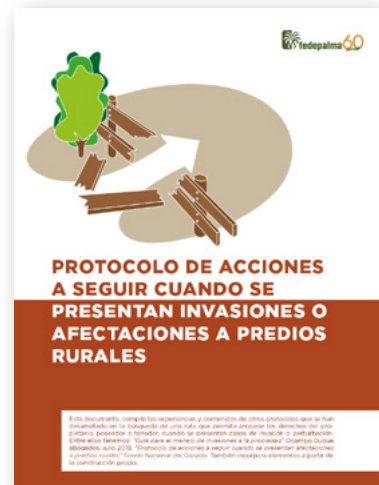


CÓMO ACTUAR FRENTE A SITUACIONES QUE AFECTEN LA PROPIEDAD PRIVADA

Esta cartilla presenta de manera resumida y simple los principales pasos a seguir en caso de la afectación a la propiedad privada. Si tiene dudas respecto a algún aspecto puntual o frente al soporte jurídico de estos elementos, consulte el protocolo completo.



Invasión

Esta situación se presenta cuando una persona ejerce en propiedad ajena actos que interrumpen, perturban o alteran la posesión o tenencia del dueño y le impide disfrutar pacíficamente del inmueble. Usualmente, las invasiones están acompañadas de medios violentos sobre personas o cosas.

¿Qué debo hacer si están invadiendo mi propiedad?

- Lo primero que debe hacer es **documentar los hechos**. Es importante que registre las circunstancias de tiempo, modo y lugar que han rodeado los hechos de alteración en la propiedad, por medio de vídeos, fotografías, recolección de documentos y de datos de posibles testigos. Estos servirán de sustento o soporte al momento de presentar las peticiones, querellas y denuncias.
- **Tener a mano copia de los títulos** que acrediten su propiedad y del folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición y libertad actualizado) expedido por el registrador de instrumentos públicos correspondiente
- **Acudir a las autoridades** y presentar las acciones para que su derecho sea protegido.

¿Cuáles son las autoridades a las que debo acudir?

1) **Fiscalía General de la Nación**

2) **Comandantes de estación, subestación y de centro de atención inmediata de la Policía Nacional**

3) **Los inspectores de policía**



¿Cuáles son las acciones que debo adelantar cuando se presenta una invasión?

Ante la Fiscalía:

Presentar la denuncia ante la Fiscalía del territorio o zona donde ocurrieron los hechos. Esta puede hacerse de manera presencial, telefónica, escrita o virtual; también la puede hacer directamente el afectado (víctima) o un tercero.

Al momento de denunciar especifique tiempo, lugar y descripción de los hechos. En el cuerpo de la denuncia debe **informar con precisión el predio objeto de invasión, la descripción de las conductas y actuaciones adelantadas por los trasgresores**, indicando el número de personas que están interviniendo en la perturbación y de ser posible, identificando a los infractores.

Ante el comandante de la estación o subestación de la Policía Nacional:

Solicitar, al comandante de la estación de la Policía Nacional, del lugar cercano donde se encuentra ubicado el predio, una **acción preventiva por perturbación a la posesión**.

Esta petición debe presentarse inmediatamente se den los actos de invasión y la Policía debe actuar dentro de las 48 horas siguientes a la **ocupación**. Así mismo, debe impedir o expulsar a los que pretendan invadir o instalarse en el predio.

El interesado debe permanecer en la estación o puesto de policía hasta que la Policía inicie su desplazamiento hacia el predio con el fin de lograr el desalojo.

Ante el inspector de policía:

Si las autoridades de policía no desalojan a los perturbadores o invasores en el término de 48 horas siguientes a la ocupación, usted debe instaurar la respectiva querrela de policía para que se impulse la **acción de protección a la posesión**. En este caso, ante el Inspector de Policía de su jurisdicción, ante el Alcalde Municipal y con copia entregada a la Personería Municipal, la cual está obligada a intervenir en este tipo de procesos.

¿Qué tiempo tengo para acudir ante esas autoridades?



Ante estos hechos, **el afectado debe actuar de manera inmediata**. Además de la acción preventiva que ocurre dentro de las primeras 48 horas, la presentación de la querrela debe hacerse dentro de los 4 meses siguientes a la ocurrencia de los actos de perturbación o invasión.

Después de este tiempo caduca la acción; es decir, no se podrá acudir al Inspector, para solicitar el amparo o protección del derecho.

Tanto en el caso de la denuncia penal ante la Fiscalía como la acción preventiva por perturbación a la posesión que conocen los comandantes de las estaciones de policía, **se recomienda actuación inmediata luego de los hechos de invasión**.

Recuerde que, **si deja pasar más de 48 horas, contados a partir de los primeros actos de invasión, estaría perdiendo una oportunidad para detener estos actos**.

Para el caso de la querrela, tiene hasta 4 meses contados a partir del momento en que se dieron los primeros actos de invasión.

¿Qué documentación debo tener en cuenta para la presentación de la querrela y denuncia?



Sin ser los únicos, se recomienda tener en cuenta los siguientes documentos de manera preventiva:



- Certificado de existencia y representación de la empresa
- Certificado de tradición y libertad del predio invadido
- Escrituras de adquisición del predio
- Fotografías o videos de la invasión
- Nombre, apellido y cédula de personas que hayan presenciado el hecho de perturbación
- Si se recibió informe de la invasión a través de un reporte por escrito, aportar copia del informe
- Informar con precisión el lugar donde se presenta la perturbación
- En lo posible, identificar a quien está invadiendo el predio

¿A qué otras autoridades se les debe comunicar e informar de los hechos de invasión?

Para comprometer a otras autoridades y fortalecer la denuncia, puede enviar copia de los hechos al Alcalde Municipal o el Secretario de Gobierno de la Alcaldía, al Personero Municipal, al Gobernador Departamental o su Secretario de Gobierno, al Director de la Policía de la respectiva jurisdicción, al Comandante del Batallón del Ejército Nacional más cercano, a la Procuraduría Delegada de Derechos Humanos y a la oficina regional de la Defensoría del Pueblo.

En caso de requerir más información, no olvide contactar al Delegado Gremial de su zona.

Zona Norte

(Atlántico, Magdalena, Norte del Cesar y La Guajira)

Patricia Díaz Hamburger

pdiaz@fedepalma.org

+57 310 727 7688

Zona Central

(Santander, Norte de Santander, Sur de Bolívar, Sur del Cesar, Oriente de Antioquia, Occidente de Cundinamarca, Caldas y Tolima)

Diego Nieto

dnieto@fedepalma.org

+57 315 372 9953

Zona Oriental

(Meta, Casanare, Vichada, Arauca y Cundinamarca)

María Paula Gómez

mpgomez@fedepalma.org

+57 315 614 9557

Zona Suroccidental

(Nariño, Caquetá, Antioquia —Urabá—, Córdoba, Sucre y norte de Bolívar)

Karen Jhohanna Cuesta Pertuz

kcuesta@fedepalma.org

+57 318 883 2373

Director de Asuntos Institucionales

Juan Fernando Lezaca

jlezaca@fedepalma.org

+57 311 530 2227

