

TIPOLOGIAS DE DESPOJO¹.

Jurídica, aquellas en las que a través de documentos públicos se transfiere ilegalmente la propiedad, por medio de la coacción, constreñimiento, falsedad, suplantación, etc.

Materiales. Aquellas en las que no media una transferencia jurídica de dominio, sino que de hecho a través del constreñimiento o del desplazamiento forzado, se obliga a abandonar el predio o se ocupa el mismo contra la voluntad del titular.

TIPOLOGIAS.

1. Ventas Forzadas. Es aquella venta que de manera obligada realiza el dueño de un predio; es decir venta realizada bajo presión. Se vicia el contrato y su efecto es la nulidad pues el consentimiento se manifiesta bajo amenaza. Esta viciada la voluntad. Además se puede tipificar algún delito con este tipo de conductas.
2. Ventas por un precio injustamente menor al de la cosa que se compra. En términos jurídicos esto se conoce como lesión enorme. Dice el artículo 1947 del Código Civil que regula los contratos de compraventa que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. En el contexto rural significa adquirir un predio por un valor muy inferior a su avalúo comercial o catastral, aprovechando la situación de vulnerabilidad del vendedor². Casos emblemáticos son los terrenos de la finca La Europa en el municipio de Ovejas en los Montes de María.
3. Suplantación. Cuando una persona fingiendo ser el vendedor suscribe por éste una escritura de transferencia de dominio. Se simula ser el vendedor de un predio y se lo vende a un tercero que en la mayoría de las ocasiones actúa de buena fe. Esta modalidad destruye la cadena de tradición del bien, el verdadero comprador no sabe que pasó con su propiedad. En el contexto de un conflicto armado los predios que se abandonan son vendidos posteriormente por una persona que no es la propietaria original.

¹ Superintendencia de Notariado y Registro. *Presentación sobre restitución*; CMH. *La Tierra en Disputa*. Bogotá, Taurus, 2010.

² Verdad Abierta. *Informe tierras a bajos precios*. Consultado en <http://www.verdadabierta.com/predios-a-bajos-precios> Consultado el día 28 de mayo de 2013.

4. Falsedad en documento publico. Es una alteración a las declaraciones que contiene un documento de transferencia de dominio o en los documentos que se requieren para la correspondiente transferencia. Alteración de los títulos de dominio
5. Titulación indebida de predios. El Incora adjudica un baldío o un predio del Fondo Nacional Agrario a un campesino, posteriormente le revoca la adjudicación y adjudica coetáneamente el predio a un testaferro de un grupo al margen de la Ley.
6. Despojo masivo por transferencia de dominio. Una misma persona jurídica adquiere para sí, gran cantidad de predios rurales ubicados en zona de desplazamiento forzado, sin la autorización para enajenar del respectivo Comité.
7. Oficinas paralelas Incoder, Incora e IGAC. Un grupo de personas organiza oficinas donde se expiden de manera fraudulenta resoluciones presuntamente expedidas por el INCORA, INCODER o el IGAC.
8. Actualización de linderos en baldíos de la nación. Mediante actualización de áreas de predios vecinos, se apropian de predios baldíos que colindan con las fincas objeto de actualización.
9. Concentración de la propiedad con predios provenientes de los baldíos. Una misma persona natural o jurídica adquiere una cantidad de predios provenientes de adjudicación de baldíos superando con ellos el área establecida para la UAF de esa región.
10. Ampliación del área a través e declaraciones extrajuicio. El propietario del predio a través de declaraciones ante notario o ante juez, aumenta sin fundamento jurídico ni respaldo de la entidad competente el área del predio inicialmente referida en el primer titulo con el cual adquirió la propiedad o derecho.
11. Predios n falsa tradición con código registral 600ue en la ORIPS se convierte en pleno dominio en el código registral 100. Cuando se adquiere un predio sin el pleno dominio del mismo, se debe inscribir en la ORIP con el código registral 600 (falsa tradición), con el paso del tiempo, sin que haya habido plena adquisición del dominio, la ORIP inscribe los actos posteriores con el código registral 100 (pleno dominio).
12. Aumento de área través de venta de personas que ocupan terrenos baldíos con folio de matricula de mejoras. Inicialmente se registra mejoras en terrenos baldíos de la Nación sobre un área determinada y a medida que se van haciendo las transferencia de derechos de cuota se va aumentando

arbitrariamente el área del predio.

13. Aumento de áreas a través de compraventas de los titulares del predio. El título con el cual se adquiere inicialmente el dominio tiene un área determinada que se va aumentando a través de las ventas que se efectúan.
14. Aumento del área en predios baldíos a través de la figura de cesión, aluvión, etc. Cuando el cauce de un río cambia o se seca, se pretende por escritura pública apropiarse de esas áreas utilizando las figuras de aluvión, accesión, etc.
15. Destrucción de títulos adquisitivos de dominio. Pretendiendo con ello borrar la historia jurídica del predio consagrada en los folios de matrícula inmobiliaria.