

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Dirección y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 1 de 17	

RESOLUCIÓN No. 0203 DE 2026

(30 JUL 2026)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO CONTRA LA DECISIÓN ADOPTADA EN AUDIENCIA PÚBLICA DENTRO DEL PROCESO VERBAL ABREVIADO POLICIVO RADICADO No. 001-2024”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales, en especial las previstas en los artículos 29 y 315 de la Constitución Política, los artículos 77, 79, 80, 205, 206 y 223 de la Ley 1801 de 2016, y

Radicado: 001-2024

CONSIDERANDO

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Corresponde a este Despacho decidir el recurso de apelación formulado por la parte querellada contra la decisión adoptada el 13 de junio de 2024 por el Corregidor de Buena Esperanza, dentro del proceso verbal abreviado policivo radicado No. 001-2024, promovido por el señor HENRY MAYORGA MUÑOZ contra las señoras NANCY YANIRE MAYORGA RAMÍREZ y MYRIAM ESPERANZA MAYORGA RAMÍREZ, y el señor HERNÁN DARÍO LÓPEZ MAYORGA, por presuntos comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles, respecto del predio rural denominado “Lote 1, parcelación No. 22 de Octubre - Buena Esperanza”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-117635.

La segunda instancia se resolverá con fundamento en el expediente remitido, en la prueba documental y testimonial practicada, en la inspección ocular, en los argumentos expuestos por las partes y, de manera especial, en los límites materiales de la función de policía. El análisis conduce a revocar la determinación de primera instancia, no porque esta autoridad deba reconocer mejor derecho posesorio, contractual o de dominio a alguna de las partes, sino porque la controversia sometida a decisión desborda el ámbito preventivo y provisional del amparo policivo y exige definiciones propias de la jurisdicción civil.

II. IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Radicado	001-2024
Querellante	Henry Mayorga Muñoz
Querellados	Nancy Yanire Mayorga Ramírez, Myriam Esperanza Mayorga Ramírez y Hernán Darío López Mayorga
Asunto	Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles - artículo 77 de la Ley 1801 de 2016
Predio	Lote 1, parcelación No. 22 de Octubre - Buena Esperanza
Matrícula inmobiliaria	260-117635
Decisión recurrida	Audiencia pública del 13 de junio de 2024
Autoridad de primera instancia	Corregidor de Buena Esperanza



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 2 de 17	

III. ANTECEDENTES RELEVANTES

3.1. Presentación de la querella

El 11 de abril de 2024 el señor Henry Mayorga Muñoz presentó querella policiva afirmando que, en calidad de arrendatario, ejercía la mera tenencia de un lote rural destinado al cultivo de arroz. Señaló que el contrato de arrendamiento fue suscrito el 7 de septiembre de 2023 por Vladimir Mayorga Ramírez, José Raúl Mayorga Ramírez y Javier Mayorga Ramírez, quienes aparecen vinculados como copropietarios del inmueble. Sostuvo que el contrato tendría duración de un año o dos cosechas y que la contraprestación se fijó en veintiséis millones cuatrocientos mil pesos (\$26.400.000).

El querellante atribuyó la perturbación a Nancy Yanire Mayorga Ramírez, Myriam Esperanza Mayorga Ramírez y Hernán Darío López Mayorga. Según su relato, estos ingresaron al predio con maquinaria, alteraron accesos, afectaron la distribución del agua necesaria para el cultivo, colocaron o modificaron cercas y le impidieron continuar con la preparación y explotación de la parcela. Solicitó el amparo de su mera tenencia y la restitución de las condiciones de acceso y aprovechamiento que, a su juicio, derivaban del arrendamiento.

3.2. Admisión y trámite

Mediante decisión del 22 de abril de 2024, el Corregidor de Buena Esperanza avocó conocimiento, admitió la querella, fijó fecha para audiencia pública y ordenó preventivamente a los querellados abstenerse de realizar actos que pudieran alterar la posesión o mera tenencia mientras se adoptaba decisión de fondo. La audiencia inicial se celebró el 6 de mayo de 2024, oportunidad en la cual se escuchó a las partes, fracasó la conciliación, se decretaron pruebas documentales y testimoniales y se ordenó inspección ocular al inmueble.

La inspección ocular fue practicada el 27 de mayo de 2024. En ella se verificaron labores agrícolas, cercamientos, canales o puntos de conducción de agua y la existencia de desacuerdos sobre la extensión efectivamente entregada al querellante. El propio desarrollo de la diligencia evidenció que la disputa no se limitaba a un acto material aislado de perturbación, sino que involucraba la determinación del área sobre la cual el arrendatario podía ejercer uso, la facultad de algunos copropietarios para arrendar, los derechos de otros comuneros y la finalidad familiar atribuida a una porción del predio.

3.3. Decisión de primera instancia

El 13 de junio de 2024 el Corregidor de Buena Esperanza impuso a Nancy Yanire Mayorga Ramírez, Myriam Esperanza Mayorga Ramírez y Hernán Darío López Mayorga la medida correctiva de restitución y protección de bien inmueble, ordenándoles permitir al querellante el ingreso y la continuidad de sus labores agrícolas en un área que la decisión vinculó con el contrato de arrendamiento. Como fundamento, consideró acreditada la existencia del contrato, el ingreso del querellante al predio y actos materiales de oposición de los querellados.

La parte querellada interpuso recurso de reposición y, en subsidio, apelación. La reposición fue resuelta desfavorablemente y el expediente se remitió al superior funcional. El recurso cuestionó, entre otros aspectos, la extensión del área amparada, la interpretación del contrato, la legitimidad de la entrega efectuada por algunos copropietarios, la existencia de una destinación familiar de una parte del inmueble y la incidencia de procesos judiciales que discuten la validez de la adquisición y los derechos derivados del negocio jurídico.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 3 de 17	

IV. MATERIAL PROBATORIO RELEVANTE

Del expediente se destacan, por su relación directa con el problema jurídico, los siguientes elementos:

- Escritura pública No. 1980 del 25 de noviembre de 2020 de la Notaría Cuarta de Cúcuta, mediante la cual Ana María Ramírez de Mayorga transfirió derechos sobre dos predios rurales a sus hijos, instrumento cuya validez es controvertida judicialmente.
- Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 260-117635, en el que figuran distintos titulares y anotaciones judiciales, incluidas medidas cautelares y referencias a procesos civiles.
- Contrato de arrendamiento rural del 7 de septiembre de 2023, celebrado por Vladimir, José Raúl y Javier Mayorga Ramírez con Henry Mayorga Muñoz, en el que se alude a la explotación agrícola del lote y a una extensión que las partes interpretan de forma divergente.
- Comprobantes de pagos, contabilidad del arrendamiento y soportes relacionados con labores de preparación del terreno, insumos y conducción de agua.
- Declaraciones de Javier Mayorga Ramírez, Vladimir Mayorga Ramírez y José Raúl Mayorga Ramírez, quienes explicaron el origen del contrato, la entrega material y los desacuerdos familiares posteriores.
- Declaraciones y argumentos de Nancy Yanire Mayorga Ramírez, Myriam Esperanza Mayorga Ramírez y Hernán Darío López Mayorga, quienes sostuvieron que parte del terreno estaba destinada al sostenimiento y cuidado de Ana María Ramírez de Mayorga, y controvirtieron la facultad de disposición material invocada por el querellante.
- Inspección ocular del 27 de mayo de 2024, en la que se observaron cercas, divisiones, labores agrícolas y conflictos respecto del acceso y de la distribución de agua.
- Copia de la demanda verbal de nulidad por simulación de compraventa instaurada por Ana María Ramírez de Mayorga contra Javier, José Raúl, Vladimir y Bladimir Mayorga Ramírez, respecto de la escritura pública No. 1980 de 2020, proceso asignado a un Juzgado Civil del Circuito de Cúcuta.
- Documentos provenientes de actuaciones de familia relacionadas con alimentos y protección de la señora Ana María Ramírez de Mayorga, invocados para explicar la destinación económica y familiar de parte de los inmuebles.

V. PROBLEMAS JURÍDICOS

La segunda instancia debe resolver los siguientes problemas jurídicos:

Primero, si la autoridad de policía podía ordenar la restitución y protección material en los términos definidos por la primera instancia, cuando para ejecutar esa orden era indispensable establecer el alcance del contrato de arrendamiento, la extensión exacta del área entregada, la capacidad de algunos copropietarios para conceder el uso exclusivo de una porción determinada y la oponibilidad del negocio frente a otros comuneros.

Segundo, si el material probatorio permite identificar un estado posesorio o de mera tenencia claro, pacífico, determinado y preexistente que pueda ser restablecido mediante una medida meramente policiva, sin anticipar decisiones sobre dominio, comunidad, validez contractual, simulación, restitución de tenencia o delimitación material del inmueble.



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

Tercero, cuál es la consecuencia jurídica adecuada cuando la controversia policiva se encuentra inescindiblemente ligada a asuntos de naturaleza civil que ya son objeto de discusión ante la jurisdicción ordinaria.

VI. MARCO CONSTITUCIONAL, LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

6.1. Debido proceso, legalidad y competencia

El artículo 29 de la Constitución Política dispone que el debido proceso se aplica a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas y exige que toda decisión sea adoptada por autoridad competente, con observancia de las formas propias de cada actuación. La competencia no constituye una formalidad disponible: es un presupuesto de validez de la actuación y delimita la materia que la autoridad puede resolver.

Las autoridades de policía están sometidas a los principios de legalidad, necesidad, proporcionalidad y razonabilidad. Su actuación está orientada a prevenir o restablecer condiciones de convivencia, pero no puede sustituir las competencias atribuidas por la Constitución y la ley a los jueces para declarar derechos reales, resolver controversias contractuales, definir la validez de negocios jurídicos o efectuar particiones y delimitaciones de bienes en comunidad.

6.2. Protección policiva de la posesión y la mera tenencia

El artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 tipifica comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles, entre ellos perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia ocupando ilegalmente el inmueble, causar daños materiales o impedir el acceso. El artículo 79 regula el ejercicio de la acción de protección y el artículo 80 precisa que el amparo es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya finalidad es mantener o restablecer el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales y las indemnizaciones a que haya lugar.

La Corte Constitucional ha reiterado esta naturaleza limitada. En las sentencias T-438 de 2021, T-146 de 2022, T-164 de 2024, T-526 de 2024 y T-533 de 2024 explicó que el proceso policivo no está diseñado para declarar dominio ni para resolver de manera definitiva las controversias civiles subyacentes. La protección policiva es viable cuando existe un estado fáctico de posesión o mera tenencia identificable y un acto material de perturbación susceptible de ser corregido sin necesidad de definir derechos reales o contractuales complejos.

De igual forma, la jurisprudencia constitucional ha señalado que en los procesos policivos no se controvierte el derecho de dominio y que su finalidad preventiva consiste en proteger el hecho posesorio, sea o no coincidente con la propiedad, mientras la jurisdicción ordinaria decide. Esa regla, sin embargo, no habilita a la autoridad de policía para reconstruir el contenido de un contrato, escoger entre títulos enfrentados, determinar cuotas materiales de copropiedad o atribuir el uso exclusivo de un área cuya extensión y disponibilidad son discutidas.

6.3. Límites frente a controversias civiles

La jurisdicción civil es la llamada a conocer, entre otros asuntos, de la nulidad o simulación de contratos, la oponibilidad de negocios jurídicos, las controversias derivadas del arrendamiento, la restitución de inmueble arrendado, la división de bienes comunes, la reivindicación, los procesos posesorios y la definición de derechos entre comuneros. Cuando la medida policiva solicitada exige adoptar previamente una de esas decisiones, la autoridad administrativa debe abstenerse de invadir la órbita judicial.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones		Página 5 de 17	

El límite no depende de la sola existencia de un proceso civil paralelo. Lo determinante es establecer si la protección solicitada puede concederse a partir de hechos materiales claros, sin resolver la controversia civil. Si el supuesto statu quo es incierto, si varias personas alegan fuentes jurídicas incompatibles de tenencia o si el área que se pretende restituir solo puede individualizarse interpretando títulos y contratos, el proceso policivo deja de ser un mecanismo idóneo para impartir una orden material definitiva.

VII. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

• La controversia no recae sobre un simple acto material autónomo

En el expediente no aparece una perturbación aislada, externa y jurídicamente neutra frente a un estado de mera tenencia perfectamente delimitado. Por el contrario, cada acto señalado como perturbador está conectado con una disputa previa y estructural sobre quién podía entregar el predio, qué extensión fue entregada, cuáles eran las facultades de los arrendadores, qué derechos conservaban los demás copropietarios y qué porción debía permanecer destinada al sostenimiento de la anterior propietaria, Ana María Ramírez de Mayorga.

La primera instancia partió de la existencia formal del contrato de arrendamiento y, a partir de allí, asumió que el querellante tenía derecho a continuar explotando la extensión reclamada. Sin embargo, esa conclusión no era posible sin interpretar el contrato y confrontarlo con la situación registral, con la pluralidad de copropietarios y con los acuerdos familiares alegados. La orden impartida no se limitó a evitar nuevas agresiones o a conservar una situación material indiscutida; en la práctica atribuyó al querellante un derecho de uso sobre una porción cuya extensión y disponibilidad eran precisamente el objeto de la controversia.

• Indeterminación del statu quo susceptible de amparo

Para que la protección policiva sea procedente debe ser posible identificar el estado fáctico anterior a la perturbación. En este caso, la prueba revela versiones incompatibles sobre la extensión material entregada. El querellante y algunos declarantes relacionaron el contrato con la totalidad o con una extensión cercana a doce hectáreas; otros intervinientes afirmaron que únicamente se autorizó el aprovechamiento de aproximadamente cuatro hectáreas y que la porción restante se reservó para el sostenimiento de la señora Ana María Ramírez de Mayorga.

La inspección ocular constató divisiones, cercas, canales y actividades agrícolas, pero no resolvió técnicamente la individualización del área arrendada ni permitió establecer un lindero contractual cierto. Tampoco existe en el expediente un plano incorporado al contrato, una georreferenciación o un acuerdo uniforme de todos los titulares que permita ejecutar la orden sin seleccionar una de las tesis civiles enfrentadas. Así, la medida de primera instancia carece de un objeto material inequívoco y puede generar nuevas confrontaciones durante su cumplimiento.

• Incidencia de la copropiedad y de la facultad para arrendar

El certificado de tradición da cuenta de una pluralidad de titulares. El contrato fue suscrito por algunos de ellos, mientras otros cuestionan que esos copropietarios pudieran entregar al arrendatario el uso exclusivo de un área determinada del bien común. Resolver si uno o varios comuneros podían vincular la totalidad del inmueble, si el contrato es oponible a quienes no lo suscribieron y si existió autorización expresa o tácita supone aplicar reglas civiles sobre comunidad, administración y contratos.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direcciónamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones		Página 6 de 17	

La autoridad de policía no puede suplir la ausencia de acuerdo entre comuneros ni convertir cuotas ideales en áreas materiales exclusivas. Tampoco puede decidir que el arrendamiento prevalece frente a los derechos alegados por quienes no participaron en el contrato. Una orden de restitución material que presuponga esas definiciones excede la finalidad provisional del artículo 80 de la Ley 1801 de 2016.

• **Proceso civil de nulidad por simulación y discusión sobre la fuente del derecho**

Obra en el expediente copia de una demanda verbal de nulidad por simulación de la compraventa contenida en la escritura pública No. 1980 del 25 de noviembre de 2020. La demandante, Ana María Ramírez de Mayorga, sostiene que la transferencia de los predios a sus hijos no correspondió a una verdadera compraventa y solicita la cancelación de la escritura y de los registros. La demanda comprende el mismo inmueble sobre el cual se celebró el arrendamiento invocado por el querellante.

Esta circunstancia no autoriza a la autoridad de policía a anticipar el resultado del proceso civil ni implica que todo amparo deba suspenderse automáticamente. No obstante, en el presente asunto la fuente misma de la facultad de los arrendadores está cuestionada, y la medida recurrida se apoya en esa fuente para asignar el uso de una extensión controvertida. El juez civil dispone de los instrumentos procesales para valorar la simulación alegada, determinar la validez y efectos del negocio, establecer la situación de los copropietarios y adoptar medidas cautelares coherentes con la controversia patrimonial.

• **Diferencia entre protección policiva y definición contractual**

La existencia de un contrato de arrendamiento puede acreditar una fuente de mera tenencia, pero no convierte cualquier incumplimiento u oposición contractual en comportamiento policivo. Cuando el conflicto consiste en determinar el área entregada, la vigencia, el incumplimiento, la terminación, la restitución o la oponibilidad del contrato, la vía natural es la jurisdicción civil. La policía puede impedir vías de hecho, violencia o daños inmediatos, pero no declarar cuál interpretación contractual es correcta ni ejecutar obligaciones cuya existencia o alcance están seriamente discutidos.

En este expediente, ordenar el ingreso del querellante a una extensión determinada y permitirle continuar labores agrícolas equivale a ejecutar una interpretación del contrato. Además, la decisión impone consecuencias frente a personas que no aparecen como arrendadoras y que invocan derechos propios sobre el inmueble. Ello transforma un mecanismo provisional en una decisión material con efectos equivalentes a los de una controversia de tenencia o de cumplimiento contractual.

• **Insuficiencia probatoria para confirmar la medida**

La prueba permite concluir que Henry Mayorga Muñoz ingresó al predio y realizó inversiones y labores agrícolas con autorización de algunos integrantes de la familia. También demuestra que posteriormente surgieron actos de oposición. Sin embargo, no permite establecer con la claridad exigible cuál era la extensión pacíficamente entregada, si la entrega vinculaba a todos los titulares, ni cuál era la línea material que debía restablecerse. La duda no es accesorio: recae sobre el objeto mismo de la orden.

El proceso policivo no puede utilizarse para completar el contrato, fijar linderos no pactados, resolver la administración de la comunidad o decidir la validez de la transferencia dominial. Ante esa imposibilidad, confirmar la decisión recurrida vulneraría el debido proceso y el principio de competencia, además de exponer a las partes a una ejecución material conflictiva e indeterminada.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Dirección y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones		Página 7 de 17	

• **Delimitación del objeto real de la controversia**

Aunque la querella fue presentada como una perturbación a la mera tenencia, el expediente muestra que el conflicto no se agota en la existencia de un ingreso material de los querellados o en la alteración de una cerca. El objeto real de la disputa es determinar qué extensión del inmueble fue entregada al querellante, si los tres copropietarios que suscribieron el contrato podían conferirle el uso exclusivo de esa extensión frente a los demás titulares y si la ocupación agrícola podía extenderse sobre áreas que otros integrantes de la familia afirman reservadas al sostenimiento de Ana María Ramírez de Mayorga.

La formulación inicial de la querella se apoyó en un contrato de arrendamiento y en la afirmación de que el querellante había ingresado a preparar el terreno. Sin embargo, la oposición de los querellados no fue una simple negación de los hechos. Ellos alegaron que la entrega estaba limitada a una porción específica, que el contrato no podía comprender la totalidad del lote, que existían derechos de otros comuneros y que parte del predio respondía a una finalidad familiar. Estas afirmaciones fueron reiteradas en audiencia y encuentran respaldo contextual en los documentos civiles y de familia allegados.

Por consiguiente, para confirmar la medida de primera instancia no bastaba constatar que el querellante había trabajado en el terreno. Era necesario establecer cuál era la porción materialmente entregada, qué límites tenía, si el contrato era oponible a todos los copropietarios y si los actos de oposición se produjeron dentro o fuera del área efectivamente arrendada. Ninguna de estas cuestiones fue resuelta con certeza por el expediente.

• **Indeterminación objetiva del área supuestamente arrendada**

El contrato de arrendamiento constituye la fuente de la mera tenencia alegada. No obstante, su contenido y la prueba testimonial no ofrecen una individualización suficientemente precisa del área. En el expediente aparecen referencias a un lote de aproximadamente doce hectáreas y a una porción de cuatro hectáreas; también se mencionan cercas, canales, divisiones y puntos de acceso que no están incorporados en un plano anexo al contrato ni en una georreferenciación técnica aceptada por todos los interesados.

La inspección ocular verificó la existencia de elementos físicos, pero no produjo un levantamiento técnico que permitiera identificar con precisión el polígono contractual. Tampoco se estableció si las cercas observadas eran anteriores al arrendamiento, si correspondían a límites internos de uso familiar, si habían sido modificadas por una de las partes o si representaban la extensión pactada. La diligencia, por tanto, corroboró el conflicto, pero no resolvió su objeto material.

La orden de primera instancia exige que los querellados permitan el ingreso y la continuidad de las labores agrícolas; sin embargo, no determina con exactitud hasta dónde debe extenderse esa Autorización. Una medida correctiva de restitución debe ser concreta, verificable y ejecutable. Si la autoridad necesita interpretar testimonios contradictorios o fijar de manera discrecional la línea física del terreno, la orden deja de ser un restablecimiento del statu quo y se convierte en una delimitación de derechos de uso.

La indeterminación no es un defecto menor susceptible de aclaración en la etapa de ejecución. Es el núcleo mismo del litigio. Determinar el área arrendada equivale a precisar el objeto contractual y, en un contexto de comunidad, a decidir qué porción podía ser entregada con exclusividad. Esa labor corresponde al juez civil, quien puede ordenar dictámenes periciales, inspecciones judiciales con levantamientos topográficos, exhibición de documentos, interrogatorios y demás pruebas necesarias.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Dirección y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 8 de 17	

• **Ausencia de un statu quo unívoco y pacífico**

El artículo 80 de la Ley 1801 de 2016 permite mantener el statu quo. Para ello debe existir una situación material anterior suficientemente clara. En el caso examinado, la prueba demuestra que el querellante ingresó y desarrolló algunas labores con autorización de ciertos miembros de la familia. Sin embargo, también demuestra que desde etapas tempranas existieron desacuerdos sobre la extensión, el uso del agua, la destinación de áreas y la facultad de quienes celebraron el contrato.

No se acreditó una ocupación prolongada, uniforme y pacífica de toda el área reclamada. El contrato se celebró en septiembre de 2023; la controversia se manifestó en febrero y abril de 2024, en medio de la preparación de cultivos y de diferencias familiares anteriores. La brevedad del período, la naturaleza progresiva de las labores agrícolas y la falta de un polígono definido impiden afirmar que existía una situación consolidada y pacífica respecto de toda la extensión pretendida.

El querellante sí acreditó una relación material con el predio y la realización de inversiones. Pero esa conclusión no basta para amparar una extensión incierta. La protección policiva no puede edificarse sobre una inferencia según la cual quien ingresó a una parte del lote tenía derecho a continuar sobre la totalidad del inmueble o sobre cualquier área que considerara comprendida en el contrato. El statu quo protegible debe corresponder a hechos concretos, no a una interpretación jurídica controvertida.

• **Incidencia determinante de la copropiedad**

El certificado de tradición revela pluralidad de titulares. La escritura pública No. 1980 de 2020 distribuyó derechos entre varios miembros de la familia. El arrendamiento, sin embargo, fue suscrito únicamente por algunos de ellos. Frente a esta realidad, la autoridad de primera instancia asumió que la autorización otorgada por los firmantes era suficiente para proteger la ocupación del querellante frente a quienes no participaron en el contrato.

Esa premisa no podía ser adoptada dentro del proceso policivo sin un examen civil. En una comunidad, cada titular ostenta una cuota ideal. La entrega exclusiva de una porción determinada puede afectar el uso y goce de los demás comuneros. La validez interna del acuerdo entre algunos de ellos, su alcance frente a terceros y la posibilidad de oponerlo a quienes no lo suscribieron dependen de las reglas civiles sobre administración de la cosa común y eficacia de los actos de disposición o administración.

La autoridad de policía tampoco podía convertir, de hecho, las cuotas ideales en áreas físicas exclusivas. Si la primera instancia ordena que el querellante explote una zona determinada, necesariamente está definiendo que los arrendadores tenían facultad para destinar esa zona al uso Exclusivo del arrendatario. Tal conclusión afecta la esfera jurídica de los comuneros no contratantes y excede la naturaleza provisional del amparo.

La controversia entre comuneros no elimina automáticamente toda competencia policiva. Si se acreditara una vía de hecho clara, violenta o clandestina contra una situación material pacífica, la autoridad podría intervenir para restaurar la convivencia. Pero en este caso la conducta denunciada está indisolublemente ligada a la discusión sobre quién podía autorizar el uso y cuál era el área autorizada. La medida no puede separarse de esa definición jurídica.

• **El contrato de arrendamiento como fuente discutida de la mera tenencia**

La mera tenencia del arrendatario deriva del contrato. Por ello, la protección solicitada requiere establecer, al menos provisionalmente, que el uso ejercido se encontraba dentro del objeto contractual. El expediente no permite hacerlo sin interpretar el negocio y resolver contradicciones.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 9 de 17	

La cláusula relativa al área y a la duración ha sido entendida de manera distinta por las partes, y los testimonios de los propios firmantes no eliminan la controversia sobre la porción material entregada.

La primera instancia otorgó valor preponderante a la existencia formal del contrato y a la entrega inicial. Sin embargo, no diferenció entre la existencia del negocio y su alcance frente a terceros. Un contrato puede ser válido entre quienes lo celebran y, al mismo tiempo, ser inoponible total o parcialmente a otros titulares. Determinar esa cuestión no es una operación probatoria simple, sino una decisión de derecho privado.

Asimismo, la orden de permitir la explotación agrícola produce efectos equivalentes al cumplimiento específico del contrato. Al obligar a personas no firmantes a tolerar el ingreso y la actividad sobre un área controvertida, la medida no se limita a impedir una perturbación; impone una determinada lectura de las obligaciones contractuales. Esa consecuencia corresponde al juez civil en un proceso declarativo, de cumplimiento, restitución o responsabilidad contractual, según las pretensiones que se formulen.

• **Relevancia del proceso civil de nulidad por simulación**

En el expediente obra copia de la demanda verbal de nulidad por simulación de la compraventa contenida en la escritura pública No. 1980 de 2020. La demanda fue promovida por Ana María Ramírez de Mayorga contra varios de sus hijos y comprende los predios que sirven de sustento al arrendamiento. La pretensión principal busca que se declare la nulidad absoluta por simulación y se cancelen la escritura y los registros derivados.

La sola existencia de ese proceso no suspende automáticamente la actuación policiva ni priva a la autoridad de la posibilidad de proteger una situación material. No obstante, su relevancia en este caso es directa: el contrato de arrendamiento fue celebrado por personas cuya calidad y facultad sobre el inmueble provienen del título cuestionado. La decisión policiva, al proteger el uso conferido por ellos, presupone que podían disponer materialmente de la porción arrendada y que ese uso era oponible a los demás integrantes de la familia.

Resolver la simulación, la validez del título, sus efectos restitutorios y la situación registral es competencia exclusiva del juez civil. La autoridad de policía no puede anticipar ese resultado ni adoptar una medida que, en la práctica, consolide temporalmente una explotación económica fundada en el título discutido, cuando además no existe certeza sobre el área. La prudencia institucional exige evitar decisiones incompatibles y remitir la definición patrimonial al juez natural.

• **Valoración de la inspección ocular**

La inspección ocular tiene especial importancia porque permitió constatar directamente el estado físico del inmueble. No obstante, su fuerza probatoria debe ser entendida dentro de sus límites. La diligencia observó canales, cercas, cultivos y divisiones, pero no estableció el origen, fecha, función jurídica o correspondencia contractual de cada elemento. Tampoco contó con un peritaje topográfico que permitiera superponer la descripción del contrato con la realidad física.

La inspección constató que la controversia era compleja y que las partes atribuían sentidos distintos a las mismas divisiones. Para el querellante, ciertos cercamientos y restricciones representaban perturbaciones; para los querellados, eran límites de la porción entregada o mecanismos de protección de áreas reservadas. Esta diferencia no podía resolverse mediante la sola observación visual. Era necesario definir derechos de uso y fuentes jurídicas, cuestión ajena al ámbito policivo.

En consecuencia, la inspección no suministró la certeza requerida para confirmar la orden. Por el contrario, reveló la imposibilidad de ejecutar la medida sin tomar partido por una de las



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Dirección y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones		Página 10 de 17	

interpretaciones contractuales. La autoridad de primera instancia debió reconocer esa insuficiencia y abstenerse de impartir una orden material indeterminada.

• **Valoración de los testimonios y contradicciones relevantes**

Las declaraciones de los señores Javier, Vladimir y José Raúl Mayorga Ramírez respaldan la celebración del contrato y la entrega inicial. Sin embargo, no son uniformes ni concluyentes respecto de la extensión precisa y de la vinculación de todos los copropietarios. Además, provienen de personas directamente relacionadas con el negocio y con la controversia civil sobre la transferencia de los predios, circunstancia que exige valorarlas en conjunto con los demás elementos.

Las declaraciones de la parte querellada introducen una versión opuesta: el uso estaba limitado a una porción, parte del terreno estaba destinada al sostenimiento de Ana María Ramírez de Mayorga y quienes celebraron el contrato no podían comprometer el uso exclusivo de todo el lote. Esa versión no puede ser descartada como una mera excusa para perturbar, porque encuentra apoyo en la existencia de la comunidad, en el proceso civil de simulación y en los documentos de familia.

La sana crítica no permite resolver las contradicciones mediante una preferencia automática por los testimonios de los arrendadores. El punto discutido no es solamente quién resulta más creíble, sino qué efectos jurídicos pueden producir sus actos frente a los demás comuneros. Aun si se aceptara que ellos entregaron una extensión amplia, subsistiría la pregunta sobre su facultad para hacerlo y sobre la oponibilidad del contrato, materia reservada al juez civil.

• **Insuficiencia de la motivación de la primera instancia**

La decisión recurrida consideró acreditada la perturbación y ordenó la restitución y protección del bien. No obstante, su motivación no resolvió de manera suficiente las cuestiones esenciales planteadas por la defensa. No explicó cómo se individualizaba el área protegida, por qué el contrato era oponible a quienes no lo suscribieron, cuál era la relación entre las cuotas registrales y la porción material ordenada, ni qué efecto tenían las actuaciones civiles allegadas.

La decisión también trató como un hecho pacífico la existencia de una mera tenencia sobre una extensión determinada, cuando precisamente esa extensión era el centro del debate. Al hacerlo, convirtió la conclusión que debía probarse en premisa de la decisión. Tal razonamiento vulnera el deber de motivación, porque no demuestra que la medida se limitara a restaurar un statu quo sin definir derechos controvertidos.

La segunda instancia no puede subsanar esa deficiencia mediante la elección de una nueva delimitación. Hacerlo equivaldría a decidir por primera vez cuestiones materiales que no fueron objeto de una valoración técnica suficiente y privaría a las partes de un debate adecuado. La respuesta jurídicamente correcta es revocar y reconocer la falta de competencia material para resolver el conflicto de fondo.

• **La medida adoptada desborda la finalidad preventiva**

El amparo policivo debe impedir perturbaciones materiales y restablecer de forma inmediata una situación de hecho. La orden apelada, en cambio, produce efectos continuados sobre la explotación económica del predio, obliga a tolerar el ingreso y uso por parte del arrendatario y condiciona el ejercicio de los derechos de varios comuneros. Su cumplimiento requiere vigilancia sobre áreas, canales, accesos y labores agrícolas durante el término del contrato.

Estas consecuencias muestran que la medida no es meramente preventiva. Se asemeja a una orden de cumplimiento contractual y de atribución provisional de uso exclusivo. Aunque se denomine

[Handwritten signature]

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direcciónamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 11 de 17	

restitución y protección, su contenido sustancial define quién puede explotar el inmueble, en qué extensión y frente a qué personas. Esa función corresponde a la jurisdicción ordinaria.

La Corte Constitucional ha insistido en que la provisionalidad del amparo no permite desconocer el juez natural. Una medida temporal también puede vulnerar derechos si se adopta sin competencia o si anticipa el resultado de un litigio civil. En este caso, la revocatoria evita que el procedimiento policivo se convierta en un mecanismo para obtener, sin el debate propio del proceso civil, la ejecución de un contrato controvertido.

- **Falta de competencia material y remisión a la jurisdicción civil**

La falta de competencia material se configura porque la solución depende de decisiones que la Ley 1801 de 2016 no atribuye a la autoridad de policía: interpretar el contrato, individualizar el área, definir la administración de la cosa común, establecer la oponibilidad frente a comuneros no contratantes y valorar la incidencia de un título cuestionado por simulación. Estas materias pertenecen a la jurisdicción ordinaria civil.

La jurisdicción civil dispone de mecanismos adecuados: procesos declarativos sobre validez y eficacia contractual, acciones de restitución de inmueble arrendado, procesos posesorios, controversias de comunidad, divisiones materiales o por venta, medidas cautelares, dictámenes topográficos y decisiones sobre simulación. La amplitud probatoria y la autoridad de cosa juzgada de esas decisiones permiten resolver de manera integral el conflicto.

La remisión no significa negar que ocurrieron actos materiales ni desconocer las inversiones realizadas. Significa que esos hechos deben ser valorados dentro del proceso civil correspondiente para determinar sus consecuencias. La autoridad de policía conserva competencia frente a hechos nuevos, autónomos y claramente violentos o arbitrarios que comprometan la convivencia, pero no puede utilizar esa competencia para definir el litigio patrimonial.

- **Efectos de la revocatoria**

La revocatoria no declara que los querellados tengan mejor derecho, no invalida el contrato, no decide que el querellante carezca de mera tenencia y no resuelve la propiedad. Tampoco ordena el Desalojo o la entrega del inmueble a una parte. Su único efecto es dejar sin vigencia la medida correctiva que excedió la competencia policiva y abstenerse de impartir una nueva orden material sobre un objeto indeterminado.

Las partes quedan habilitadas para acudir al juez civil y formular las pretensiones que estimen procedentes. Dado que en el expediente se identifica un proceso de nulidad por simulación relacionado con el título, resulta pertinente remitir copia de esta decisión y de las piezas relevantes al juzgado competente, para su conocimiento y valoración, sin prejuzgamiento, sin acumulación automática y sin alterar las reglas de competencia.

La decisión adecuada es revocar la medida correctiva impuesta y declarar que, en las condiciones probatorias y jurídicas del caso, la autoridad de policía carece de competencia material para definir el conflicto de fondo. Esta conclusión no reconoce mejor derecho a la parte querellada, no declara la inexistencia del contrato, no desconoce las inversiones del querellante y tampoco decide la propiedad o la posesión civil. Simplemente preserva la distribución constitucional de competencias y remite la definición definitiva al juez natural.

Las partes conservan la posibilidad de acudir a la jurisdicción ordinaria civil mediante las acciones contractuales, posesorias, restitutorias, divisorias o declarativas que correspondan. Dado que ya existe noticia de un proceso verbal de nulidad por simulación relativo al título del inmueble, resulta



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso: Dirección y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso: Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato: Resoluciones	Página 12 de 17	

procedente remitir copia auténtica de esta resolución y de las piezas relevantes al juzgado civil que conoce esa actuación, exclusivamente para su conocimiento y para los fines probatorios que estime pertinentes, sin que ello implique acumulación, prejuzgamiento o alteración de las reglas de competencia.

La revocatoria tampoco impide que las autoridades de policía intervengan frente a hechos nuevos y autónomos que comprometan la seguridad, la integridad personal, la convivencia o impliquen vías de hecho, daños o violencia. Esa intervención deberá circunscribirse a la prevención inmediata y no podrá utilizarse para definir el derecho civil discutido.

VIII. ANALISIS CONCLUSIVO DE LOS MOTIVOS QUE SUSTENTAN LA REVOCATORIA

El presente documento desarrolla, en forma continua, amplia y analítica, los fundamentos que conducen a revocar la decisión adoptada el 13 de junio de 2024 por el Corregidor de Buena Esperanza dentro del proceso verbal abreviado policivo radicado No. 001-2024, promovido por Henry Mayorga Muñoz contra Nancy Yanire Mayorga Ramírez, Myriam Esperanza Mayorga Ramírez y Hernán Darío López Mayorga. El análisis parte de la totalidad del material incorporado al expediente, en particular de la querella, el auto de avocamiento, las intervenciones de las partes, el contrato de arrendamiento rural de 7 de septiembre de 2023, la escritura pública No. 1980 de 25 de noviembre de 2020, el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 260-117635, los comprobantes de pago, las declaraciones rendidas, la inspección ocular de 27 de mayo de 2024, la demanda civil de nulidad por simulación y la decisión recurrida. La conclusión no se apoya en una simple discrepancia con la valoración de primera instancia, sino en la constatación de que la medida impuesta excedió el objeto constitucional y legal del amparo policivo, porque para sostenerla era indispensable resolver previamente controversias sobre extensión material del bien, alcance y oponibilidad del Contrato, administración de la cosa común, facultades de los copropietarios y validez del título de dominio, asuntos todos reservados a la jurisdicción ordinaria civil.

La actuación policiva se originó en la afirmación del querellante según la cual ingresó al predio rural para explotar un cultivo de arroz en calidad de arrendatario, con fundamento en un contrato suscrito por Vladimir Mayorga Ramírez, José Raúl Mayorga Ramírez y Javier Mayorga Ramírez. A partir de esa relación contractual sostuvo que los querellados ingresaron con maquinaria, alteraron cercas, accesos y canales de agua, y obstaculizaron el desarrollo del cultivo. Tales hechos, considerados aisladamente, podrían encuadrar en la hipótesis de perturbación de la mera tenencia prevista en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016. Sin embargo, el proceso no podía resolverse mediante una constatación superficial de actos materiales, porque desde el inicio quedó controvertido el presupuesto básico del amparo: cuál era exactamente la porción entregada al arrendatario, quiénes estaban jurídicamente facultados para entregarla y hasta dónde podía hacerse valer ese acuerdo frente a los demás titulares del inmueble.

El artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 protege la posesión y la mera tenencia frente a comportamientos materiales que las perturben, alteren o interrumpan. Los artículos 79 y 80 de la misma ley definen los titulares de la acción y el carácter provisional del amparo. La autoridad de policía puede preservar o restablecer una situación material de hecho, pero no puede transformar ese trámite sumario en un proceso declarativo sobre propiedad, comunidad, cumplimiento contractual o delimitación de derechos. Esta limitación deriva también de los artículos 29 y 116 de la Constitución Política: toda autoridad debe actuar dentro de la competencia atribuida por la ley, y la función jurisdiccional excepcional que ejercen las



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 13 de 17	

autoridades de policía en estos asuntos no las convierte en jueces civiles ni les permite definir litigios sobre derechos reales o personales. La Corte Constitucional ha reiterado que el amparo policivo tiene naturaleza preventiva, precaria y provisional; protege el statu quo y no decide definitivamente quién tiene el mejor derecho. Así lo explican, entre otras, las sentencias T-367 de 2015 y T-438 de 2021, y el principio de estricta legalidad de la función de policía fue reafirmado en la Sentencia C-069 de 2023.

La dificultad central del expediente radica en que no existe un statu quo material claro, unívoco y perfectamente individualizado que pueda restablecerse sin resolver previamente cuestiones civiles. El contrato de arrendamiento identifica de manera general una parcela dentro de un predio de mayor extensión, pero las versiones de las partes no coinciden sobre el número exacto de hectáreas entregadas, sus linderos internos, la función de los cercamientos, la localización de los canales de agua ni el alcance del derecho de explotación. El querellante afirma que recibió una extensión aproximada para desarrollar dos cosechas; los querellados sostienen que parte del terreno estaba destinada al sostenimiento de la señora Ana María Ramírez de Mayorga y que el arrendamiento no podía comprometer zonas administradas o utilizadas por otros comuneros. La inspección ocular no despejó esa incertidumbre. Por el contrario, dejó constancia de divisiones físicas, cercas, canales, cultivos y desacuerdos sobre el área materialmente entregada, sin establecer técnicamente el origen, fecha, función o correspondencia jurídica de cada división.

La primera instancia ordenó permitir el ingreso y la continuidad de las labores agrícolas del querellante, pero no precisó con suficiente rigor cuál era el espacio físico sobre el que recaía la medida. Esta omisión no es secundaria. Toda orden de restitución o protección debe ser cierta, determinada y ejecutable. Cuando el inmueble matriz tiene aproximadamente doce hectáreas y El negocio invocado recae sobre una porción no deslindada registralmente, la autoridad no puede limitarse a ordenar el acceso a un denominado lote o parcela sin definir sus límites Materiales. Hacerlo traslada a la fase de ejecución una controversia que debía estar previamente resuelta y expone a las partes a nuevos enfrentamientos, porque cada una interpretará de manera distinta el ámbito espacial de la orden. En esas condiciones, la medida deja de ser un instrumento de protección inmediata y se convierte en una decisión ambigua que, en la práctica, exige escoger una de las interpretaciones contractuales enfrentadas.

El certificado de tradición y la escritura pública revelan, además, que el inmueble se encuentra sujeto a una situación de pluralidad de titulares. En el régimen de comunidad, cada comunero ostenta una cuota ideal sobre el bien común, no una fracción material exclusiva, mientras no exista partición, adjudicación o acuerdo plenamente oponible que individualice porciones concretas. De allí que la celebración de un arrendamiento por algunos comuneros no permita concluir automáticamente que estos podían entregar al arrendatario cualquier área física del predio con efectos obligatorios frente a quienes no suscribieron el contrato. Resolver si los arrendadores actuaron dentro de sus facultades, si comprometieron válidamente el uso de la cosa común, si el contrato obliga a los restantes comuneros y qué porción podía ser entregada exige aplicar las normas civiles sobre comunidad, administración del bien común, mandato, oponibilidad y eficacia de los contratos. Ese juicio excede la competencia policiva.

El artículo 775 del Código Civil define la mera tenencia como la que se ejerce sobre una cosa no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño, como ocurre con el arrendatario. No obstante, la existencia de un contrato no basta por sí sola para identificar el objeto material de la tenencia ni para imponer sus efectos a terceros. La autoridad debía verificar una tenencia real, pacífica, determinada y anterior a la perturbación. El expediente acredita que el querellante



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 14 de 17	

ingresó al predio, realizó inversiones y adelantó labores agrícolas, pero no demuestra con igual certeza la extensión exacta sobre la cual podía ejercerlas. El hecho de que existieran pagos y trabajos no resuelve la cuestión de los linderos internos ni la relación del contrato con los derechos de los demás copropietarios. La medida de primera instancia, al ordenar la continuidad de la explotación, terminó reconociendo de manera implícita una facultad de uso exclusivo sobre un área controvertida, sin que el proceso policivo ofreciera las garantías probatorias necesarias para adoptar esa conclusión.

La valoración de los testimonios tampoco permite superar esa dificultad. Las declaraciones de Javier, Vladimir y José Raúl Mayorga Ramírez respaldan la celebración del contrato y la entrega inicial, pero provienen de personas directamente vinculadas al negocio y no son concluyentes sobre la exacta delimitación física de la parcela ni sobre la aceptación de los demás comuneros. Las intervenciones de Nancy Yanire Mayorga Ramírez, Myriam Esperanza Mayorga Ramírez y Hernán Darío López Mayorga presentan una versión opuesta, según la cual el uso estaba limitado y parte del inmueble cumplía una destinación familiar. La sana crítica no autoriza a resolver una controversia de esta naturaleza mediante la sola preferencia por una versión testimonial, porque el núcleo del litigio no es únicamente fáctico, sino jurídico: incluso aceptando que hubo entrega material, sigue siendo necesario definir qué efectos produce el contrato frente a quienes no lo celebraron y cuál era el alcance objetivo de la entrega.

La inspección ocular, que debía servir para constatar el estado del bien, evidenció precisamente la complejidad del conflicto. Allí se observaron modificaciones, canales, cercas y zonas de cultivo, pero no se practicó un levantamiento topográfico ni se establecieron coordenadas, Cabidas o linderos internos. Tampoco se determinó si las obras cuestionadas eran anteriores o posteriores al arrendamiento, si respondían a una división material consentida, si constituían Simples mecanismos de administración agrícola o si implicaban una verdadera perturbación. La diligencia mostró una confrontación sobre la forma de usar y administrar el predio, no una invasión simple y claramente separable. Por ello, lejos de sustentar una orden inmediata de restitución, la inspección demostraba la necesidad de un proceso judicial con dictamen pericial, contradicción amplia y capacidad para definir efectos contractuales y reales.

A lo anterior se suma la existencia de una demanda civil de nulidad por simulación respecto de la compraventa incorporada en la escritura pública No. 1980 de 2020, negocio del cual deriva la titularidad invocada por algunos de los arrendadores. La sola existencia de ese proceso no suspende automáticamente la actuación policiva, pero sí constituye un elemento de especial relevancia, porque pone de manifiesto que el título dominial y las facultades de disposición se encuentran sometidos a controversia judicial. La autoridad de policía no podía anticipar el resultado de ese proceso ni consolidar, mediante una orden de explotación agrícola, una situación fundada en un título cuya validez y efectos están siendo discutidos. Corresponde al juez civil determinar si hubo simulación, cuáles son las consecuencias restitutorias, qué personas ostentan derechos sobre el inmueble y cómo incide esa decisión en los actos posteriores, incluido el arrendamiento.

La medida impuesta en primera instancia también desbordó el carácter preventivo del amparo porque produjo consecuencias equivalentes al cumplimiento específico de un contrato. Ordenar a personas que no suscribieron el negocio que permitan el ingreso, la ocupación productiva y la continuidad de un cultivo no se limita a impedir una perturbación material. Supone decidir que el contrato es eficaz y oponible, que comprende determinada área y que el arrendatario tiene derecho a explotarla frente a todos los comuneros. Esas conclusiones pertenecen al juez civil. La denominación formal de la medida como restitución y protección no altera su contenido

9

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso 'Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones		Página 15 de 17	

sustancial. Una autoridad no puede hacer indirectamente, bajo una medida policiva, aquello que la ley le impide decidir de manera declarativa.

La decisión recurrida presenta, por tanto, una insuficiencia de motivación relevante. No explicó cómo se individualizaba el área protegida, por qué el arrendamiento era oponible a los querellados, cuál era la facultad de los contratantes para comprometer el uso de la cosa común, ni cómo se conciliaba la orden con el proceso civil en curso. Tampoco distinguió entre la existencia del contrato, la entrega material inicial y el derecho a mantener una explotación sobre una extensión determinada. Al tratar como hecho pacífico aquello que constituía el centro de la controversia, la primera instancia convirtió la conclusión por demostrar en premisa de su razonamiento. Esta deficiencia no puede ser subsanada en segunda instancia mediante una nueva delimitación, pues ello implicaría decidir por primera vez cuestiones técnicas y jurídicas sin el debate probatorio propio de la jurisdicción competente.

El principio del juez natural obliga a reconocer que la controversia debe ser llevada a la jurisdicción ordinaria civil. Allí pueden formularse pretensiones sobre validez, eficacia, interpretación, cumplimiento o terminación del arrendamiento; oponibilidad frente a copropietarios; restitución de inmueble; división de la cosa común; protección posesoria; responsabilidad por inversiones o daños; simulación del título; y medidas cautelares sobre el uso y administración del predio. El juez civil puede decretar dictámenes topográficos, inspecciones judiciales, reconstruir la cadena contractual, integrar a todos los titulares y adoptar Una decisión con efectos definitivos. La autoridad policiva carece de esas atribuciones y no Puede sustituir ese escenario mediante un trámite breve orientado exclusivamente a restablecer situaciones materiales claras.

La revocatoria no supone declarar que los querellados tengan mejor derecho, ni afirmar que el contrato sea inválido, ni desconocer que el querellante efectuó inversiones o desarrolló actividades agrícolas. Tampoco equivale a ordenar su desalojo ni a adjudicar el uso del inmueble a alguno de los comuneros. Su alcance es estrictamente competencial y procesal: la segunda instancia concluye que no puede mantenerse una medida cuyo cumplimiento exige resolver cuestiones civiles no definidas. Las partes conservan la posibilidad de acudir al juez competente y solicitar la protección provisional o definitiva que corresponda. Asimismo, la autoridad de policía mantiene sus facultades frente a actos autónomos de violencia, daño, amenaza o afectación de la convivencia que puedan presentarse, siempre que tales hechos puedan ser examinados sin definir derechos civiles controvertidos.

En síntesis, el expediente demuestra la existencia de una relación contractual y de una ocupación agrícola, pero también evidencia una controversia inseparable sobre el objeto del contrato, la extensión entregada, las facultades de los arrendadores, la administración de un bien común y la validez del título de propiedad. No existe una situación material suficientemente clara que pueda ser restablecida mediante una orden policiva sin anticipar decisiones reservadas al juez civil. La inspección ocular y las declaraciones no eliminan esa incertidumbre; por el contrario, la confirman. La decisión de primera instancia, al imponer una restitución y permitir la continuidad de la explotación, excedió el marco de los artículos 77, 79, 80 y 223 de la Ley 1801 de 2016, desconoció el carácter provisional del amparo y produjo efectos propios de una decisión contractual y real. Por estas razones, debe revocarse integralmente y dejarse a salvo el derecho de las partes para que la jurisdicción ordinaria civil determine, con plenitud de competencia y garantías, la titularidad, la validez y oponibilidad del arrendamiento, la delimitación del área, los derechos de los comuneros y las consecuencias económicas o reparatorias que resulten procedentes.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica		Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional		Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones		Página 16 de 17	

La consecuencia jurídica correcta es, entonces, dejar sin efectos la medida correctiva de restitución y protección adoptada el 13 de junio de 2024, abstenerse de impartir órdenes de ingreso, explotación, entrega o delimitación material del inmueble y disponer que las controversias descritas sean planteadas ante la jurisdicción civil. Esta determinación preserva el debido proceso, respeta el reparto constitucional de competencias y evita que una actuación policiva provisional se convierta en un mecanismo de definición anticipada de derechos privados. La revocatoria es necesaria no porque se descarte de manera absoluta la existencia de actos materiales de oposición, sino porque esos actos no pueden calificarse ni remediarse adecuadamente sin resolver primero el complejo entramado contractual, dominial y comunitario que subyace al conflicto.

IX. CONCLUSIÓN

La primera instancia excedió el ámbito del amparo policivo al adoptar una orden cuyo cumplimiento presupone definir el alcance de un arrendamiento rural, individualizar materialmente una porción de un inmueble en copropiedad, establecer la facultad de algunos comuneros para conferir uso exclusivo y resolver la incidencia de una transferencia dominial cuestionada en sede civil. No existe un statu quo suficientemente cierto que pueda ser restablecido sin decidir esos asuntos. Por ello, la medida debe revocarse y la controversia debe ser ventilada ante la jurisdicción ordinaria civil.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. REVOCAR en su integridad la decisión adoptada el 13 de junio de 2024 por el Corregidor de Buena Esperanza dentro del proceso verbal abreviado policivo radicado No. 001-2024, mediante la cual se impuso medida correctiva de restitución y protección de bien inmueble a **NANCY YANIRE MAYORGA RAMÍREZ, MYRIAM ESPERANZA MAYORGA RAMÍREZ y HERNÁN DARÍO LÓPEZ MAYORGA.**

ARTÍCULO SEGUNDO. ABSTENERSE de impartir una orden policiva de restitución, ingreso, explotación agrícola o delimitación material respecto del “Lote 1, parcelación No. 22 de Octubre - Buena Esperanza”, por cuanto la controversia exige definir asuntos contractuales, de copropiedad, delimitación, oponibilidad y validez de títulos que corresponden a la jurisdicción ordinaria civil.

ARTÍCULO TERCERO. DECLARAR que la presente decisión no define el dominio, la posesión civil, la validez del contrato de arrendamiento, la existencia de incumplimientos contractuales, la extensión de las áreas entregadas ni los derechos de los copropietarios, materias que deberán ser resueltas por el juez civil competente.

PARAGRAFO UNICO: Mantener en **STATUO QUO**, el presente problema jurídico, entre tanto se resuelva por parte de la jurisdicción civil.



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

ARTÍCULO CUARTO. REMITIR copia auténtica de esta resolución y de las piezas procesales relevantes al Juzgado Civil del Circuito de Cúcuta que conoce el proceso verbal de nulidad por simulación de la compraventa contenida en la escritura pública No. 1980 del 25 de noviembre de 2020, para su conocimiento y los fines probatorios que estime pertinentes. La remisión no implica acumulación, prejuzgamiento ni modificación de la competencia judicial.

ARTÍCULO QUINTO. ADVERTIR a las partes que podrán ejercer ante la jurisdicción ordinaria civil las acciones contractuales, posesorias, restitutorias, divisorias, declarativas o cautelares que resulten procedentes, y que deberán abstenerse de acudir a vías de hecho o actos de violencia para imponer sus pretensiones.

ARTÍCULO SEXTO. NOTIFICAR la presente resolución a HENRY MAYORGA MUÑOZ, NANCY YANIRE MAYORGA RAMÍREZ, MYRIAM ESPERANZA MAYORGA RAMÍREZ y HERNÁN DARÍO LÓPEZ MAYORGA, por el medio más expedito y conforme a las reglas aplicables al proceso verbal abreviado.

ARTÍCULO SÉPTIMO. ADVERTIR que contra la presente decisión no procede recurso alguno, por haberse agotado la segunda instancia.

ARTÍCULO OCTAVO. DEVOLVER el expediente al Corregimiento de Buena Esperanza para las anotaciones, comunicaciones y archivo correspondientes, una vez ejecutoriada esta providencia.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA
Alcalde Municipal de San José de Cúcuta

20260730-10

Revisó: Misael Alexander Zambrano Galvis-Jefe Oficina Gestión Jurídica
Revisó Aspectos Jurídicos: Edward Heriberto Mendoza Bautista

