 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Dirección y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 1 de 31	

**RESOLUCIÓN No. 0083 del 29 ABR 2026**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO  
CONTRA LO DECIDIDO POR EL INSPECCION QUINTA URBANA DE LA CIUDAD DE  
SAN JOSE DE CUCUTA**


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

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

**I. ANTECEDENTES**

1. Mediante actuación policiva tramitada bajo el procedimiento verbal abreviado de la Ley 1801 de 2016, los señores ELSA MARÍA TORRES y NÉSTOR JESÚS MARTÍNEZ TORRES (querellantes) mediante radicado No. 2023102000028894 de fecha 2023/01/18 solicitaron amparo policivo por presunta perturbación relacionada del bien inmueble ubicado en la AV 0 No. 6-80, barrio Boconó, del municipio de San José de Cúcuta.
2. Mediante actuación policiva tramitada bajo el procedimiento verbal abreviado de la Ley 1801 de 2016, la señora ROCIO DEL PILAR ROMERO SOTO (querellante) mediante radicado No. 2023116000077461 de fecha 2023/02/02 solicito amparo policivo por presunta perturbación relacionada del bien inmueble ubicado lote 4 ubicado en la Av. 0 No. 7-36, con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475, barrio Boconó, del municipio de San José de Cúcuta.
3. En audiencia pública del 19 de mayo de 2025, la Inspectora Quinta Urbana de Policía profirió decisión de fondo en la cual, entre otros aspectos: (i) declaró "perturbadora" a la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO respecto de actos realizados el 16 de enero de 2023 por el señor ÁLVARO RÍOS CASTRO; (ii) le ordenó cesar todo acto perturbatorio y abstenerse de realizar actuaciones que perturben el lote, decretando statu quo bajo apercibimiento sancionatorio (art. 35 num. 2, Ley 1801 de 2016); y (iii) desvinculó del trámite al señor NÉSTOR JESÚS MARTÍNEZ TORRES.
4. La señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, por intermedio de apoderado, interpuso oportunamente recurso de apelación contra la decisión, solicitando su revocatoria. En síntesis, alegó: (a) ausencia de prueba suficiente de actos posesorios de los querellantes y de perturbación atribuible a la querellada; (b) indebida imputación a la querellada por actos ejecutados por un tercero (Álvaro Ríos Castro); (c) vulneración de garantías del debido proceso por defectos de valoración probatoria y por desconocimiento de la carga de la prueba en materia de amparo policivo.
5. Concedido el recurso en el efecto devolutivo, el expediente se remitió al superior jerárquico para resolver en segunda instancia.

Decisión que la inspección de conocimiento fundamenta en la facultad conferida por el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, de carácter taxativo, precisando que los aspectos de fondo debatidos en las pruebas deben ser dirimidos por el juez de la República.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 2 de 31	

Frente a lo cual la parte querellante formulo **RECURSO DE APELACION**, insistiendo en la claridad de los documentos que acreditan su propiedad sobre los terrenos en disputa, y solicitando compulsas de copias por presuntos delitos penales en cabeza de la parte querellada.

## II. 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 contra lo decidido por la **INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA**, en decisión de fecha 19 de mayo de 2025, 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;

## III. 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

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

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58		
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025	
	Formato Resoluciones		Página 3 de 31		

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 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

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 4 de 31	

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”.

“El Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana: “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”. (Negrilla y subraya fuera de texto)

Veamos que significan las palabras precario y provisional:

**PRECARIO:** Que se tiene sin título, por tolerancia o por inadvertencia del dueño.

	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58		
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025	
	Formato Resoluciones		Página 5 de 31		

**DERECHO:** [cosa material] Que se tiene o se disfruta sin poseer ningún título de propiedad ni ser el dueño, por tolerancia o por inadvertencia del mismo.

**PROVISIONAL:** Que se hace, se halla o se tiene temporalmente. 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”.*

#### **IV. ANÁLISIS Y FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA**

*Sobre la imputación personal de la perturbación. La decisión apelada declaró perturbadora a la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO respecto de actos atribuibles, según el propio texto de la resolución, al señor ÁLVARO RÍOS CASTRO (16 de enero de 2023). Esta forma de motivación presenta un defecto sustancial: la adopción de medidas correctivas policivas exige identificar con claridad el comportamiento atribuible a la persona contra quien se dirige el amparo, y el nexo entre sus acciones u omisiones y la afectación fáctica de la posesión/tenencia. Imputar una perturbación a quien no aparece ejecutando el acto material (o dirigiéndolo) desconoce la necesidad de individualización del responsable y compromete el debido proceso.*

*Sobre la demostración de la posesión o tenencia protegible. Del material obrante en el expediente y de los argumentos de la apelación se advierte controversia seria sobre la existencia de actos posesorios efectivos y actuales por parte de los querellantes en el lote objeto de amparo, incluida la discusión sobre la ubicación precisa del área (lote sin nomenclatura entre 7-36 y 6-70) y sus colindancias, así como la referencia a linderos georreferenciados por coordenadas. En este escenario, la decisión de primera instancia debía justificar de manera robusta, con base en prueba directa y actual, por qué reconocía una situación posesoria protegible a favor de los querellantes y por qué consideraba acreditada una perturbación.*

*Valoración probatoria insuficiente y riesgo de convertir el amparo en una definición de dominio. Cuando el conflicto gira alrededor de linderos, áreas, coordenadas y presunta anexión de inmuebles colindantes, la autoridad de policía debe extremar el cuidado para no trasladar al trámite policivo una controversia propia de la jurisdicción civil o contenciosa. En el caso sub examine, la orden de cesar cualquier actuación y mantener un statu quo sobre un lote cuya delimitación es discutida —sin motivación técnica suficiente sobre la posesión protegible y sin individualizar con certeza el acto perturbatorio atribuible a la querellada—*

	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 6 de 31	

*resulta desproporcionada y jurídicamente riesgosa.*

*Consecuencia jurídica. En segunda instancia se impone revocar los artículos que declararon perturbadora a la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO y que le impartieron órdenes de cese/abstención bajo statu quo, por no satisfacerse el estándar mínimo de motivación y prueba exigible en un amparo policivo, sin perjuicio de que las partes acudan a las acciones judiciales pertinentes para definir linderos, dominio o servidumbres, si a ello hubiere lugar.*

## V. ANALISIS DEL CASO CONCRETO

En el presente asunto corresponde establecer, para efectos estrictamente policivos, si del acervo probatorio recaudado se acreditan los presupuestos legales que habilitan la adopción de medidas correctivas por perturbación a la posesión o mera tenencia, y, particularmente, si la decisión de primera instancia efectuó una valoración integral, razonada y conforme a la sana crítica de las pruebas, o si incurrió en errores de apreciación que hacen procedente su revocatoria.

Debe reiterarse que el proceso policivo no tiene por objeto definir derechos de dominio, sino proteger situaciones materiales de hecho —posesión o mera tenencia— con el propósito de preservar la convivencia y evitar vías de hecho, conforme a la Ley 1801 de 2016 y la jurisprudencia constitucional reiterada.


Del análisis integral del expediente se tiene por acreditado que el conflicto recae sobre el inmueble ubicado en la Avenida 6 No. 6-80, Barrio Boconó, San José de Cúcuta, y lote 4 ubicado en la Av. 0 No. 7-36, con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475, respecto del cual la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO aportó escrituras públicas, certificado de tradición y libertad vigente, certificaciones catastrales, planos, levantamientos y evidencia de actos materiales de señor y dueño, tendientes a demostrar la legitimidad y continuidad de su ocupación.

En contraste, la parte querellante fundamentó su pretensión principalmente en relatos de presunta perturbación, acompañados de material fotográfico y afirmaciones testimoniales de carácter general, las cuales, por sí solas, no constituyen prueba plena.

La solicitud de querrela constituye un medio de impulso procesal, mas no una prueba autónoma. La decisión de primera instancia incurrió en error al otorgarle valor concluyente sin efectuar un contraste riguroso con los demás medios de prueba, omitiendo precisar el acto perturbatorio concreto, su temporalidad, su autoría y su incidencia real sobre la posesión material.

El certificado de tradición y libertad aportado es un documento público que goza de presunción de autenticidad y veracidad. Aunque no define por sí solo la posesión, sí permite identificar de manera objetiva el inmueble, su ubicación, linderos y antecedentes registrales. La autoridad de primera instancia omitió explicar por qué restó relevancia a este documento y cómo armonizó su contenido con la hipótesis fáctica acogida.

Las escrituras públicas acreditan la causa jurídica de la ocupación y constituyen un fuerte indicio de buena fe exenta de culpa, principio que se presume conforme al artículo 83 de la Constitución Política. En sede policiva, estos documentos refuerzan la plausibilidad del origen posesorio, aspecto que fue ignorado en la decisión apelada.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 7 de 31	

Las certificaciones catastrales, planos y levantamientos permiten verificar área, colindancias y correspondencia entre el predio físico y el descrito en los registros. Estas pruebas son determinantes para evitar confusiones de identificación del bien. La ausencia de un análisis técnico mínimo de estas pruebas desvirtúa la solidez jurídica de la decisión de primera instancia.

El material fotográfico evidencia la existencia de un conflicto, pero no acredita de manera directa la ejecución de actos perturbatorios imputables a la señora Romero Soto. Conforme a la sana crítica, la prueba fotográfica requiere contextualización, lo cual no fue realizado por la autoridad de primera instancia.

Los testimonios presentan afirmaciones genéricas, ausencia de precisión temporal y divergencias sobre linderos. Conforme a la jurisprudencia constitucional, tales testimonios no pueden prevalecer automáticamente sobre documentos públicos y pruebas técnicas objetivas.


De lo anterior se concluye que la decisión recurrida incurrió en valoración fragmentaria de la prueba, desconocimiento del principio de prevalencia del derecho sustancial y déficit de motivación, al no explicar por qué se descartaron pruebas objetivas de mayor fuerza persuasiva.

En consecuencia, es preciso decir que la querellada SEÑORA ROCIO DEL PILAR ROMERO SOTO, acredita de forma plena en apoyo de mejor situación fáctica y jurídica para efectos policivos, que los supuestos actos perturbatorios no fueron demostrados con el estándar probatorio exigido y que existe mérito suficiente para revocar la decisión de primera instancia y adoptar las medidas de protección policiva correspondientes.

En el expediente policivo radicado No. 2023-10200008894, relacionado con el inmueble ubicado en la Avenida 6 (hoy citada como Avenida 0 No. 7-36 lote 4 ubicado en la Av. 0 No. 7-36, en algunas piezas del expediente) Barrio Boconó, San José de Cúcuta, e identificado en el trámite con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475, corresponde establecer, para efectos estrictamente policivos, si existe mérito para revocar la decisión de primera instancia y conceder la razón a la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, a partir de una valoración integral, razonada y comparativa (“cotejo”) del acervo probatorio, conforme a las reglas de la sana crítica, el debido proceso administrativo (art. 29 C.P.) y el marco normativo del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana – Ley 1801 de 2016.

Debe reiterarse que la acción policiva de protección a la posesión o mera tenencia tiene un carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuyo propósito es mantener el statu quo mientras la jurisdicción ordinaria define definitivamente los derechos reales discutidos. Así lo consagra el artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, y lo ha reiterado la jurisprudencia constitucional al distinguir entre la tutela de situaciones materiales (posesión/tenencia) y las controversias de dominio. En esa misma línea, la Corte Constitucional ha enfatizado que las autoridades policivas deben motivar suficientemente sus decisiones, valorar integralmente la prueba y evitar inferencias arbitrarias cuando adoptan medidas que inciden en el goce y disfrute de inmuebles (v.gr. sentencias T-078 de 1993, T-267 de 2011, T-438 de 2021 y T-164 de 2024, entre otras).


Con base en lo anterior, el problema jurídico del caso concreto se concreta en determinar: (i) si la parte favorecida en primera instancia acreditó, con prueba suficiente, actos materiales de posesión o tenencia y la ocurrencia de una perturbación atribuible a la apelante; (ii) si la apelante acreditó mejor soporte probatorio (documental, técnico y material)

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 8 de 31	

de su situación de posesión/tenencia; y (iii) si la decisión recurrida incurrió en errores de motivación y valoración probatoria que ameriten su revocatoria.

Para resolver lo anterior, este análisis realiza un cotejo específico de las pruebas más relevantes obrantes en el expediente, explicando su fuerza persuasiva, su coherencia interna y su convergencia con el resto del material probatorio, como en adelante se relacionara:

- a) Cotejo entre el relato de la querrela y la exigencia de individualización del acto perturbatorio. El escrito inicial y demás memoriales de la parte querellante contienen la narración de hechos de presunta perturbación. Sin embargo, en sede policiva el relato por sí solo no constituye prueba plena; su eficacia depende de su corroboración con medios objetivos que permitan individualizar (a) cuál fue el acto perturbatorio concreto (ocupación, cerramiento, impedimento de ingreso, etc.), (b) cuándo ocurrió, (c) en qué área exacta del inmueble, y (d) quién lo ejecutó. La decisión de primera instancia, al adoptar medidas, debía construir una cadena lógica “hecho probado – prueba que lo sustenta – inferencia razonada”, sin saltos argumentativos. En el expediente se advierte que parte del razonamiento de primera instancia se apoyó en afirmaciones generales y en testimonios que, incluso, se refieren a propiedad (dominio) y no a posesión o tenencia, lo cual desplaza el debate a un plano ajeno al objeto del proceso policivo.
- b) Cotejo de la inspección ocular/diligencia frente a la prueba testimonial: ausencia de actos posesorios constatables. En la providencia de primera instancia (fragmentos del expediente) se reconoce expresamente que “en diligencia no se observó ningún acto positivo” de posesión en el predio, más allá de testimonios, y que no se evidenció actividad, explotación u obras que permitieran identificar ejercicio material continuo. Tal reconocimiento es determinante, porque cuando la inspección ocular no constata actos posesorios visibles y permanentes, la autoridad debe exigir mayor consistencia y precisión en la prueba testimonial (fechas, actos concretos, continuidad, forma de aprovechamiento, etc.) y debe explicar por qué, aun sin constatación material, concluye que una de las partes tiene goce y disfrute preferente.
- c) En contraste, el fallo de primera instancia alude a que “el goce y disfrute” puede consistir en recorrer o pasear por el predio; no obstante, esa afirmación requiere sustento probatorio verificable y no puede derivarse únicamente de testimonios interesados o genéricos, menos aún cuando en la inspección se advirtió ausencia de actos positivos y cuando existen controversias sobre identificación del lote (nomenclaturas 7-36, 6-70 y referencias de colindancias). En otras palabras: si la diligencia no corroboró hechos materiales y el sustento se reduce a testimonios, la carga de motivación se incrementa y la decisión debe justificar rigurosamente por qué esos testimonios son creíbles, convergentes y suficientes.
- d) Cotejo de la prueba testimonial de la parte querellante frente a su contenido: propiedad vs. posesión/tenencia. En el expediente se registra que tres testimonios recibidos en noviembre de 2024 “reconocen” a la señora ELSA MARÍA TORRES como dueña y afirman que la querrelada “nunca ha estado” en el predio. Sin embargo, el propio texto del fallo admite que dichos testimonios “ni siquiera hablan de posesión” sino de propiedad. Este aspecto es decisivo: el proceso policivo no se define por quién “es dueño”, sino por quién acredita ejercicio material de posesión o tenencia y por la existencia de un acto de perturbación. Por ende, testimonios centrados en dominio tienen menor valor para el objeto del amparo policivo, y su apreciación debe


 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 9 de 31	

ser particularmente cuidadosa. Adicionalmente, cuando el testimonio afirma una negación absoluta ("nunca ha estado"), la autoridad debe contrastarlo con los demás medios de prueba (documentales y técnicos) para verificar si esa afirmación es plausible o si se trata de un juicio de valor no sustentado.

- e) Cotejo de los documentos públicos aportados (tradición/escrituras) frente a la motivación de primera instancia: omisión de análisis comparativo. La apelante cuenta con soportes documentales públicos (certificados de tradición y escrituras) que, aunque no deciden por sí solos la posesión, sí aportan elementos objetivos para: (a) identificar el inmueble, (b) explicar el origen y plausibilidad de su ocupación o pretensión de ejercicio material, y (c) reforzar la presunción de buena fe (art. 83 C.P.). La decisión de primera instancia debía exponer por qué esos documentos no eran suficientes o por qué resultaban incoherentes con el resto del expediente, y no lo hizo con el estándar requerido. La falta de motivación en torno a documentos públicos (y su contraste con testimonios) configura un déficit de valoración probatoria que afecta el debido proceso administrativo.
- f) Cotejo de planos, levantamientos y coordenadas: identificación técnica del predio y correspondencia con el litigio. El expediente incorpora un levantamiento/relación de coordenadas del perímetro en sistema MAGNA SIRGAS – Gauss Krüger, describiendo linderos por puntos (M1 a M9), longitudes y colindancias (predios y mejoras colindantes), con un área aproximada de 4.197,43 m<sup>2</sup> y referencias de colindancia con la antigua vía a Villa del Rosario (hoy Avenida 0), entre otros hitos. Este tipo de prueba técnica tiene un valor especial en procesos por perturbación, porque disminuye el riesgo de error de identificación del inmueble y permite verificar si la zona sobre la cual se alegan actos perturbatorios coincide con el predio amparado.

La primera instancia, en lugar de articular esa evidencia técnica con la inspección ocular, se limitó a menciones generales sobre nomenclatura y controversias de área, sin construir un juicio claro de correspondencia ("el predio observado en diligencia es el mismo descrito en los documentos/planos"). La apelante, por el contrario, centra su inconformidad en que la decisión no valoró técnicamente la identificación del inmueble y que la prueba gráfica/planimétrica respalda la necesidad de proteger su situación material frente a cerramientos y/o impedimentos de ingreso. En sede de segunda instancia, la lectura integral favorece a la apelante en la medida en que la prueba técnica otorga mayor certeza sobre el objeto material del amparo, mientras que la decisión recurrida no agotó ese contraste.

- g) Cotejo de la descripción de la diligencia y la situación física observada: cerramientos, colindancias y control del acceso. En el expediente se registra la descripción de la inspección en la que se observa un predio encerrado por horcones de madera y alambre de púas con nomenclatura 7-36, y colindancia con vivienda de color rosado con nomenclatura 6-70, además de referencias a drenajes de agua. Este hallazgo tiene dos implicaciones: primero, que existen delimitaciones físicas y colindancias concretas que podían ser contrastadas con la prueba técnica (coordenadas/planos) y con la prueba documental (certificados/escrituras); segundo, que el eventual acto perturbatorio (cerramiento, impedimento de ingreso o alteración de linderos) debía ser precisado con base en esa realidad física, y no por inferencia. La primera instancia no desarrolló un análisis de congruencia entre la descripción


 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 10 de 31	

física y la conclusión sobre la posesión/tenencia protegible, lo que debilita la solidez de su decisión.

- h) Cotejo entre la consistencia probatoria de cada parte: convergencia y suficiencia. Del expediente se desprende que la decisión de primera instancia otorgó preponderancia a testimonios de la parte querellante (folios referidos 205 a 207), mientras que respecto de la apelante se menciona que aportó un testigo que habría sido contratado para limpieza y cerramiento del lote. Sin embargo, este contraste, tal como fue usado por primera instancia, no es suficiente para descartar la situación de la apelante, por tres razones: (a) la prueba testimonial de la querellante tiene debilidad temática cuando se centra en dominio y no en posesión/tenencia; (b) la inspección ocular reconoció ausencia de actos posesorios constatables; y (c) existe prueba técnica y documental que exige ser ponderada con mayor fuerza por su objetividad. El estándar de sana crítica impone que, ante prueba testimonial potencialmente interesada o genérica, cobren mayor relevancia las pruebas objetivas (documentos públicos, prueba técnica de identificación y hallazgos de diligencia).
- i) Déficit de motivación como causal material de revocatoria. La Corte Constitucional ha reiterado que el debido proceso administrativo exige decisiones motivadas, con valoración integral de pruebas y respuesta a las alegaciones relevantes. Cuando la autoridad omite explicar por qué descarta documentos públicos, por qué privilegia testimonios que no versan sobre el objeto del amparo, o por qué no integra la evidencia técnica (planos/coordenadas) con la diligencia, la decisión se torna vulnerable por insuficiencia de motivación. En este caso, el expediente muestra que la primera instancia (a) reconoce ausencia de actos positivos observados, pero (b) concluye posesión/tenencia favorable a la querellante con base principal en testimonios y en una concepción amplia de "goce y disfrute" no anclada a prueba material concreta; y (c) no integra la prueba técnica y documental aportada por la apelante. Ese conjunto de falencias constituye mérito suficiente para revocar.

En el expediente policivo radicado No. 2023-10200008894 obra una decisión proferida por la jurisdicción civil ordinaria, relacionada con el mismo inmueble y, en buena parte, con las mismas partes o sujetos vinculados al conflicto que hoy se ventila en sede policiva. Esta circunstancia impone a la autoridad de policía de segunda instancia un examen cuidadoso sobre la forma en que dicho fallo judicial incide en la decisión que se adopte, tanto desde la perspectiva del debido proceso como desde la armonización necesaria entre la función policiva y la función jurisdiccional.

En primer lugar, el proceso policivo tiene por finalidad exclusiva la protección inmediata de la posesión o mera tenencia, a través de medidas de restablecimiento y prevención de vías de hecho, sin entrar a definir de manera definitiva los derechos de dominio o la titularidad de derechos reales. Por su parte, el proceso civil que obra en el expediente tiene por objeto pronunciarse sobre aspectos sustanciales del derecho de propiedad o de otros derechos reales. De ahí que, aunque ambos procesos recaigan sobre el mismo bien, sus finalidades jurídicas sean distintas y complementarias.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 11 de 31	


En ese orden de ideas, la autoridad policiva no puede utilizar el trámite de querrela para revisar, modificar o desconocer el contenido de la providencia civil. La sentencia o auto proferido por el juez civil goza de autoridad de cosa juzgada en el ámbito de la jurisdicción ordinaria, lo que implica que sus efectos no pueden ser desconocidos por decisiones administrativas posteriores. Sin embargo, ello no significa que la función policiva se extinga; por el contrario, se mantiene la competencia de la autoridad de policía para adoptar medidas de protección frente a hechos de perturbación actuales o inminentes, siempre que su actuación no se oponga frontalmente al contenido esencial de la decisión judicial civil.

En segundo lugar, la providencia civil que reposa en el expediente debe ser apreciada como un medio de prueba calificado dentro del proceso policivo. Su análisis permite determinar si, a la luz de lo decidido por el juez natural del dominio, la versión de las partes en sede policiva resulta coherente, contradictoria o incompatible con el fallo judicial. En el caso concreto, de la lectura de la decisión civil allegada se desprende que la pretensión principal de la parte que hoy sostiene haber sido perturbada no obtuvo un reconocimiento judicial que le otorgue un mejor derecho pleno sobre el inmueble frente a la posición jurídica de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, o, al menos, no desvirtúa la legitimidad de los títulos y antecedentes que ésta ha acreditado en el expediente policivo.

Este elemento cobra relevancia si se observa que la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO ha aportado al trámite policivo documentos públicos de tradición —certificados de tradición y libertad y escrituras públicas—, información catastral, planos y levantamientos, así como otros elementos que explican el origen y la plausibilidad de su ocupación material. Si esta base probatoria encuentra respaldo o no es contradicha por lo decidido en sede civil, la versión de la apelante se fortalece de manera significativa frente a los dichos de la contraparte, que con frecuencia se limitan a afirmar una supuesta titularidad dominial sin soporte documental equivalente.

Desde la perspectiva del debido proceso administrativo, la autoridad de policía de segunda instancia tiene el deber de integrar en su motivación el contenido de la providencia civil, explicando de forma expresa: (i) que el conflicto sobre derechos reales ya fue o está siendo conocido por el juez natural competente; (ii) que el proceso policivo no reabre esa discusión de dominio, sino que se contrae a resolver sobre la protección de la situación material de hecho; y (iii) que, al valorar el conjunto de pruebas, la versión de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO aparece más coherente con lo decidido en sede civil y con los documentos públicos obrantes en el expediente.

En tercer lugar, la existencia del fallo civil sirve también para delimitar el alcance de la decisión policiva. La revocatoria de la decisión de primera instancia y la concesión del amparo policivo en favor de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO no significan que la autoridad municipal esté declarando derechos de propiedad ni modificando la sentencia civil; lo que hace es adoptar una medida de protección de la posesión o tenencia, basada en la valoración del Material probatorio, dentro del marco que el propio fallo civil permite. En otras palabras, la decisión policiva protege a quien, de acuerdo con las pruebas y sin contrariar la sentencia del juez, aparece en mejor situación fáctica y

	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58		
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025	
	Formato Resoluciones		Página 12 de 31		

jurídica para ejercer la posesión del inmueble.

En cuarto lugar, la providencia civil contribuye a desvirtuar la pretensión de utilizar el proceso policivo como vía alterna o paralela para obtener un resultado que no se consiguió en sede jurisdiccional. Si la parte que hoy alega perturbación ya acudió a la jurisdicción civil y no obtuvo el reconocimiento amplio de sus pretensiones, resulta contrario al diseño institucional que pretenda, a través de la querrela de policía, alcanzar por vía administrativa un efecto que el juez no le concedió. Este uso instrumental del proceso policivo desconoce su carácter sumario y preventivo y vulnera el principio de buena fe.


Finalmente, la lectura conjunta de la providencia civil, de los documentos públicos aportados por la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, de la prueba técnica de identificación del predio y de las actuaciones practicadas en el trámite policivo, permite concluir que la posición de la apelante es la que se encuentra apoyada en un mayor grado de coherencia y solidez probatoria. El fallo civil no desautoriza su situación, la prueba documental respalda su vínculo jurídico con el predio y las falencias de motivación y valoración probatoria de la decisión policiva de primera instancia se hacen evidentes al no integrar este importante elemento de juicio.

Por tal razón, en el caso concreto, la providencia civil que obra en el expediente no solo no impide la protección policiva solicitada por la querellante, sino que, por el contrario, refuerza la conclusión de que existe mérito suficiente para revocar la decisión de primera instancia y otorgar el amparo policivo en su favor de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, dejando a salvo la competencia exclusiva de la jurisdicción civil para definir de manera definitiva las controversias sobre dominio u otros derechos reales.

En el expediente policivo radicado No. 2023-10200008894 se encuentra acreditada una serie de hechos y pruebas que, analizados de manera integral y a la luz del ordenamiento jurídico aplicable, permiten concluir que la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO es quien ostenta una mejor situación jurídica y fáctica para efectos de la protección policiva de la posesión o mera tenencia sobre el inmueble ubicado lote 4 ubicado en la Av. 0 No. 7-36, Barrio Boconó, identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-7475, y que, por tanto, existe mérito suficiente para revocar la decisión de primera instancia.

Desde el plano normativo, la Constitución Política, en sus artículos 2, 29, 58 y 83, impone a las autoridades públicas la obligación de proteger los bienes y derechos de las personas, garantizar el debido proceso en toda actuación administrativa y judicial, salvaguardar el derecho de propiedad y la estabilidad de las situaciones jurídicas, y presumir la buena fe en las actuaciones de los particulares. A su vez, la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, establece que la función de policía en materia de bienes inmuebles tiene por objeto prevenir y conjurar perturbaciones a la posesión o tenencia, restablecer el statu quo material cuando se ha alterado de hecho, y evitar que los conflictos de vecindad se tramiten por vías de hecho, sin entrar a definir definitivamente derechos de dominio, materia que corresponde a la jurisdicción civil.

Partiendo de este marco, la situación probada en el expediente debe ser

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 13 de 31	


examinada a través de un cotejo ordenado entre los medios de prueba y las exigencias de la norma. En primer lugar, obran en el expediente documentos públicos de alta fuerza persuasiva, como el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 260-7475 y las escrituras públicas asociadas al inmueble. Estos documentos permiten identificar con precisión el predio objeto del litigio, su localización, linderos, antecedentes registrales y la cadena de titularidad formal. Si bien el proceso policivo no decide sobre el dominio, la existencia de una cadena regular de títulos y el Certificado de tradición vigente a favor de la parte apelante constituyen un soporte objetivo que hace plausible y coherente su afirmación de ejercer una ocupación legítima del predio, en armonía con el principio de buena fe consagrado en el artículo 83 superior.

En segundo lugar, dentro del expediente reposan certificaciones catastrales, planos, levantamientos y relaciones de coordenadas que describen el polígono del inmueble, su área y colindancias. La prueba técnica de identificación del predio cumple un papel esencial en procesos policivos por perturbación, en la medida en que evita confusiones entre lotes colindantes o superposiciones materiales que puedan distorsionar el análisis de la posesión. El cotejo de estos elementos técnicos con la nomenclatura lote 4 ubicado en la Av. 0 No. 7-36, con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475 y con las descripciones incluidas en las actas de inspección ocular, permite concluir que el inmueble que efectivamente se ha venido ocupando y que ha sido objeto de controversia es el mismo predio publicitado y documentado por la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO; es decir, existe correspondencia entre la realidad física del suelo y la realidad jurídica reflejada en los registros y levantamientos.

En tercer lugar, el expediente recoge actuaciones como la inspección ocular y el material fotográfico que la acompaña. De la propia narrativa de la decisión de primera instancia se desprende que en diligencia "no se observaron actos positivos claros de posesión" por parte de la parte favorecida en ese momento, y que, en buena medida, la decisión se edificó sobre testimonios que se referían más a la supuesta propiedad de la querellante que a la existencia de actos materiales de señor y dueño o de tenedor sobre el predio. Este dato es crucial: si la diligencia en terreno no logra constatar signos inequívocos de ejercicio posesorio por quien dice ser perturbado, la sana crítica impone reforzar el análisis de otros medios de prueba y no concluir apresuradamente que esa parte es la que ostenta el mejor derecho material.

En cuarto lugar, la prueba testimonial obrante en el expediente debe ser examinada a la luz de los criterios de credibilidad, coherencia interna y concordancia externa. Los testimonios invocados por la parte que pretende el amparo contra la señora ROMERO SOTO, según lo recoge el propio fallo apelado, se centran en reconocer a aquella como "dueña", mas no en describir con precisión actos continuos de posesión o tenencia. La referencia a la propiedad, sin apoyo documental equivalente al de la apelante, es irrelevante para definir la protección policiva, que se ocupa de situaciones de hecho.

En quinto lugar, obra en el expediente una providencia proferida por la jurisdicción civil en proceso relativo al mismo inmueble y a partes coincidentes. Aunque el procedimiento policivo no reabre ni revisa lo decidido por el juez civil, dicha providencia sí opera como prueba calificada que informa sobre el trasfondo jurídico de la controversia. El análisis conjunto de esa decisión y de

	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 14 de 31	

los demás medios probatorios permite establecer que la pretensión de la parte contraria a la apelante no obtuvo un reconocimiento amplio de mejor derecho pleno que desvirtúe la legitimidad de la situación de la señora ROMERO SOTO.


Finalmente, la valoración integral del expediente evidencia que la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO ostenta una mejor situación fáctica y jurídica para efectos del amparo policivo: (i) acredita una vinculación objetiva con el inmueble mediante documentos públicos; (ii) su versión es coherente con la prueba técnica obrante; (iii) no existen actos de perturbación demostrados en su contra con la solidez requerida; y (iv) la decisión de primera instancia incurrió en un déficit de motivación al no valorar adecuadamente el conjunto probatorio.

Por todo lo anterior, se concluye que la segunda instancia debe revocar la decisión apelada y conceder el amparo policivo a favor de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, adoptando las medidas necesarias para proteger su posesión o mera tenencia del predio, sin perjuicio de lo que decida la jurisdicción civil en materia de dominio.

En cumplimiento de lo ordenado por el juez constitucional y atendiendo a la necesidad de emitir un nuevo pronunciamiento de segunda instancia con valoración completa, clara, conjunta y ponderada de los medios de convicción, procede efectuar un análisis probatorio más profundo y detallado de cada uno de los elementos obrantes en el expediente policivo, no desde una perspectiva fragmentaria, sino bajo las reglas de la sana crítica, esto es, atendiendo a la lógica, la experiencia, la ciencia y la concordancia entre los distintos medios de prueba. La finalidad de este examen no consiste en definir derechos de dominio, lo cual corresponde al juez natural, sino en establecer cuál era la situación fáctica protegible al momento de los hechos y si la prueba permite identificar actos de posesión, actos perturbatorios, individualización del inmueble y consistencia de las versiones contrapuestas.

La primera prueba a examinar es la querrela inicial presentada por la señora ELSA MARÍA TORRES el 18 de enero de 2023. Este documento reviste especial importancia porque fija el marco temporal y material de la controversia. La querellante ubica el conflicto en la Avenida 0 No. 6-80 del barrio Boconó, diagonal a la Iglesia Católica Santa Ana, y denuncia concretamente actos perturbatorios realizados, según su dicho, el 16 y 18 de enero de 2023. La relevancia de este escrito radica en que no se limita a formular una afirmación general de inconformidad, sino que describe eventos específicos: ingreso de personas al predio, realización de labores materiales sobre el terreno, cercamiento, limpieza y acompañamiento de agentes de policía. Como criterio de valoración, esta querrela no demuestra por sí sola la posesión, pero sí posee alto valor indiciario porque es temprana, precisa en tiempo, lugar y forma, y su contenido es susceptible de contraste con los demás medios. Su fuerza aumenta en la medida en que luego aparecen pruebas que corroboran que en enero de 2023 sí existió una intervención física sobre el inmueble. Su debilidad está en que la sola narración de la querellante no basta para consolidar, de manera autónoma, la prueba de actos posesorios estables y continuos.

La segunda pieza es el auto admisorio y la actuación inicial de la Inspección Quinta Urbana de Policía. Este antecedente tiene valor procesal y también valor

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Dirección y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 14 de 31	

los demás medios probatorios permite establecer que la pretensión de la parte contraria a la apelante no obtuvo un reconocimiento amplio de mejor derecho pleno que desvirtúe la legitimidad de la situación de la señora ROMERO SOTO.


Finalmente, la valoración integral del expediente evidencia que la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO ostenta una mejor situación fáctica y jurídica para efectos del amparo policivo: (i) acredita una vinculación objetiva con el inmueble mediante documentos públicos; (ii) su versión es coherente con la prueba técnica obrante; (iii) no existen actos de perturbación demostrados en su contra con la solidez requerida; y (iv) la decisión de primera instancia incurrió en un déficit de motivación al no valorar adecuadamente el conjunto probatorio.

Por todo lo anterior, se concluye que la segunda instancia debe revocar la decisión apelada y conceder el amparo policivo a favor de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, adoptando las medidas necesarias para proteger su posesión o mera tenencia del predio, sin perjuicio de lo que decida la jurisdicción civil en materia de dominio.

En cumplimiento de lo ordenado por el juez constitucional y atendiendo a la necesidad de emitir un nuevo pronunciamiento de segunda instancia con valoración completa, clara, conjunta y ponderada de los medios de convicción, procede efectuar un análisis probatorio más profundo y detallado de cada uno de los elementos obrantes en el expediente policivo, no desde una perspectiva fragmentaria, sino bajo las reglas de la sana crítica, esto es, atendiendo a la lógica, la experiencia, la ciencia y la concordancia entre los distintos medios de prueba. La finalidad de este examen no consiste en definir derechos de dominio, lo cual corresponde al juez natural, sino en establecer cuál era la situación fáctica protegible al momento de los hechos y si la prueba permite identificar actos de posesión, actos perturbatorios, individualización del inmueble y consistencia de las versiones contrapuestas.

La primera prueba a examinar es la querrela inicial presentada por la señora ELSA MARÍA TORRES el 18 de enero de 2023. Este documento reviste especial importancia porque fija el marco temporal y material de la controversia. La querellante ubica el conflicto en la Avenida 0 No. 6-80 del barrio Boconó, diagonal a la Iglesia Católica Santa Ana, y denuncia concretamente actos perturbatorios realizados, según su dicho, el 16 y 18 de enero de 2023. La relevancia de este escrito radica en que no se limita a formular una afirmación general de inconformidad, sino que describe eventos específicos: ingreso de personas al predio, realización de labores materiales sobre el terreno, cercamiento, limpieza y acompañamiento de agentes de policía. Como criterio de valoración, esta querrela no demuestra por sí sola la posesión, pero sí posee alto valor indiciario porque es temprana, precisa en tiempo, lugar y forma, y su contenido es susceptible de contraste con los demás medios. Su fuerza aumenta en la medida en que luego aparecen pruebas que corroboran que en enero de 2023 sí existió una intervención física sobre el inmueble. Su debilidad está en que la sola narración de la querellante no basta para consolidar, de manera autónoma, la prueba de actos posesorios estables y continuos.

La segunda pieza es el auto admisorio y la actuación inicial de la Inspección Quinta Urbana de Policía. Este antecedente tiene valor procesal y también valor


 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 15 de 31	

indiciario. Si la autoridad admitió la querrela y consideró procedente dar inicio al trámite, e incluso de manera preliminar dispuso cesar actos de perturbación y abstenerse de nuevas afectaciones mientras avanzaba el proceso, ello demuestra que desde el inicio se identificó una conflictividad material seria y no una mera reclamación abstracta. Este auto no define la controversia, pero sí muestra que la perturbación alegada tenía un soporte mínimo verificable que justificó la intervención policiva.

La tercera prueba la constituye el material fotográfico anexo a la querrela de la señora Elsa María Torres. Las fotografías muestran presencia de personas en el inmueble, actividad física en el lugar y presencia policial. Desde la perspectiva de la sana crítica, estas imágenes tienen una función corroborativa: no acreditan de manera concluyente quién posee el bien ni cuál es el origen jurídico de la ocupación, pero sí demuestran que en el predio ocurrió una intervención material real. Sirven para respaldar la veracidad de la narración de la querellante sobre la existencia de una alteración del estado de hecho del inmueble. Su límite probatorio consiste en que no individualizan por sí solas ni a los autores jurídicamente responsables ni la correspondencia exacta del predio con los títulos registrales.

La cuarta prueba es la querrela presentada por la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO contra NÉSTOR JESÚS MARTÍNEZ TORRES y personas indeterminadas. Esta prueba es crucial, pues introduce una tesis fáctica y jurídica diferente. La señora Romero Soto identifica un bien denominado lote 4 ubicado en la Av. 0 No. 7-36 Boconó y según catastro en Avenida 0 No. 8-10 Boconó. El valor de esta pieza está en que no es una simple respuesta defensiva, sino una actuación afirmativa donde la querellada reclama a su vez protección sobre un inmueble determinado. El contenido de esta querrela demuestra que la señora Romero Soto sí posee una narrativa estructurada sobre su relación con un bien individualizado registral y catastralmente. Ahora bien, también pone de presente el problema central del expediente: la posible existencia de inmuebles distintos o, cuando menos, de una divergencia seria entre la franja de terreno reclamada por Elsa María Torres y el lote identificado por Rocío del Pilar Romero Soto. Esta tensión obliga a que toda la prueba posterior sea analizada bajo el eje de la individualización del bien litigioso.

La quinta prueba la conforman los documentos públicos aportados por la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, entre ellos la escritura pública No. 2784 del 16 de septiembre de 2009, los recibos de impuesto predial, el certificado de tradición y libertad No. 260-7475 y las decisiones judiciales civiles allegadas. Estos documentos tienen alto valor demostrativo respecto de la existencia de una relación jurídica formal entre la señora Romero Soto y un inmueble registralmente determinado. Acreditan trazabilidad, individualización jurídica y antecedentes de litigio ordinario sobre linderos y delimitación. Sin embargo, su valoración correcta exige distinguir entre nexo jurídico-formal y posesión material actual. No puede decirse que por existir estos documentos la señora Romero Soto tenga automáticamente demostrada la posesión material de la franja del lote 4 ubicado en la Av. 0 No. 7-36; pero sí puede afirmarse que dichos documentos robustecen la coherencia de su postura, refuerzan la presunción de buena fe y acreditan que no se trata de una ocupación meramente caprichosa o carente de soporte. Su mayor utilidad probatoria radica en singularizar el inmueble que ella dice poseer y en mostrar que su


 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones		Página 16 de 31

actuar se apoya en títulos y antecedentes jurídicos objetivos.

La sexta prueba específica es el certificado de tradición y libertad matrícula inmobiliaria No. 260-7475. Su análisis debe ser minucioso porque es uno de los documentos más relevantes del expediente. En él se identifica un lote de terreno con cabida aproximada de una hectárea y 5.471 metros cuadrados, alindado al norte, sur, oriente y occidente con colindantes específicos, y se consigna como dirección "Lote 4", "Avenida 0 No. 7-36 Boconó según título" y "Avenida 0 No. 8-10 Boconó según catastro". El valor del certificado es alto para individualizar registralmente el bien, aportado por la señora ROCIO DEL PILA ROMERO, pero precisamente por ello también muestra una distancia significativa con el inmueble identificado por la querellante como Avenida 0 No. 6-80. Esta diferencia no puede ser minimizada. Si la controversia policiva versa sobre perturbación de la posesión, la autoridad debe estar segura de que las actuaciones materiales recaen sobre el mismo inmueble que invocan los documentos. El certificado, por tanto, favorece a la señora Romero Soto en lo relativo al soporte registral del lote 4, pero no resuelve por sí solo la cuestión de si ese lote coincide exacta o parcialmente con la franja cuyo goce y disfrute alega Elsa María Torres.

La séptima prueba, de enorme trascendencia, es la experticia topográfica realizada por el profesional GUSTAVO ADOLFO CELIS ORTIZ. Conforme a lo que obra en el expediente, este informe identifica un predio situado en la Avenida 0 No. 6-80, fija coordenadas del perímetro bajo sistema MAGNA SIRGAS Gauss Krüger, determina un área aproximada de 4.197,43 metros cuadrados y describe colindancias concretas. Adicionalmente, el dictamen registra signos físicos relevantes: cerca con horcones de madera y alambre de púas, vivienda rosada vecina con nomenclatura 6-70, accesos peatonales y vehiculares, plantaciones de plátano, árboles frutales, arbustos, labores de limpieza, vegetación y presencia de cuatro viviendas en la parte posterior del lote. Desde el punto de vista de la ciencia y la técnica, esta prueba posee una fuerza demostrativa superior a la de los simples dichos vecinales para singularizar físicamente el terreno trabajado por el perito. Su principal aporte consiste en individualizar un espacio físico concreto y constatar en él signos compatibles con actos materiales de aprovechamiento y delimitación. Además, al no advertirse objeción técnica seria dentro de lo visible del expediente, su valor se incrementa. No obstante, la correcta valoración exige determinar si el predio levantado topográficamente coincide o no con el lote registral 260-7475. Si no coincide, la prueba técnica fortalece la posición de la querellante respecto de la Avenida 0 No. 6-80; si coincide parcialmente, entonces evidencia una superposición conflictiva que debe resolverse protegiendo el estado de hecho, no el dominio.

La octava prueba está constituida por la escritura pública No. 190 del 24 de abril, vinculada por la querellante y también referida por el juez de tutela como una documental no valorada adecuadamente. Este documento, aun cuando no define por sí mismo el derecho de dominio actual ni puede sustituir la discusión civil, sí tiene valor como antecedente histórico de identificación del terreno y como soporte contextual de la relación material que la parte activa aduce respecto del inmueble Avenida 0 No. 6-80. La relevancia de esta prueba radica en que no puede ser descartada como si fuese inocua por tratarse de un proceso policivo. Si bien la autoridad policiva no decide propiedad, sí debe


	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 17 de 31	

valorar todo documento que ayude a explicar por qué una persona aparece vinculada históricamente a un terreno determinado.

La novena prueba es la inspección ocular practicada dentro del proceso policivo. Esta prueba es particularmente sensible porque se trata de una percepción directa de la autoridad sobre el estado del bien. En la decisión de primera instancia quedó consignado que al momento de la diligencia no se observaban actos positivos claros de posesión, que no se halló actividad, explotación o intervención visible que permitiera afirmar de manera contundente que Elsa María Torres estuviera desarrollando actos materiales intensos sobre el predio y que la maleza se encontraba alta. Este hallazgo debe valorarse con serenidad y sin exageraciones. Por una parte, sí debilita la tesis de una posesión ostensible y activa de alta intensidad por parte de la querellante. Pero, por otra, no destruye de manera definitiva su pretensión, porque los actos posesorios no siempre se manifiestan por explotación económica permanente o presencia constante al momento exacto de la inspección. Además, la misma actuación también reconoce la existencia de accesos al lugar y la necesidad de discutir la identificación del predio conforme a planos y documentos. En suma, la inspección ocular no resulta concluyente ni en favor total de una parte ni de la otra; su principal enseñanza es que la valoración debía complementarse con la experticia técnica y los testimonios, y no reemplazarse por una inferencia aislada.

La décima prueba es el testimonio de ÁLVARO RÍOS CASTRO. De acuerdo con las piezas del expediente, se trata del trabajador que fue enviado a ejecutar labores de limpieza, rocería y/o cerramiento en el terreno, por encargo atribuido a la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO. Este testimonio es particularmente fuerte porque no proviene de una percepción difusa de vecinos, sino de quien intervino materialmente en los hechos de enero de 2023. Si, como aparece reseñado, el testigo reconoce que acudió al lugar por instrucción de la señora Romero Soto y que realizó labores físicas en el inmueble, ello demuestra con alto grado de credibilidad la materialidad de una intervención sobre el bien y el nexo de esa actuación con la órbita de la señora Romero Soto. Esta prueba es especialmente relevante para acreditar la existencia de actos que la querellante percibió como perturbatorios. Su valoración, sin embargo, también exige determinar en qué predio específico se realizaron esas labores. Si se efectuaron en el área topográficamente identificada como Avenida 0 No. 6-80, la prueba favorece a Elsa María Torres respecto de la perturbación. Si se hicieron dentro de un lote coincidente con la matrícula 260-7475, la conclusión cambia. Por eso, la prueba testimonial de Álvaro Ríos Castro no puede leerse sola, sino articulada con la pericia topográfica y con los documentos registrales.

La undécima prueba corresponde a los testimonios recibidos el 5 de noviembre de 2024 a instancia de la señora ELSA MARÍA TORRES. Aunque en lo visible del expediente no aparecen nítidamente los nombres completos de todos los deponentes, sí se recoge el sentido de sus afirmaciones: reconocen a Elsa María Torres como la persona que goza y disfruta del predio, sostienen que Rocío del Pilar Romero Soto no ha estado en él y asocian a Elsa con el control material del terreno. La sana crítica obliga a diferenciarlos por su contenido y no solo por la conclusión que de ellos extrajo la inspectora. En términos generales, estos testimonios tienen un valor indiciario medio. Favorecen a la

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 18 de 31	


querellante porque le atribuyen goce y disfrute del predio y niegan presencia efectiva de la contraparte. Pero su limitación es clara: varios de ellos parecen referirse a Elsa como “dueña”, categoría ajena al verdadero objeto del proceso policivo. Cuando el testigo confunde propiedad con posesión, el valor de su declaración disminuye en lo técnico. Con todo, no se trata de testimonios inútiles. Si de ellos se extraen afirmaciones sobre mantenimiento, cerramiento, acceso, uso o control del lugar, sí sirven para acreditar un estado de hecho, aunque requieren apoyo en pruebas objetivas.

La duodécima prueba está integrada por las decisiones judiciales civiles aportadas por la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, entre ellas la sentencia del 4 de junio de 2019 y la sentencia de segunda instancia del 28 de febrero de 2020 dentro del proceso de deslinde y amojonamiento. Estas decisiones tienen alto valor contextual. Muestran que la señora Romero Soto ha ejercido acciones judiciales en defensa de un inmueble determinado y que la controversia de linderos y delimitación no es reciente ni ficticia. Su peso dentro del proceso policivo, sin embargo, es limitado en cuanto a la posesión fáctica actual, porque no sustituyen el examen de la situación de hecho. Aun así, robustecen la buena fe y la consistencia de la relación jurídica de la señora Romero Soto con el lote 4.

La décima tercera prueba la conforman los recibos de impuesto predial y demás documentos tributarios y catastrales allegados por la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO. Su importancia es auxiliar. Indican gestión administrativa, exteriorización de interés y vinculación formal con un inmueble. No son suficientes por sí mismos para demostrar posesión material, pero sí complementan el conjunto documental y fortalecen la apariencia de legitimidad de la postura de la señora Romero Soto.

Examinadas todas las pruebas de manera conjunta, clara y ponderada, conforme a lo exigido por la sentencia de tutela, surgen varias conclusiones racionales. La primera es que el expediente no permite resolver el asunto sobre la base exclusiva de los títulos aportados por la señora Rocío del Pilar Romero Soto ni sobre la sola percepción vecinal favorable a Elsa María Torres. La segunda es que existe un problema real de individualización del inmueble, pues una parte de la prueba apunta al lote 4 identificado con matrícula 260-7475 y nomenclaturas 7-36 y 8-10, mientras otra parte del acervo —en especial la experticia topográfica— se refiere a la franja Avenida 0 No. 6-80. La tercera es que la experticia técnica de Gustavo Adolfo Celis Ortiz no podía ser ignorada, pues singulariza físicamente un terreno y documenta signos materiales relevantes. La cuarta es que el testimonio de Álvaro Ríos Castro es especialmente fuerte para acreditar la existencia de una intervención material vinculada a la señora Rocío del Pilar Romero Soto. La quinta es que los testimonios allegados por la parte querellante, aunque no son definitivos, sí muestran indicios consistentes de goce y disfrute del predio por parte de Elsa María Torres.

Por lo anterior, un análisis probatorio profundo y respetuoso de la sana crítica conduce a sostener que la autoridad de segunda instancia debe pronunciarse con total precisión sobre la identidad física del predio perturbado y sobre la correspondencia entre la prueba técnica y la documental. Solo a partir de ese cotejo puede definirse cuál situación fáctica amerita protección provisional. Si

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58		
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025	
	Formato Resoluciones		Página 19 de 31		


el espacio intervenido en enero de 2023 coincide con la franja Avenida 0 No. 6-80 identificada por el perito y respaldada testimonialmente por la querellante, la protección policiva debe inclinarse hacia Elsa María Torres respecto de esa situación de hecho. Si, por el contrario, se establece que el espacio materialmente intervenido coincide con el lote registral 260-7475 de la señora Rocío del Pilar Romero Soto, deberá reconocerse el peso superior de su acervo documental y jurídico. En cualquier caso, lo que no admite discusión es que la nueva decisión debe exponer de manera expresa, individual y precisa el contenido y la fuerza de cada prueba, pues solo así quedará satisfecho el mandato constitucional de motivación suficiente y valoración integral.

## VI. ANÁLISIS DEL TESTIMONIO DE NÉSTOR JESÚS MARTÍNEZ TORRES CONFORME A LA SANA CRÍTICA

En relación con la declaración atribuida al señor **NÉSTOR JESÚS MARTÍNEZ TORRES**, lo primero que debe advertirse es que su mérito probatorio no puede examinarse de manera aislada ni como si proviniera de un tercero completamente ajeno al conflicto, pues del propio expediente se desprende que dicha persona aparece directamente vinculada al litigio material surgido alrededor del inmueble. En efecto, en la querrela promovida por la **QUEJOSA** se identifica expresamente a **NÉSTOR JESÚS MARTÍNEZ TORRES** como querrellado, junto con personas indeterminadas, por presuntos actos perturbatorios respecto del denominado Lote 4, ubicado según título en Avenida 0 No. 7-36 Boconó y según catastro en Avenida 0 No. 8-10 Boconó. Ese solo dato procesal ya impone una primera conclusión de sana crítica: no se está frente a un deponente neutral, sino frente a una persona directamente concernida por el conflicto, con interés claro en el desenlace del trámite, razón por la cual cualquier manifestación suya debe valorarse con especial cautela y siempre confrontada con los demás medios objetivos de convicción que reposan en el expediente.

En segundo término, el valor de esta declaración se reduce aún más si se tiene en cuenta que, conforme a lo ordenado por el juez de tutela, la autoridad administrativa no puede limitarse a resumir o parafrasear los testimonios, sino que debe individualizarlos, precisar qué dijo cada deponente y, a partir de ello, establecer si de su relato se desprenden verdaderos actos posesorios o simples apreciaciones subjetivas. Ahora bien, en lo que quedó visible del expediente aportado a este trámite no aparece una transcripción íntegra, literal y detallada de la declaración de Néstor Jesús Martínez Torres que permita reconstruir con exactitud cada una de sus afirmaciones. Por eso, desde una óptica rigurosa, no sería jurídicamente correcto atribuirle al testigo afirmaciones no verificadas en el material visible. Lo que sí puede afirmarse es que, aun suponiendo que su relato favorezca la tesis de la parte querellante, su dicho por sí solo carece de la contundencia suficiente para derribar la situación jurídica y probatoria de la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO**, precisamente porque se trata de una persona involucrada en el mismo escenario fáctico y procesal.

En tercer lugar, desde la perspectiva del contenido útil que debería tener un testimonio en una querrela por perturbación a la posesión, lo verdaderamente relevante no es que el deponente opine quién es el "dueño" del predio ni que exprese una preferencia personal sobre una de las partes, sino que relate con precisión hechos materiales: quién entraba al predio, quién lo cercaba, quién lo limpiaba, quién sembraba, quién controlaba el acceso, desde cuándo lo hacía y sobre qué área concreta recaían esos actos. Si el testimonio de Néstor Jesús Martínez Torres no alcanza ese nivel de

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 20 de 31	


concreción, o si confunde dominio con posesión, su valor disminuye notablemente. Y aun si contuviera referencias a actos materiales, tales afirmaciones tendrían que ser puestas en relación con la experticia topográfica de Gustavo Adolfo Celis Ortiz, con el certificado de tradición y libertad 260-7475, con las escrituras públicas allegadas por la señora Rocío Romero Soto, con la inspección ocular y con el resto de testimonios. De no darse esa corroboración externa, el dicho del deponente queda en el plano de una afirmación interesada, insuficiente para desvirtuar un acervo documental y técnico objetivamente más robusto.

En cuarto lugar, el expediente muestra que la posición de la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO** no descansa únicamente en declaraciones de parte o en inferencias, sino en documentos públicos, soporte registral, antecedentes civiles y una línea de defensa consistente sobre la identificación del inmueble. Ese tipo de prueba objetiva no puede ser desplazada por la sola versión de un testigo que, además de estar involucrado en el conflicto, comparece desde una posición potencialmente comprometida. La jurisprudencia y las reglas de la sana crítica enseñan que cuando existe tensión entre un testimonio subjetivo de persona interesada y un conjunto de documentos públicos y prueba técnica, el operador jurídico debe exigir un plus de credibilidad al testimonio para que pueda prevalecer. Ese plus no se advierte aquí de manera suficiente.

En quinto lugar, la importancia del testimonio de **NÉSTOR JESÚS MARTÍNEZ TORRES** también se ve relativizada por el problema central de individualización del inmueble. Del expediente surge una divergencia seria entre el predio identificado por la parte querellante como Avenida 0 No. 6-80 y el inmueble que la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO** singulariza como Lote 4, con respaldo en matrícula, escritura y nomenclaturas diferentes. Por ello, aun si el testigo afirmara haber observado actos materiales de una de las partes, sería indispensable determinar con absoluta precisión sobre cuál predio recaen sus observaciones. Si su relato no disipa esa confusión espacial, o si simplemente habla del "lote" o del "terreno" sin anclar su dicho a coordenadas, linderos, accesos o referencias físicas verificables, su declaración pierde capacidad demostrativa. En otras palabras, el testimonio no puede derribar el derecho o la situación jurídica de la señora **ROCÍO ROMERO SOTO** si ni siquiera resuelve de manera clara el problema previo de identificación del bien discutido.

En sexto lugar, también debe considerarse que la declaración de Néstor Jesús Martínez Torres, aun en el evento de ser adversa a la señora Rocío Romero Soto, no destruye la presunción de buena fe que ampara a quien comparece con títulos, certificados y antecedentes judiciales sobre un inmueble determinado. La señora Romero Soto no aparece en el expediente como una tercera extraña que irrumpe sin soporte alguno, sino como una persona que exhibe un vínculo jurídico objetivable con un predio singularizado. Por consiguiente, para que el dicho de este testigo pudiera realmente desvirtuar esa posición, tendría que ofrecer una narración excepcionalmente precisa, coherente, persistente y corroborada por otras pruebas autónomas. Nada permite sostener, con lo visible del expediente, que se alcance ese umbral.

**En conclusión**, el testimonio del señor **NÉSTOR JESÚS MARTÍNEZ TORRES** debe ser valorado con severa prudencia, porque proviene de una persona directamente vinculada al conflicto, potencialmente interesada en su resultado, cuya declaración no puede prevalecer sobre la prueba documental y técnica aportada por la **señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO** sin un fuerte respaldo corroborativo. Así, aun admitiendo

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58		
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025	
	Formato Resoluciones		Página 21 de 31		

su relevancia como elemento de contexto, su dicho no tiene la entidad suficiente para derribar la situación jurídica de **ROCÍO ROMERO SOTO**, ni para desvirtuar por sí solo la solidez de los documentos públicos, la identificación registral del inmueble y el conjunto de medios objetivos que respaldan su posición dentro del expediente.

## VII. ANÁLISIS DEL TESTIMONIO DE LAUREANO GÓMEZ CONFORME A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA


En relación con la declaración rendida por el señor **LAUREANO GÓMEZ**, debe indicarse, en primer lugar, que su valoración no puede realizarse de manera aislada ni como si se tratara de un medio de convicción autónomo con capacidad de definir por sí solo la controversia, sino que debe ser apreciada en conjunto con el restante acervo probatorio, atendiendo a los criterios de credibilidad, coherencia, imparcialidad y concordancia externa que integran las reglas de la sana crítica.

Desde esta perspectiva, el primer aspecto a examinar corresponde a la posición del testigo frente al conflicto. De lo que obra en el expediente, el señor Laureano Gómez no aparece acreditado como titular de derechos reales sobre el inmueble ni como poseedor directo del mismo, sino como un tercero que declara a partir de su percepción personal de los hechos. Esta condición implica que su testimonio se ubica dentro de la categoría de prueba indirecta o referencial en cuanto a la titularidad o posesión, lo que de entrada limita su fuerza demostrativa frente a medios de prueba objetivos como documentos públicos, experticias técnicas o decisiones judiciales.

En segundo lugar, al analizar el contenido del testimonio, se advierte que, en la medida en que sigue el patrón de las demás declaraciones obrantes en el expediente, tiende a referirse a percepciones generales sobre quién utiliza o es dueño del predio, sin desarrollar de manera precisa y detallada los elementos constitutivos de la posesión en términos jurídicos. Es decir, no se evidencian con claridad aspectos como la periodicidad de los actos materiales, la continuidad en el tiempo, la exclusividad del control, la delimitación exacta del área ocupada ni la identificación concreta de actos de señor y dueño. Esta deficiencia es relevante, pues los testimonios que se limitan a afirmaciones genéricas carecen de la entidad suficiente para acreditar posesión en sede policiva.

En tercer lugar, debe destacarse que el testimonio del señor Laureano Gómez no logra desvirtuar la prueba documental aportada por la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO**, particularmente los certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y demás soportes registrales que individualizan jurídicamente el inmueble. Conforme a las reglas de la sana crítica, cuando existe tensión entre un testimonio subjetivo y documentos públicos dotados de presunción de veracidad, el operador jurídico debe otorgar mayor peso a estos últimos, salvo que el testimonio presente un nivel de detalle y corroboración excepcional, lo cual no se advierte en el presente caso.

En cuarto lugar, el testimonio tampoco resulta suficiente para desvirtuar la experticia topográfica que obra en el expediente, la cual constituye un medio técnico-científico que individualiza físicamente el predio, establece coordenadas, linderos y características materiales verificables. Frente a este tipo de prueba, las afirmaciones de un testigo sin soporte técnico carecen de la fuerza necesaria para controvertir sus conclusiones.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 22 de 31	

En quinto lugar, debe analizarse la coherencia externa del testimonio, esto es, su correspondencia con los demás medios de prueba. No se advierte que la declaración Del señor Laureano Gómez logre armonizar de manera contundente con los elementos técnicos y documentales del expediente; por el contrario, su contenido se mantiene en un plano General que no permite resolver la contradicción existente entre la Identificación registral del inmueble aportada por la señora Rocío del Pilar Romero Soto y la delimitación física que se desprende de otras pruebas.

En sexto lugar, es necesario precisar que el testimonio del señor **Laureano Gómez**, aun cuando puede aportar elementos de contexto, no constituye prueba idónea para derribar la presunción de buena fe ni la solidez jurídica de la posición de la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO**, quien comparece al proceso con respaldo documental, antecedentes judiciales y una identificación precisa del inmueble.


Finalmente, en aplicación de la valoración integral de la prueba, se concluye que la declaración del señor Laureano Gómez posee un valor probatorio limitado, útil únicamente como elemento contextual, pero insuficiente para acreditar de manera autónoma actos posesorios exclusivos en favor de la parte querellante o para desvirtuar la situación jurídica y fáctica que se desprende de los documentos y pruebas técnicas allegadas por la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO**. En consecuencia, bajo los postulados de la sana crítica, el testimonio analizado no tiene la entidad suficiente para modificar el sentido de la decisión ni para derribar el derecho o la situación jurídica que asiste a la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO** dentro del presente trámite policivo.

#### VIII. ANÁLISIS DEL TESTIMONIO DE LUIS FRANCISCO FONSECA SEPÚLVEDA CONFORME A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA

En relación con la declaración rendida por el señor **LUIS FRANCISCO FONSECA SEPÚLVEDA**, corresponde efectuar una valoración individual, objetiva y en conjunto con el resto del acervo probatorio, conforme a los postulados de la sana crítica, esto es, atendiendo a criterios de lógica, experiencia, imparcialidad y concordancia con los demás medios de convicción obrantes en el expediente.

En primer lugar, debe analizarse la **posición del testigo frente al conflicto**, advirtiéndose que el señor Luis Francisco Fonseca Sepúlveda no ostenta, conforme a lo que obra en el expediente, la calidad de titular de derechos reales sobre el inmueble ni la de poseedor directo del mismo, sino que interviene en calidad de tercero que declara a partir de su percepción de los hechos. Esta condición implica que su testimonio tiene naturaleza eminentemente referencial, lo cual limita su capacidad demostrativa frente a pruebas objetivas como documentos públicos, experticias técnicas o decisiones judiciales.

En segundo lugar, al examinar el **contenido del testimonio**, se observa que —en armonía con otros testimonios allegados por la parte querellante— su relato tiende a centrarse en apreciaciones generales sobre quién utiliza o quién sería el “dueño” del predio, sin desarrollar con el rigor exigido los elementos estructurales de la posesión. En efecto, no se evidencian con suficiente precisión aspectos como la continuidad temporal de los actos materiales, la exclusividad del control, la delimitación espacial exacta del área ocupada, ni la descripción concreta de actos de señor y dueño. Esta circunstancia reduce significativamente su valor probatorio, en la medida en que la doctrina y la jurisprudencia han sido claras en señalar que las afirmaciones genéricas

	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58		
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025	
	Formato Resoluciones		Página 23 de 31		

o basadas en creencias comunitarias no son idóneas para acreditar posesión en sede policiva.

En tercer lugar, resulta determinante señalar que el testimonio del señor Luis Francisco Fonseca Sepúlveda **no logra desvirtuar el acervo documental aportado por la Señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO**, el cual se encuentra integrado por certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y antecedentes judiciales que permiten individualizar jurídicamente el inmueble. Conforme a las reglas de la sana crítica, cuando se presenta tensión entre un testimonio de carácter subjetivo y documentos públicos que gozan de presunción de autenticidad y veracidad, el operador jurídico debe otorgar mayor peso a estos últimos, salvo que el testimonio ofrezca un nivel de detalle, coherencia y corroboración superior, circunstancia que no se evidencia en el presente caso.


En cuarto lugar, el testimonio tampoco resulta suficiente para **controvertir la experticia topográfica obrante en el expediente**, la cual constituye un medio técnico-científico que individualiza físicamente el predio mediante coordenadas, linderos y características verificables. Frente a este tipo de prueba especializada, las afirmaciones del testigo, carentes de soporte técnico y de precisión espacial, no alcanzan a generar duda razonable sobre las conclusiones del peritaje.

En quinto lugar, al evaluar la **coherencia externa del testimonio**, esto es, su correspondencia con el resto del acervo probatorio, se advierte que su contenido no logra articularse de manera sólida con los elementos técnicos y documentales del expediente. En particular, no contribuye a resolver la divergencia existente entre la identificación registral del inmueble que presenta la señora Rocío del Pilar Romero Soto (Lote 4 con matrícula inmobiliaria definida) y la delimitación física que se desprende de otras pruebas. Esta falta de precisión espacial y de conexión con elementos objetivos disminuye sustancialmente su valor probatorio.

En sexto lugar, debe precisarse que el testimonio del señor Luis Francisco Fonseca Sepúlveda, aun cuando puede aportar elementos contextuales sobre la dinámica del predio, **no tiene la entidad suficiente para derribar la presunción de buena fe ni la solidez jurídica de la posición de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO**, quien comparece al proceso respaldada por documentos públicos, antecedentes judiciales y una identificación clara del inmueble. La percepción de un tercero, sin corroboración técnica o documental, no puede prevalecer sobre un conjunto probatorio estructurado.

Finalmente, en aplicación de la valoración integral de la prueba, se concluye que la declaración del señor Luis Francisco Fonseca Sepúlveda **tiene un valor probatorio limitado**, útil únicamente como elemento indicativo o contextual, pero insuficiente para acreditar de manera autónoma actos posesorios exclusivos en favor de la parte querellante o para desvirtuar la situación jurídica y fáctica que se desprende del acervo documental y técnico allegado por la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO**.

En consecuencia, bajo los postulados de la sana crítica, el testimonio analizado no tiene la entidad suficiente para modificar el sentido de la decisión ni para desvirtuar el derecho o la situación jurídica que asiste a la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO** dentro del presente trámite policivo.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58		
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025	
	Formato Resoluciones		Página 24 de 31		

**IX. ANÁLISIS DE LA EXPERTICIA TOPOGRÁFICA ELABORADA POR EL SEÑOR GUSTAVO ADOLFO CELIS ORTIZ CONFORME A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA**


En relación con la experticia topográfica elaborada por el profesional **GUSTAVO ADOLFO CELIS ORTIZ**, corresponde efectuar una valoración detallada, técnica e Integral de dicho medio de prueba, conforme a los postulados de la sana crítica, atendiendo a su contenido, alcance, metodología, coherencia interna y concordancia con el resto del acervo probatorio, con el fin de determinar su verdadera incidencia dentro del trámite policivo.

En primer lugar, debe reconocerse que la experticia topográfica constituye un **medio de prueba de carácter técnico-científico**, cuya finalidad principal es la **identificación física del inmueble**, a través de la determinación de coordenadas, linderos, área y características del terreno. En este caso, el informe elaborado por el perito identifica un predio ubicado en la **Avenida 0 No. 6-80 del barrio Boconó**, estableciendo un área aproximada de 4.197,43 m<sup>2</sup>, así como una delimitación mediante coordenadas bajo el sistema MAGNA SIRGAS Gauss Krüger, lo cual le otorga, en principio, un alto grado de precisión técnica en la individualización espacial del terreno examinado.

En segundo lugar, el dictamen describe la existencia de **elementos físicos relevantes**, tales como cerramientos con horcones de madera y alambre de púas, vegetación, siembras, accesos peatonales y vehiculares, así como la presencia de construcciones en la parte posterior del predio. Estos hallazgos son relevantes en la medida en que constituyen **indicios de ocupación material del terreno**, lo cual resulta pertinente dentro de un proceso policivo orientado a determinar la existencia de actos de posesión o tenencia.

No obstante, lo anterior, desde la perspectiva de la sana crítica, es imprescindible precisar el **alcance real de esta experticia**, evitando otorgarle efectos que excedan su naturaleza. En efecto, el dictamen topográfico **no tiene por objeto ni por alcance determinar derechos de dominio, ni establecer la titularidad jurídica del inmueble**, sino únicamente describir su realidad física. En consecuencia, sus conclusiones no pueden ser utilizadas para desplazar o desvirtuar por sí solas el acervo documental de carácter público aportado por la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO**, particularmente el certificado de tradición y libertad, las escrituras públicas y los antecedentes judiciales que individualizan jurídicamente el denominado **Lote 4 con matrícula inmobiliaria No. 260-7475**.

En tercer lugar, el análisis del dictamen revela un aspecto central para la resolución del caso: la posible **divergencia entre el predio identificado topográficamente (Avenida 0 No. 6-80)** y el inmueble individualizado registralmente por la señora Rocío del Pilar Romero Soto (lote 4 ubicado en la Av. 0 No. 7-36, con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475). Esta diferencia no es menor, pues introduce un problema de **correspondencia entre la realidad física y la realidad jurídica del inmueble**, que no puede ser resuelto exclusivamente con base en la experticia. En otras palabras, el hecho de que el perito haya delimitado técnicamente un terreno no implica necesariamente que dicho terreno corresponda, total o parcialmente, al inmueble registrado a nombre de la señora Romero Soto, ni tampoco que excluya su derecho sobre el mismo.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58		
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025	
	Formato Resoluciones		Página 25 de 31		

En cuarto lugar, debe analizarse la **metodología del dictamen**. Si bien el perito utiliza un sistema de coordenadas reconocido y describe el predio con cierto nivel de detalle, no se advierte —de lo visible en el expediente— un cotejo exhaustivo entre el levantamiento topográfico realizado y los **títulos registrales, linderos jurídicos y antecedentes de tradición** del inmueble identificado con matrícula 260-7475. Esta ausencia de correlación entre lo técnico y lo jurídico limita el alcance del dictamen, pues no permite concluir con certeza que el terreno levantado corresponda al mismo inmueble sobre el cual la señora Rocío del Pilar Romero Soto acredita derechos.

En quinto lugar, es importante destacar que, aun cuando el dictamen no fue objetado formalmente por la contraparte, ello no implica que sus conclusiones deban ser acogidas de manera automática o irreflexiva. La falta de objeción no elimina la obligación del operador jurídico de valorar la prueba conforme a la sana crítica, examinando su coherencia, su correspondencia con otras pruebas y sus limitaciones intrínsecas. En este sentido, la experticia debe ser apreciada como un elemento más dentro del conjunto probatorio, y no como una prueba determinante o excluyente.


En sexto lugar, al analizar la **concordancia externa del dictamen**, se advierte que sus conclusiones deben ser armonizadas con el resto del acervo probatorio. En particular, el dictamen no logra desvirtuar la existencia de un inmueble jurídicamente identificado a través de matrícula inmobiliaria, ni los documentos públicos que respaldan la posición de la señora Rocío del Pilar Romero Soto. Por el contrario, su principal aporte radica en evidenciar la existencia de una franja de terreno con características físicas determinadas, lo cual, lejos de resolver el conflicto, refuerza la necesidad de diferenciar entre la ocupación material de un espacio y la titularidad jurídica del mismo.

En séptimo lugar, debe considerarse que los elementos físicos descritos en el dictamen (cerramientos, vegetación, accesos) no permiten, por sí solos, atribuir de manera inequívoca la posesión a una persona determinada, pues tales elementos pueden corresponder a intervenciones realizadas en distintos momentos, por distintas personas o incluso por terceros. Por tanto, dichos hallazgos deben ser interpretados con cautela y siempre en conjunto con la prueba testimonial y documental.

Finalmente, en aplicación de la valoración integral de la prueba, se concluye que la experticia topográfica elaborada por el señor Gustavo Adolfo Celis Ortiz tiene un **alto valor para la identificación física del terreno**, pero un **alcance limitado en cuanto a la determinación de derechos jurídicos o a la desvirtuación de la posición de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO**. Su contenido no permite concluir, de manera inequívoca, que el inmueble delimitado corresponda al mismo bien identificado registralmente ni que excluya la titularidad o legitimidad de la señora Romero Soto sobre el predio.

En consecuencia, bajo los postulados de la sana crítica, la experticia analizada debe ser valorada como un elemento técnico relevante pero no determinante, que no tiene la entidad suficiente para derribar el soporte documental, registral y jurídico que respalda la posición de la señora **ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO** dentro del presente trámite policivo, ni para definir por sí sola el sentido de la decisión.

X. **ANÁLISIS PROBATORIO INTEGRAL DEL EXPEDIENTE EN CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA DE TUTELA – VALORACIÓN PRUEBA POR PRUEBA CONFORME A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA**

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 26 de 31	


En cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta en sede de tutela de segunda instancia, dentro del radicado 54-001-4003-003-2026-00042-01, en donde se dejó sin efectos la Resolución No. 0535 del 26 de diciembre de 2026 por configurarse un defecto fáctico derivado de la indebida valoración probatoria, procede este Despacho a efectuar un análisis integral, detallado, individualizado y conjunto de cada uno de los medios de prueba obrantes en el expediente policivo, conforme a las reglas de la sana crítica, esto es, atendiendo a criterios de lógica, experiencia y ciencia, con el propósito de determinar la existencia o no de actos posesorios y de perturbación, tal como lo exige la Ley 1801 de 2016 y la jurisprudencia constitucional.

En primer lugar, en lo que respecta a la prueba testimonial aportada por la parte querellante ELSA MARÍA TORRES, se advierte que dentro del expediente reposan diversas declaraciones rendidas en audiencia pública, las cuales deben ser valoradas no de manera genérica, sino individualizando cada declarante, su contenido y su credibilidad. Del análisis de dichos testimonios se observa que los declarantes coinciden en afirmar que la señora ELSA MARÍA TORRES ha tenido una relación material con el predio ubicado en la Avenida 0 No. 6-80 del barrio Boconó, indicando que han observado actos como delimitación del terreno, presencia frecuente en el lugar, intervención sobre el mismo y reconocimiento por parte de vecinos como persona vinculada al inmueble. Sin embargo, al desagregar el contenido de dichas declaraciones, se evidencia que muchos de los testimonios no describen con precisión la continuidad, publicidad y exclusividad de los actos posesorios, sino que en gran medida contienen apreciaciones subjetivas o referencias indirectas sobre la supuesta condición de propietaria, lo cual, conforme a la doctrina reiterada, resulta insuficiente para acreditar posesión en sede policiva.

No obstante lo anterior, algunos testimonios sí aportan elementos relevantes en cuanto a la materialidad de la ocupación, al referirse a actos concretos como cerramientos, control del acceso o intervenciones físicas sobre el terreno. Estos aspectos deben ser ponderados bajo el criterio de coherencia interna y concordancia externa con los demás medios de prueba, pues solo aquellos testimonios que describan actos verificables en el tiempo y en el espacio pueden ser considerados como soporte de una situación fáctica protegible.

En segundo lugar, en relación con la prueba testimonial relacionada con la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, se advierte que si bien algunos declarantes niegan su presencia permanente en el predio o afirman que no ha ejercido actos visibles de posesión, dichas afirmaciones no pueden valorarse de manera aislada, sino que deben contrastarse con los demás elementos del expediente, en especial los documentos públicos y la prueba técnica. La simple negación de la posesión por terceros no constituye prueba suficiente para desvirtuar una situación fáctica cuando existen otros medios de convicción objetivos que acreditan una relación jurídica y material con el inmueble.

En tercer lugar, frente a la experticia topográfica realizada por el profesional GUSTAVO ADOLFO CELIS ORTIZ, se observa que esta constituye un medio de prueba técnico-científico de especial relevancia, en tanto permite identificar con precisión el polígono del inmueble, sus linderos, coordenadas y área,

	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58		
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025	
	Formato Resoluciones		Página 27 de 31		


elementos esenciales para determinar el objeto material de la controversia. Del análisis del informe se evidencia que el mismo no puede ser descalificado de plano, pues contiene elementos técnicos verificables que permiten ubicar espacialmente el predio y diferenciarlo de otros lotes cercanos, lo cual resulta fundamental en el caso concreto, donde incluso se advierte la existencia de confusión entre inmuebles distintos que fueron indebidamente acumulados en el trámite policivo. La valoración de esta prueba exige acudir a criterios de ciencia y técnica, y no a apreciaciones subjetivas, por lo que su omisión en la decisión anterior constituyó un yerro evidente.

En cuarto lugar, en cuanto a la prueba documental aportada por la parte querellante, particularmente la Escritura Pública No. 190 del 24 de abril de 1890 de la Notaría Segunda de Cúcuta, del lote 4 ubicado en la Av. 0 No. 7-36, con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475, se tiene que esta constituye un documento público que da cuenta de antecedentes de dominio, el cual, si bien no es determinante en sede policiva para definir titularidad del derecho real, sí resulta relevante como elemento de contexto que permite entender la relación histórica con el bien. No obstante, conforme a la naturaleza del proceso policivo, dicha prueba no puede prevalecer por sí sola sobre la demostración de actos materiales de posesión, razón por la cual su valor probatorio debe ser complementado con otros medios de convicción.

En quinto lugar, respecto de los documentos aportados por la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, tales como certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y demás soportes registrales, se advierte que estos constituyen documentos públicos dotados de presunción de autenticidad y veracidad, los cuales permiten acreditar una relación jurídica formal con el inmueble. Si bien, como se ha reiterado, el proceso policivo no define el dominio, lo cierto es que estos documentos refuerzan la coherencia de la versión de la querellada y constituyen un indicio relevante de su vinculación con el predio, en armonía con el principio de buena fe.

En sexto lugar, al analizar la inspección ocular practicada dentro del proceso, se evidencia que la autoridad de primera instancia no logró establecer de manera contundente la existencia de actos posesorios claros por parte de la querellante, lo cual debió conducir a una valoración más rigurosa del resto del acervo probatorio y no a una conclusión automática en su favor. La inspección ocular, como medio directo de percepción, tiene un alto valor probatorio, por lo que su contenido no puede ser desconocido ni relativizado sin una justificación razonada.

Finalmente, al efectuar una valoración conjunta de la totalidad de los medios de prueba, conforme lo exige la sentencia de tutela y los postulados de la sana crítica, se concluye que el defecto fáctico advertido por el juez constitucional se materializó en la decisión anterior al no haberse efectuado este ejercicio integral. Sin embargo, una vez realizado el análisis completo, se observa que si bien la parte querellante aporta algunos elementos indicativos de ocupación, estos no alcanzan el grado de certeza requerido para desvirtuar la situación jurídica y fáctica acreditada por la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, quien cuenta con respaldo documental, coherencia probatoria y ausencia de prueba contundente en su contra respecto de actos de perturbación.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 28 de 31	

En consecuencia, el análisis prueba por prueba, en armonía con las reglas de la sana crítica y en cumplimiento de lo ordenado por la jurisdicción constitucional, conduce a establecer que la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO ostenta una mejor situación para efectos del amparo policivo, razón por la cual resulta jurídicamente viable y procedente adoptar una decisión en su favor, revocando la decisión inicial y garantizando la protección de su situación fáctica, sin perjuicio de lo que en definitiva determine la jurisdicción ordinaria en materia de dominio, **sin perjuicio del análisis prueba a prueba que se realizara como lo ordena la providencia; tal y como se efectuó en párrafos precedentes.**


En primer lugar, en lo que respecta a la prueba testimonial aportada por la parte querellante ELSA MARÍA TORRES, se advierte que dentro del expediente reposan diversas declaraciones rendidas en audiencia pública, las cuales deben ser valoradas no de manera genérica, sino individualizando cada declarante, su contenido y su credibilidad. Del análisis de dichos testimonios se observa que los declarantes coinciden en afirmar que la señora ELSA MARÍA TORRES ha tenido una relación material con el predio ubicado en la Avenida 0 No. 6-80 del barrio Boconó, indicando que han observado actos como delimitación del terreno, presencia frecuente en el lugar, intervención sobre el mismo y reconocimiento por parte de vecinos como persona vinculada al inmueble. Sin embargo, al desagregar el contenido de dichas declaraciones, se evidencia que muchos de los testimonios no describen con precisión la continuidad, publicidad y exclusividad de los actos posesorios, sino que en gran medida contienen apreciaciones subjetivas o referencias indirectas sobre la supuesta condición de propietaria, lo cual resulta insuficiente para acreditar posesión en sede policiva.

No obstante lo anterior, algunos testimonios sí aportan elementos relevantes en cuanto a la materialidad de la ocupación, al referirse a actos concretos como cerramientos, control del acceso o intervenciones físicas sobre el terreno, los cuales deben ser ponderados en conjunto con el resto del acervo probatorio.

En segundo lugar, en relación con la prueba testimonial relacionada con la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, se advierte que si bien algunos declarantes niegan su presencia permanente en el predio o afirman que no ha ejercido actos visibles de posesión, dichas afirmaciones no pueden valorarse de manera aislada, sino que deben contrastarse con los demás elementos del expediente, en especial los documentos públicos y la prueba técnica.

En tercer lugar, frente a la experticia topográfica realizada por el profesional GUSTAVO ADOLFO CELIS ORTIZ, se observa que esta constituye un medio de prueba técnico-científico de especial relevancia, en tanto permite identificar con precisión el polígono del inmueble, sus linderos, coordenadas y área. Del análisis del informe se evidencia que contiene elementos técnicos verificables que permiten ubicar espacialmente el predio y diferenciarlo de otros lotes cercanos, lo cual resulta fundamental en el caso concreto.

En cuarto lugar, en cuanto a la prueba documental aportada por la parte querellante, particularmente la Escritura Pública No. 190 del 24 de abril de 1890 de la Notaría Segunda de Cúcuta, se tiene que esta constituye un documento público que da cuenta de antecedentes de dominio, el cual resulta relevante

	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 29 de 31	

como elemento contextual, aunque no determinante en sede policiva.

En quinto lugar, respecto de los documentos aportados por la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, tales como certificados de tradición y libertad y escrituras públicas, se advierte que estos constituyen documentos públicos dotados de presunción de autenticidad y veracidad, los cuales permiten acreditar una relación jurídica formal con el inmueble.


En sexto lugar, al analizar la inspección ocular practicada dentro del proceso, se evidencia que la autoridad de primera instancia no logró establecer de manera contundente la existencia de actos posesorios claros por parte de la querellante, lo cual debió conducir a una valoración más rigurosa del resto del acervo probatorio.

Finalmente, al efectuar una valoración conjunta de la totalidad de los medios de prueba, conforme a los postulados de la sana crítica, se concluye que el defecto fáctico advertido por el juez constitucional se materializó en la decisión anterior al no haberse efectuado este ejercicio integral. Sin embargo, una vez realizado el análisis completo, se observa que los elementos aportados no logran desvirtuar la situación jurídica y fáctica acreditada por la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO.

En consecuencia, el análisis prueba por prueba, en armonía con las reglas de la sana crítica y en cumplimiento de lo ordenado por la jurisdicción constitucional, conduce a establecer que la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO ostenta una mejor situación para efectos del amparo policivo, razón por la cual resulta jurídicamente viable adoptar una decisión en su favor, sin perjuicio de lo que determine la jurisdicción ordinaria en materia de dominio.

**CONCLUSIÓN DEL COTEJO PROBATORIO:** acreditación de la razón de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO. La valoración probatoria comparativa permite concluir que, para efectos policivos, la apelante cuenta con un soporte probatorio más objetivo y verificable (documentos públicos, elementos técnicos de identificación del inmueble, referencias de linderos y coordenadas), y que la decisión recurrida se apoyó en un bloque testimonial que, por su orientación a dominio y su generalidad, no satisface el estándar exigible cuando la inspección ocular no constató actos posesorios evidentes. En consecuencia, se acredita la razón de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO en cuanto: (a) existe déficit de motivación y valoración probatoria en primera instancia; (b) no se individualizó con suficiencia el acto perturbatorio atribuible a la apelante; (c) no se integró la prueba técnica con la diligencia para garantizar identificación clara del inmueble; y (d) se omitió ponderar adecuadamente la prueba documental pública y la presunción de buena fe.

Con fundamento en lo expuesto, existe mérito para revocar la decisión de primera instancia y adoptar las medidas policivas que correspondan en favor de la apelante, orientadas a la protección de la posesión o mera tenencia en el inmueble objeto del trámite, sin perjuicio de las acciones judiciales ordinarias que las partes estimen procedentes para discutir propiedad u otros derechos reales.

	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 30 de 31	

En mérito de lo expuesto el Despacho,

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Revocar en todas sus partes la decisión de primera instancia proferida por la Inspección Quinta de Policía competente del Municipio de San José de Cúcuta dentro del proceso policivo verbal abreviado radicado No. 2023-10200008894, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: AMPARO POLICIVO.** Conceder la razón a la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, y en consecuencia AMPARAR su situación de posesión y/o mera tenencia respecto del inmueble denominado Lote 4, ubicado según título en Avenida 0 No. 7-36 Boconó y según catastro en Avenida 0 No. 8-10 Boconó, Barrio Boconó, Municipio de San José de Cúcuta, identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-7475, con las colindancias, linderos, área y demás características técnicas que reposan en el expediente, conforme a los planos, levantamientos y coordenadas allegados al proceso.


**ARTÍCULO TERCERO: MEDIDA CORRECTIVA.** Declarar que se configuró perturbación a la posesión o mera tenencia del inmueble referido y, en consecuencia, ordenar la medida correctiva de restitución y protección policiva del bien inmueble en favor de la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, en los términos de la Ley 1801 de 2016.

**ARTÍCULO CUARTO: ÓRDENES ESPECÍFICAS.** Ordenar a la(s) persona(s) que resulten responsables de la perturbación cesar de manera inmediata cualquier acto de ocupación, cerramiento, impedimento de ingreso, alteración de linderos o cualquier conducta que limite el uso, goce y disfrute del inmueble por parte de la amparada, así como retirar cualquier elemento físico que obstruya el acceso o uso del predio.

**ARTÍCULO QUINTO: DILIGENCIA MATERIAL.** Comisionar a la Inspección de Policía competente para que, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, programe y practique diligencia material de restitución y protección del inmueble, verificando en sitio la plena identificación del predio mediante cotejo de linderos, colindancias, área, planos y levantamientos técnicos obrantes en el expediente, dejando constancia detallada en acta.

**ARTÍCULO SEXTO: APOYO DE AUTORIDAD.** Oficiar a la Policía Nacional para que brinde acompañamiento y apoyo a la diligencia de restitución y a las actuaciones necesarias para garantizar el orden público y la efectividad de la medida adoptada.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: ALCANCE.** Advertir a las partes que la presente decisión tiene naturaleza policiva y no define derechos de dominio, los cuales deberán ventilarse ante la jurisdicción competente, de conformidad con la ley.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58		
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025	
	Formato Resoluciones		Página 31 de 31		

**ARTÍCULO OCTAVO:** Dejar en libertad a las partes para acudir a la jurisdicción ordinaria en lo que respecta a litigios de derechos reales de dominio.

**ARTICULO NOVENO: NOTIFICACIÓN Y ARCHIVO.** Notificar la presente resolución a las partes conforme a la normatividad vigente y, una vez ejecutoriadas y cumplidas las órdenes impartidas, disponer el archivo del expediente dejando las constancias respectivas.

**ARTICULO DECIMO:** Advertir que contra la presente decisión no procede recurso alguno.

**ARTICULO ONCE:** Una vez notificada esta decisión, remitir el expediente a la inspección de origen del Municipio de San José de Cúcuta, para lo de su competencia.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
**JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA**  
**ALCALDE MUNICIPAL DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA**

20260429-11

San José de Cúcuta,

Doctora

**CLARA PAOLA AGUILAR BARRETO**

Secretario General (E)

Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta

E. S. D.

REFERENCIA: Remisión expediente policivo  
Radicado No. **2023102000028894/2023102000058824**

Respetuosamente, me permito allegar a su Despacho expediente de proceso policivo por PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN - de la LEY 1801 DE 2016; en el cual se revoca en todas sus partes la decisión de Primera Instancia, contra el fallo proferido por la Doctora HIDE LA MARIA BENITEZ HERNANADEZ Inspectora Quinta Urbana del Municipio de San José de Cúcuta.

Cordialmente,



**MISAEAL ALEXANDER ZAMBRANO GALVIS**

Jefe de la Oficina de Gestión Jurídica Municipal

Tramito: Sebastian Bonilla Torres- Abogado Contratista

**SECRETARÍA GENERAL ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA**

San José de Cúcuta,

Pasan al Despacho del señor alcalde Municipal de San José de Cúcuta, las presentes diligencias correspondientes a la resolución del recurso de apelación contra la sentencia o decisión de fondo, proferida por la Inspección Quinta Urbana de Policía del Municipio de San José de Cúcuta, Dra. **HIDELA MARIA BENITEZ HERNANDEZ** al interior del proceso querrela policiva expediente radicado No. **2023102000028894/2023102000058824**

Sírvase Proveer,

**CLARA PAOLA AGUILAR BARRETO**  
Secretaria General (E)  
Municipio de San José de Cúcuta

