

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	0370	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	1 de 12

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION CONTRA LO DECIDIDO EN AUDIENCIA PÚBLICA DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DE 2024 CELEBRADA POR LA INSPECTORA QUINTA URBANA DE POLICIA DE SAN JOSE DE CUCUTA N DE S**

**RAD: 119-2021**

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA  
EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES  
ESPECIALMENTE LAS CONTENIDAS EN EL ART. 315 DE NUESTRA CONSTITUCIÓN  
POLÍTICA, Y EL ARTICULO 223 DE LA LEY 1801 DE 2016, Y**

### **C O N S I D E R A N D O**

#### **I. ANTECEDENTES:**

El día 02 de diciembre de 2022, mediante oficio, fue interpuesta querrela por la presunta perturbación a la posesión por parte del señor JOSE VICENTE PEREZ DUEÑEZ obrando como apoderado del señor HARRY BURNBANO CUELLAR, en contra de los señores JERSON ORLANDO OMANA FORERO, OMAIRA EMILIA FORERO, GERMAN GUSTAVO RUIZ CAMARO y JESUS ORLANDO OMAÑA en donde manifiesta y solicita en resumen lo siguiente:

"El señor HARRY BURBANO CUELLAR, adquirió a través de compra del señor

JERSON ORLANDO OMAÑA FORERO un bien inmueble urbano, identificado como

LOTE NÚMERO 3 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN LA SIBERIA, CALLE OB CON AVENIDA 9 DE CÚCUTA-N.S. El negocio de venta se llevó acabo y protocolizo en la Escritura No. 1646 de 19 de octubre de 2021 de la Notaria Primera del Círculo de Cúcuta, dicho acto jurídico fue debidamente registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta, en la anotación No. 13 del respectivo folio de matrícula. Para efectos del negocio o la celebración del negocio objeto de la venta, se realizó a través de la INMOBILIARIA RENTABIEN, quienes habían colocado una valla en el citado inmueble con el letrero de se vende. Las partes contratantes previo a la celebración del negocio de la promesa de venta, habían acudido al inmueble en tres (3) ocasiones, desocupado y deshabitado sin ningún ocupante. El mismo día de la firma de la escritura el 19 de octubre de 2021, siendo las 4:00 p.m. del 19 de octubre de 2021, el comprador acudió al inmueble a efectos de que se haga la entrega material y real del predio o inmueble comprado, la inmobiliaria y el vendedor tenían en su poder las llaves del citado bien, se hizo la entrega sin inconvenientes, sin que existiera situación alguna que entorpeciera dicha entrega, quedando supuestamente todo sin ningún inconveniente. Posteriormente, siendo las 5:00 de la tarde del citado día 19 de octubre del 2021, el comprador acudió al inmueble a guardar un tractocamión, encontrando que habían dañado un candado, que estaba colocado en la puerta de entrada o el portón principal del citado inmueble objeto de venta y habían arrojado algunos residuos de icopor, para lo cual el comprador le informa RENTABIEN, (la inmobiliaria que realizo la negociación), informándose la situación y quedando desconcertado el comprador HARRY BURBANO CUELLAR, por lo que se procedió a cambiar la chaparra y todas las cerraduras de entrada y comprar un nuevo candado. En la dicha hora antes citada, el señor HARRY BURBANO, en ejercicio de su calidad de comprador, procedió a guardar dos (2) vehículos en el citado

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
	RESOLUCIONES		Versión: 01	
			Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N° 0370	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	2 de 12

inmueble, el tractocamión y una cama baja, dejándolos ahí guardados. Luego, siendo las 7:00 p.m. el comprador volvió nuevamente al inmueble, estando en el inmueble se hizo presente y ingreso arbitrariamente, el señor GERMAN GUSTAVO RUIZ CAMARGO, quien arrecia en agresiones verbales y expresa ser arrendatario del inmueble desde hace tiempo, sin que mostrara documento alguno, diciendo que él no respondía por lo que le pasara a los vehículos allí guardados, sin que mostrase contrato o soporte documental alguno. A su vez, se hicieron presentes en el inmueble y citado lugar, los señores OMAIRA EMILIA FORERO y JESUS ORLANDO OMAÑA (madre y padre del vendedor), con otras personas más. Al día siguiente, esto es el 20 de octubre, el señor HARRY BURNANO regreso en las horas de la tarde al inmueble encontrándose con la sorpresa de que las seguras del inmueble fueron cambiadas por el señor GERMAN GUSTAVO RUIZ CAMARGADO, quien se encontraba en la bodega y empezó a lanzar improperios, agredir verbalmente y llamo a la policía nuevamente, teniendo que llegó el vendedor, los padres (OMAIRA EMILIA FORERO y JESUS ORLANDO OMAÑA), procediendo a decir que le habían arrendado al citado señor GERMAN RUIZ, mostrando un contrato de fecha 08 de octubre de esta anualidad. El día 26 de noviembre de 2021, ya con la escritura de compra del inmueble debidamente registrada en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CÚCUTA, el vendedor JERSON OMAÑA, le notifica al COMPRADOR (HARRY BURBANO) para que se hiciera presenta el inmueble y se hiciera la entrega del inmueble. No obstante, el día 27 de noviembre del año 2021, según lo informado por un vigilante que se contrató para cuidar el inmueble, se presentó al inmueble el señor GERMAN RUIZ y un abogado de los mismos, alegando que tenían un contrato, celebrado entre los señores OMAIRA EMILIA FORERERO en calidad de arrendadora y el señor GERMAN GUSTAVO RUIZ CAMARGO, en calidad de arrendatario con fecha de arrendamiento el día 08 de octubre de 2021. Ante dicha situación la policía procedió a sacar el vigilante y hacerles entrega del inmueble, dejando los supuestos arrendador y arrendatario en la tenencia del citado inmueble. La razón del desalojo que realizó la Policía en razón a que unas personas desconocidas para los nuevos compradores es decir para el señor HARRY BURBANO, exhibieron ante lo uniformados un contrato de arrendamiento suscrito el 08 de octubre de 2021 anterior a la venta del inmueble del día 19/10/2021, suscrito con la madre del vendedor OMAIRA EMILIA FORERO, la cual no tiene ninguna relación jurídica con el predio pues nunca ha sido propietaria o copropietaria del inmueble. Nunca se exhibió contrato de mandato, contrato de administración o autorización para arrendar."

El día 14 de diciembre de 2021, el doctor ALVARO PIO VALERA MORA actuando como apoderado del querellado JESUS ORLANDO OMAÑA, dio respuesta a la querella presentada por el señor HARRY BURBANO CUELLAR manifestando en resumen lo siguiente:

"La señora OMAIRA EMILIA FORERO en unión marital con el señor JESUS ORLANDO OMAÑA, nació su hijo JERSON ORLANDO OMAÑA FORERO. Escrituraron, este bien inmueble, en Escritura Pública No. 2822 de fecha 03/09/2007; en la Notaria Tercera del Circulo de Cúcuta, Lote de Terreno y en Instrumentos Públicos en Matricula Inmobiliaria No. 260-245730, anotación No. 002 de fecha 20/09/2007, la cual ingreso a la sociedad familiar o conyugal con los aportes de sus padres, se propiedad a su nombre. En la forma que desborda el pedido por el litigante, sobre las pretensiones; omite las mejoras y la construcción de la bodega, construida a expensas FORERO. En este evento debe entenderse por posesión material, sobre el bien inmueble en referencia, la explotación económica, la cual viene funcionando una recuperadora de polietileno y que es conservada por posesión regular por un término de quince (15) años de manera continua y que tiene un valor de más de



 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
	RESOLUCIONES		Versión: 01	
			Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N° 0370	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	3 de 12

(\$250.000.000) DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS, las mejoras gestadas en el inmueble, para su conservación durante los QUINCE AÑOS perfeccionándolas y conservándolas en el mas útil y agradable dándole un valor superior al terreno. El demandante JERSON ORLANDO OMAÑA FORERO, nunca poseyó materialmente de forma pública, pacífica interrumpida del bien inmueble en referencia, dejando intacto los derechos de cuidado y conservación del inmueble hasta la presente fecha a sus padres JESUS ORLANDO OMAÑA y OMAIRA EMILIA FORERO, concurriendo a requisitos legales. En el caso "sub judice" no existe duda que los padres JESUS ORLANDO OMAÑA y OMAIRA EMILIA FORERO están legitimados en la posesión, y es evidente el título oneroso de las mejoras y del cuidado, nada recibe, ostentan legitimación obligación y derecho a reclamar, por adolecer sobre la titularidad que fue dada en confianza por sus padres; cuando solo estaba adelantando estudios académicos (simulación) y ahora PRESTACIÓN INCOADA."

## II. DECISION "AUDIENCIA DE DECISION" INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA DE SAN JOSE DE CUCUTA 28 DE NOVIEMBRE DE 2024

En mencionado despacho en decisión dentro del **PROCESO VERBAL ABREVIADO ART. 223 DE LA LEY 1801**, previo análisis del componente factico que descansa en el expediente, puntualiza que el **SEÑOR HARRY BURBANO CUELLAR**, adquirió el predio acto que quedo protocolizado en **ESCRITURA PUBLICA No. 1646 DE 19 DE OCT DE 2021 NOTRAIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CUCUTA**, predio ubicado y determinado de la siguiente forma; **LOTE No. 3 UBICADO EN LA URB LA SIBERIA, CALLE OB CON AVENIDA 9 DE CUCUTA**, negocio jurídico celebrado con el vendedor **JERSON ORLANDO OMAÑA FORERO**.

Este ultimo pese a manifestar ser el poseedor material del inmueble, se constata que el querellante **HARRY BURBANO CUELLAR**, dada la celebración de negocio jurídico de compra y venta en la que actuó como asesor inmobiliario la **INMOBILIARIA RENTA BIEN**, de donde consta con dos actas la entrega material del inmueble al comprador, Maxime cuando medio proceso **VERBAL DEN ETREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE RAD: 2022-00035-00** adelantado por **HARRY BURBANO CUELLAR** en contra del **SEÑOR JERSON ORLANDO OMAÑA**, siendo igualmente claro para la inspección que los actos liderados por los señores **OMAIRA EMILIA FORERO, JESUS ORLANDO OMAÑA ALVAREZ Y GERMAN GUSTAVO RUIZ**, como verdaderos perturbadores actos que han persistido.

Decidiendo declarar en estatúo que el predio en favor de su propietario y poseedor **HARRY BURBANO CUELLAR**, ordenando restablecer la posesión a los querellados, como se dijo en la parte resolutive de esta decisión.

## III. APELACION PARTE QUERELLADA

Por conducto de apoderado judicial, manifiesta su profuso desacuerdo, interponiendo **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION**, indicando que las acciones policivas son precarias y provisionales, presentándose unos requisitos para su prosperidad, indicando que la jurisdicción policiva indica que cuando se presenta una querella por perturbación a la posesión debe acreditar la misma durante los seis meses anteriores, caso que dista en la situación actual dado a que en el presente caso se refiere en una entrega del tradente al adquirente de época pretérita por parte de la inmobiliaria renta bien, insistiendo en que no se presenta la posesión en tanto que a su juicio nunca la han tenido sino considera que existe es un derecho real de propiedad aspectos que son demasiado distinta, por lo que

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
	RESOLUCIONES		Versión: 01	
			Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N° E 0370	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	4 de 12

considera debe demostrarse la existencia de la posesión, incluso analizando la prueba testimonial que da cuenta de aspectos diversos.

**Indicando el despacho, Inspección de Policía, no reponer la decisión confirmándola en todas sus partes, concediendo el RECURSO DE APELACION, ante el superior;**

#### IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO PARA DECIDIR

Conforme a lo establecido en el numeral 8 del artículo 205 de la Ley 1801 de 2016, el Despacho del Señor Alcalde Municipal de San José de Cúcuta Dr. **JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA** es competente para desatar el Recurso de Apelación interpuesto apoderado de la parte Querellante contra lo decidido por la **INSPECTORA QUINTA URBANA DE POLICIA DE SAN JOSE DE CUCUTA N DE S** en Audiencia Pública, dentro del presente proceso policivo de Comportamientos Contrarios a la Posesión y Mera Tenencia de Bienes Inmuebles Art. 77 de la Ley 1801 de 2016. Así mismo, después de verificado el cumplimiento de lo establecido en el art. 223 de la Ley 1801 de 2016, procede esta instancia en los siguientes términos;

#### V. NORMATIVIDAD

**“ARTÍCULO 76. Definiciones.** Para efectos de este Código, especialmente los relacionados con el presente capítulo, la posesión, mera tenencia y servidumbre aquí contenidas, están definidos por el Código Civil en sus artículos 762, 775 y 879.

**ARTÍCULO 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles.** Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

**Que,** para este caso en particular, es el numeral 1 del art.77 de la Ley 1801 de 2016.

1. **Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.** (Negrilla fuera de texto)
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.

**PARÁGRAFO.** Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

Ahora bien, así mismo transcribiremos los artículos 762 – 775 del Código Civil así:

#### ARTICULO 762. DEFINICION DE POSESION

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
	RESOLUCIONES		Versión: 01	
			Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N° P 0370	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	5 de 12

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 la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

## ARTICULO 775. MERA TENENCIA

Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.

Elementos de la posesión: La posesión requiere o necesita dos elementos para configurarse y ellos son el **corpus**, que es la cosa en sí y el **animus** que es la intención de tener la cosa como propia, de comportarse respecto a ella como lo haría su dueño. Es decir, la posesión requiere la intención y la conducta de un propietario.

En lo referente a los comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles, se aplicará el procedimiento establecido en el Art. 223 de la Ley 1801 de 2016.

**ARTÍCULO 223.** Trámite del proceso verbal abreviado. Se tramitarán por el proceso verbal abreviado los comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de los Inspectores de Policía, los alcaldes y las autoridades especiales de Policía, en las etapas siguientes:

1. Iniciación de la acción. La acción de Policía puede iniciarse de oficio o a petición de la persona que tenga interés en la aplicación del régimen de Policía, contra el presunto infractor. Cuando la autoridad conozca en flagrancia del comportamiento contrario a la convivencia, podrá iniciar de inmediato la audiencia pública.
2. Citación. Las mencionadas autoridades, a los cinco (5) días siguientes de conocida la querrela o el comportamiento contrario a la convivencia, en caso de que no hubiera sido posible iniciar la audiencia

de manera inmediata, citará a audiencia pública al quejoso y al presunto infractor, mediante comunicación escrita, correo certificado, medio electrónico, medio de comunicación del que disponga, o por el medio más expedito o idóneo, donde se señale dicho comportamiento.

3. Audiencia pública. La audiencia pública se realizará en el lugar de los hechos, en el despacho del inspector o de la autoridad especial de Policía. Esta se surtirá mediante los siguientes pasos:

- a) Argumentos. En la audiencia la autoridad competente, otorgará tanto al presunto infractor como al quejoso un tiempo máximo de veinte (20) minutos para exponer sus argumentos y pruebas;
- b) Invitación a conciliar. La autoridad de Policía invitará al quejoso y al presunto infractor a resolver sus diferencias, de conformidad con el presente capítulo;
- c) Pruebas. Si el presunto infractor o el quejoso solicitan la práctica de pruebas adicionales, pertinentes y conducentes, y si la autoridad las considera viables o las requiere, las decretará y se practicarán en un término máximo de cinco (5) días. Igualmente, la autoridad podrá decretar de oficio las pruebas que requiera y dispondrá que se practiquen dentro del mismo término. La audiencia se reanudará al día siguiente al del vencimiento de la práctica de



 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N° E	0370	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	6 de 12

pruebas. Tratándose de hechos notorios o de negaciones indefinidas, se podrá prescindir de la práctica de pruebas y la autoridad de Policía decidirá de plano. Cuando se requieran conocimientos técnicos especializados, los servidores públicos del sector central y descentralizado del nivel territorial, darán informes por solicitud de la autoridad de Policía;

d) Decisión. Agotada la etapa probatoria, la autoridad de Policía valorará las pruebas y dictará la orden de Policía o medida correctiva, si hay lugar a ello, sustentando su decisión con los respectivos fundamentos normativos y hechos conducentes demostrados. La decisión quedará notificada en estrados.

4. Recursos. Contra la decisión proferida por la autoridad de Policía proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de la misma audiencia. El recurso de reposición se resolverá inmediatamente, y de ser procedente el recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto devolutivo dentro de la audiencia y se remitirá al superior jerárquico dentro de los dos (2) días siguientes, ante quien se sustentará dentro de los dos (2) días siguientes al recibo del recurso. El recurso de apelación se resolverá dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la actuación”.

Ahora, veremos qué señala la ley sobre la posesión:

#### **La posesión y sus características:**

La posesión es un derecho real, aunque débil y claudicante frente a otro derecho de mayor rango. En lenguaje común, poseer es dominar una cosa, pero desde un punto de vista jurídico, no toda dominación o influencia, tenencia o uso de una cosa es posesión.

Las acciones que se consideran como invasión o perturbación de la posesión son las siguientes:

“Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.

Las Acciones Posesorias se encuentran establecidas en el Código Civil, más exactamente en el artículo 972 que las define así:

«Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos.»

“A través de la acción posesoria se puede recuperar la posesión, pero de los bienes inmuebles que se hayan poseído de manera tranquila y en forma ininterrumpida por el transcurso de un año esta es la regla de procedencia de la acción posesoria que contempla el art. 974 del Código Civil.

ARTICULO 974. No podrá instaurar una acción posesoria sino el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo”.

Claramente conforme lo dispone la **LEY 1801 DE 2016** en su **ART. 80**, prevé la caducidad de la acción como se dijo en párrafo precedente;

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N° P	0370*	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	7 de 12

**ARTÍCULO 80. *Carácter, efecto y caducidad del amparo a la posesión, mera tenencia y servidumbre.*** El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.

**PARÁGRAFO.** La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal.

provisorio, temporal, eventual, circunstancial, momentáneo, accidental, interino, transitorio, pasajero, efímero”.

CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA (LEY 1801/16) EN SUS ARTÍCULOS 80 Y 81 respectivamente, señala que el amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad es:

“Mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar. Así mismo la Acción preventiva por perturbación cuando se ejecuten acciones con las cuales se pretenda o inicie la perturbación de bienes inmuebles sean estos de uso público o privado ocupándolos por vías de hecho, la Policía Nacional lo impedirá o expulsará a los responsables de ella, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la ocupación. En efecto la perturbación a la posesión es un proceso de policía de carácter civil que evita que se interrumpa la posesión pacífica de determinado bien mueble o inmueble”

## VI. ANALISIS DEL CASO CONCRETO

Es claro para esta segunda instancia los aspectos sobre los cuales gira el presente proceso verbal por perturbación a la posesión, formulado por el señor HARRY BURBANO CUELLAR y los querellados, OMAIRA EMILIA FORERO, GERMAN GUSTAVO RUIZ CAMARO Y JESUS ORLANDO OMANA, se procede a realizar las siguientes precisiones:

Ha sido reiterativa la doctrina y la jurisprudencia en explicar de forma concreta la razón de ser de los recursos como mecanismos concebidos como instrumentos de defensa dada la posible afectación frente a una decisión de orden judicial o administrativa como acontece en el presente caso.

Al respecto, para la Corte Constitucional en las sentencias T-158 de 1993 y T-433 de 1999, con la ponencia de los Magistrados Antonio Barrera Carbonell y Eduardo Cifuentes Muñoz, frente a los recursos señalaron que: “(...) Los recursos, concebidos como instrumentos de defensa mediante los cuales quien se considera afectado por una decisión judicial o administrativa la somete a nuevo estudio para obtener que se revoque, modifique o aclare, hacen parte de las garantías propias del debido proceso.”



 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
	RESOLUCIONES		Versión: 01	
			Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N° 0370	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	8 de 12

Particularmente, respecto al recurso de apelación la Corte en mención bajo pronunciamiento de la sentencia C-365 agosto de 1994, con ponencia del Magistrado José Gregorio Hernández Galindo considera que: "(...) La apelación es un derecho y como tal implica la potencialidad en cabeza de las partes dentro del proceso, mediante el cual se faculta a éstas para disentir del parecer del juez ante quien se ha debatido la litis, dentro de un espíritu constitucional que reconoce la falibilidad del hombre en la expresión de su raciocinio. El fundamento, pues, del recurso de apelación, es el reconocimiento que el ius gentium hizo sobre la naturaleza falible del raciocinio humano y por ello consideró oportuno establecer un mecanismo en el cual pudiera haber una apreciación más objetiva de los hechos. En cuanto al fin que persigue la figura de la apelación, aparte de un indudable derecho de defensa implícito, consiste en llegar a la certeza jurídica, esto es, evitar lo que en lógica se llama el juicio problemático -simples opiniones judiciales- para establecer en lo jurídico únicamente los juicios asertóricos y apodícticos, según el caso, los cuales descansan siempre sobre la certeza jurídica, de tal manera que brindan la estabilidad necesaria que exige el orden social justo.

De igual forma la doctrina considera que: "(...) Mediante la utilización de los Recursos en la Actuación Administrativa se le permite a los administrados el control jurídico de la actuación de la Administración, cuando consideren que con ella el Estado ha infringido el orden jurídico a que debe estar sometido para el ejercicio de la misma y que, por ende, se les ha causado un perjuicio. Con el ejercicio de los recursos en la actuación administrativa se le da la primera oportunidad jurídica a los administrados para que busquen el restablecimiento de sus derechos, sin que tenga que acudir a la vía jurisdiccional para ejercer su control mediante la utilización de las acciones contenciosas" (PALACIO HINCAPIÉ, Juan Ángel. Derecho Procesal Administrativo. 8ª edición, Librería Jurídica Sánchez R, Medellín, 2013, página 68).

Salta a la vista sin dubitación alguna como consideración irrefutable la propiedad del señor **HARRY BURBANO CUELLAR**, la cual adquirió mediante escritura pública No. 1646 de 19 de octubre de 2021 en la Notaria Primera del Círculo de Cúcuta, el predio ubicado **EN EL LOTE NÚMERO 3 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN LA SIBERIA, CALLE OB CON AVENIDA 9 DE CÚCUTA - NORTE DE SANTANDER**, con ocasión a negocio jurídico de compraventa celebrada con el señor **JERSON ORLANDO OMAÑA FORERO**, en su calidad de vendedor como acertadamente lo indico la primera instancia, siendo coincidente la presente cuerda en lo dicho en la decisión objeto de ataque que salta a la vista que el señor **JERSON ORLANDO OMAÑA**, tiene la condición de vendedor aspecto que se encuentra igualmente demostrado dentro del plenario de la presente actuación.

De la valoración probatoria efectuada, es claro y en efecto se constituye en un hecho probado la propiedad del inmueble ubicado en **LOTE NÚMERO 3 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN LA SIBERIA, CALLE OB CON AVENIDA 9 DE CÚCUTA - NORTE DE SANTANDER**, dado el negocio jurídico anteriormente relacionado en donde se efectuó la tradición al señor **HARRY BURBANO CUELLAR**, a través de negocio jurídico de compra y venta, protocolizada en escritura pública No. 1646 de 19 de octubre de 2021 de la Notaria Primera del Círculo de Cúcuta, debidamente registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta, dejando incluso dentro del análisis factico la indicación de que con anterioridad los señores **JERSON ORLANDO OMAÑA FORERO (promitente vendedor) y HARRY BURBANO CUELLAR (promitente comprador)** habían celebrado contrato de promesa de compraventa el día 19 de agosto de 2021, en donde acordaban perfeccionar dicho contrato de compraventa con la firma de la escritura el día 19 de octubre de 2021.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N° FE	0370	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	9 de 12

Como lo indico la primera cuerda la existencia de contrato de arrendamiento entre los señores **OMAIRA FORERO (arrendador)** y **GERMAN GUSTAVO RUIZ CAMARO (arrendatario)**, en fecha 08 de octubre de 2021, no obstante, a la fecha quien obra como arrendatario es el señor **JUAN CARLOS FLOREZ Y JOHN JAIRO VILLAMIZAR ESCALANTE** como consta en el contrato de arrendamiento aportado.

Es determinante resaltar como elemento esencial para la decisión administrativa adoptada por el inspector resaltar la probanza de la anuencia de la **INMOBILIARIA RENTABIEN**, como asesor inmobiliario en el proceso o negocio jurídico, del predio en mención **LOTE NÚMERO 3 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN LA SIBERIA, CALLE OB CON AVENIDA 9 DE CÚCUTA - NORTE DE SANTANDER**, dada la disposición otorgada por el vendedor lo **JERSON ORLANDO OMAÑA FORERO** anterior propietario del citado inmueble, con base en los testimonios de **RUTH BONETT DE CASTRO** ejecutiva de ventas, **GERMAN EDUARDO FERNANDEZ GOMEZ** director de ventas, ambos de la **INMOBILIARIA DE RENTABIEN** quienes acompañaron el proceso de negociación hasta la entrega del bien inmueble. **PUNTUALIZANDO EN QUE LA** venta fue pública, inclusive los querellados manifiestan tener conocimiento de la intensión de venta del inmueble; aunado como lo declaró el director de ventas de la inmobiliaria **RENTABIEN** que no se reportaron ningún problema ni impedimento para mostrar la bodega en las dos ocasiones. Que desde el inicio se puso un aviso de papel por parte de la arrendadora. No es un elemento de poca monta sino de igual modo trascendental para el presente tramite la entrega material y real del bien inmueble por parte del vendedor, en presencia del agente inmobiliario, el inmueble fue entregado, sin ningún impedimento al señor **HARRY BURBANO CUELLAR**, de lo cual se desprende la existencia de posesión material del inmueble, según lo manifestado por agente de **RENTABIEN** y corroborado por las dos actas de entrega, que obran en el plenario, de lo cual contrario a lo manifestado por el recurrente si existe prueba que corrobora la condición de propietario y de poseedor del inmueble del querellante. Entrega adicionalmente probada en el proceso (**VERBA ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE - RADICADO NO. 2022-00035-1** adelantado por **HARRY BURBANO CUELLAR** en contra **JERSON ORLANI OMAÑA FORERO**).

No tiene discusión alguna lo manifestado por la primera instancia en torno a la naturaleza perturbadora de los actos ejecutados por **OMAIRA EMILIA FORERO, ORLANDO OMAÑA ALVAREZ** y **GERMAN GUSTAVO RUIZ CAMARO**, que según su criterio despojaron a través de vías de hecho ocurridas posterior a la entrega del inmueble al señor **HARRY BURBANO CUELLAR**, se constituyen como perturbatorios, que estos actos perturbatorios persisten a la fecha.

Acompasa con lo manifestado por la **INSPECTORA 5 QUINTA URBANA DE POLICIA DE SAN JOSE DE CUCUTA N DE S**, en lo que concierne a la valoración probatoria y las declaraciones practicadas, las cuales constan en los documentos, audio y video, que el predio se encontraba registrado tanto en escrituras públicas como en el certificado instrumentos públicos a nombre del señor **JERSON ORLANDO OMAÑA FORERO**. Manifestación corroborada por sus padres, sin que se logre desvirtuar además del negocio jurídico de compra y venta la evidente entrega material al querellante y su consecuente posesión material del inmueble.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
		RESOLUCIONES		Versión: 01	
				Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N°	0370	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	10 de 12

Así mismo, aunque los señores **OMAIRA EMILIA FORERO Y JESUS ORLANDO OMAÑA** **padres del señor JERSON ORLANDO OMANA** manifiestan haber tenido posesión del inmueble durante todo el tiempo, haber cancelado los impuestos y demás, sin que esta situación se encontrare probada,

Se firmó contrato de promesa de compraventa entre el señor Harry Burbano y el señor Jerson Omaña el día 19 de agosto de 2021.

Igualmente frente a la manifestación sin soporte factico alguno de los querellados **OMAIRA EMILIA FORERO Y JESUS ORLANDO OMAÑA**, indicando posesión a su favor, esta segunda instancia guarda identidad con lo dicho por la inspección en torno a la necesidad de que sea la administración de justicia en el ámbito civil, la que dirima esa condición, o frente a posibles derechos reales, sin que le sea dable al a acción policiva determinar quién tiene mejor derecho sobre el predio, o su titularidad, pues su único objeto es mantener el statu quo, frente a los actos perturbatorios. Como lo indica la ley, la jurisprudencia y la doctrina el proceso policivo de amparo a la perturbación de la posesión<sup>1</sup> es de carácter preventivo, cuya finalidad es proteger la posesión para mantener el statu quo mientras la justicia ordinaria resuelve. Lo anterior significa que en este tipo de procesos no se controvierte el derecho de dominio. En efecto, los artículos 125 al 127 del Código Nacional de Policía (Decreto 1355 de 1970) disponen:

*«ARTICULO 125. La policía solo puede intervenir para evitar que perturbe el derecho de posesión o mera tenencia que alguien tenga sobre un bien, y en el caso de que se haya violado ese derecho, para restablecer y preservar la situación que existía en el momento en que se produjo la perturbación.*

*ARTICULO 126. En los procesos de policía **no se controvertirá el derecho de dominio ni se considerarán las pruebas que se exhiban para acreditarlo.***

*ARTICULO 127. Las medidas de policía para proteger la posesión y tenencia de bienes se mantendrán mientras el juez no decida otra cosa».*

En este mecanismo preventivo, no se tiene en cuenta el derecho real, como se explica en la Sentencia T-302 de 2011 M.P. Juan Carlos Henao Pérez, así:

**“Los procesos policivos de amparo a la posesión o a la simple tenencia de bienes... se circunscribe a que las autoridades de policía verifiquen los supuestos de hecho en los que el accionante fundamenta su pretensión de protección, referidos a la perturbación ilegítima del libre ejercicio de la posesión o de la simple tenencia de bienes o de los derechos reales constituidos sobre los mismos. Una vez detectado el mencionado obstáculo dichas autoridades deben proferir las medidas necesarias para prevenir y preservar el libre ejercicio de la posesión o de la simple tenencia detentada sobre los bienes.**

<sup>1</sup> CODIGO CIVIL. ARTICULO 762. <DEFINICION DE POSESION>. 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 la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
	RESOLUCIONES		Versión: 01	
			Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N° 03701	FECHA 05 DIC 2024	PÁGINA	11 de 12	

*En todo caso, el supuesto de hecho implica que las autoridades de policía necesariamente deben establecer: (i) sumariamente si el querellante detenta la posesión o la simple tenencia del bien, que es distinto a si tiene derecho a la posesión o a la simple tenencia, o si la posesión es regular o irregular, pues estos aspectos tocan con la situación jurídica de fondo que corresponde definir a otras autoridades, previo trámite del proceso judicial respectivo; (ii) si de acuerdo a las normas constitucionales y legales el bien es susceptible de posesión o de mera tenencia; (iii) si los actos que impiden el libre ejercicio de la posesión o la mera tenencia son ilegítimos (de hecho), es decir, no están soportados en el ordenamiento jurídico y, finalmente, (iv) determinar con las pruebas obrantes, el nexo causal entre los hechos y el querellado”.*

De lo anterior sin mayor disquisición y sin dubitación alguna, es evidente que no es posible dirimir aspectos que en tratan derechos reales del predio en discusión, en tanto que como lo indican las normas enlistadas es la jurisdicción civil la que debe pronunciarse de fondo sobre la titularidad de este derecho, siendo procedente como lo analizo la primera instancia con apego a la **LEY 1801 DE 2016 en sus artículos 80 y 81 es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad es: “Mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes”.**

Finalmente, se confirmara de forma integral la decisión atacada con recurso de alzada procede a declarar que los señores **OMAIRA EMILIA FORERO, GERMAN GUSTAVO RUIZ CAMARO y JESUS ORLANDO OMANA**, han ejercido actos de perturbación a la posesión y mera tenencia del bien inmueble definido en el **artículo 77 numeral 1 de la ley 1801 de 2016**, así mismo declarar **ESTATU QUO** sobre el predio **LOTE NUMERO 3 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN LA SIBERIA CALLE 0B CON AVENIDA 9 DE LA CIUDAD DE CUCUTA -NORTE DE SANTANDER** a favor del señor de su propietario y poseedor **HARRY BURBANO CUELLAR** quien es propietario actualmente del inmueble a quien **OMAIRA EMILIA FORERO, GERMAN GUSTAVO RUIZ CAMARO y JESUS ORLANDO OMANA** (querellados) deberán devolverle la posesión del **LOTE NUMERO 3 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN LA SIBERIA CALLE OB CON AVENIDA 9 DE LA CIUDAD DE CUCUTA -NORTE DE SANTANDER.**

En atención que en la actualidad el citado bien inmueble se encuentra arrendado a **JUAN CARLOS FLOREZ GARCIA** identificado con cedula 1.090.389.927 según documento de contrato allegado y que obra en el expediente, a quien se le previene para que en adelante se **ENTIENDA** con el señor **HARRY BURBANO CUELLAR** legítimo propietario del bien inmueble. Aunado prevenir al propietario del precitado inmueble, que en caso de controversia relacionado con el contrato de arrendamiento del inmueble debe acudir a Justicia Ordinaria.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR INTEGRAMENTE**, la decisión adoptada por la **INSPECTORA 5 QUINTA URBANA DE POLICIA DE SAN JOSE DE CUCUTA N DE S.**, por los motivos anteriormente expuestos.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** En consecuencia, ordenar el archivo del expediente **RAD: 119-2021**, por lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

**TERCERO: NOTIFICAR** el contenido de este proveído a **JOSE VICENTE PEREZ DUEÑEZ** obrando como apoderado del señor **HARRY BURBANO CUELLAR**, en contra de los

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
	RESOLUCIONES		Versión: 01	
			Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N° 0370	FECHA	05 DIC 2024	PÁGINA	12 de 12

señores **JERSON ORLANDO OMANA FORERO, OMAIRA EMILIA FORERO, GERMAN GUSTAVO RUIZ CAMARO y JESUS ORLANDO OMAÑA.**

**ARTÍCULO CUARTO:** Advertir que contra la presente decisión no procede recurso alguno.

**ARTÍCULO QUINTO:** Una vez notificada esta decisión, remitir el expediente al **INSPECTORA QUINTA URBANA DE POLICIA DE SAN JOSE DE CUCUTA N DE S.**

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
**JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA**  
 Alcalde Municipal de San José de Cúcuta

Proyectó:  María Eugenia Mejía Asesora Externa

Revisó y aprobó Misael Alexander zambrano Galvis jefe Oficina Asesora Jurídica Municipal


