

 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 1 de 17	

RESOLUCIÓN No. 0217 del 21 AGO 2026

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION
INTERPUESTO POR LA PARTE QUERELLADA CONTRA LO RESUELTO EN
AUDIENCIA PUBLICA DE FECHA 21 DE JULIO DE 2025 POR LA INSPECTORA
SEGUNDA URBANA DE POLICIA DE CUCUTA**

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

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Que, por medio de escrito de fecha 15 de mayo de 2024 dirigido a la Inspección Segunda Urbana de Policía de Cúcuta, la señora **LUZ MIRELLA CHIA AYALA**, presentó en nombre propio Querella de Perturbación a la Posesión en contra de **ASTRID OMAIRA RODRIGUEZ RAMIREZ** con fundamento en los siguientes hechos:

- (i) "Que como querellante soy poseedor y dueño del bien objeto de la querella, ubicado en Avenida 5 No. 18-30 Barrio Ospina Pérez (Municipio de Cúcuta), propiedad esta en la que estoy en uso de sana posesión, de forma pública, pacífica e ininterrumpida de más de quince años.
- (ii) Dicho bien por extensión de tierra y conforme a certificado de libertad y tradición es bastante amplio, sin embargo, sobre lo que he hecho posesión son 7 metros de frente por 14 metros de fondo aproximadamente, del excedente del predio han ejercido posesión varias personas, entre las cuales esta la persona que ha iniciado una demanda de declaración de pertenencia que se adelanta en juzgado.
- (iii) Haciendo uso pleno de mis derechos he arrendado este predio que actualmente tiene contrato vigente de arrendamiento.
- (iv) Hace un par de días el arrendado me manifiesta que el vecino (poseedor de otra parte del bien) quien también es poseedor y quien ha iniciado un proceso de pertenencia por parte del bien que posee, de manera arbitraria durante la noche adelanto tareas de corte del tuvo (sic) que suministra agua a la propiedad que poseo.
- (v) Con las acciones anteriores se da la figura de la perturbación".

Que, la Inspectora Segunda Urbana de Policía por medio del auto de fecha 20 de mayo de 2024, manifiesta "que el escrito presentado por la señora LUZ MIREYA CHIA AYALA, el cual presenta como querella de perturbación a la posesión carece de los anexos enunciados por tal razón el despacho ordena requerir a la parte querellante para que presente en debida forma la querella".

Que, el día 3 de julio de 2024 se llevó a cabo la conciliación entre las partes querellante y querellado y como quiera que no existió animo conciliatorio entre las partes la Inspectora Segunda Urbana de Policía declaró fracasada la diligencia.

Que, a folios 37 y 37 del plenario el día al parecer 17 de septiembre de 2024 porque no tiene fecha el acta pero se supone por la citación que se le hace a la señora Astrid Omaira Rodríguez Ramírez a la presente audiencia, en La cual la Inspectora Segunda Urbana de

 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	

Policía de Cúcuta dio inicio a la diligencia de audiencia pública dentro del presente proceso de perturbación a la posesión artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 proceso policivo con radicado No. 256-2024, en la cual se llevó a cabo la etapa de argumentos en la que se le concede la palabra al Dr. EDSON LEANDRO BECERRA VASQUEZ apoderado de la querellante quien manifestó: “La señora LUZ MIREY (sic) ACHIA (sic) AYALA, es poseedora de un bien inmueble (mejoras) que se segrega de un predio de mayor extensión. La extensión de la cual hace uso y es poseedora tiene 7 mts de frente por 14 mts de fondo. Del predio de mayor extensión, ejercen posesión otras personas, pero de lo poseído por la señora LUZ MIELLA, de manera pública, pacífica e ininterrumpida de más de 15 años hace poco sufrió el corte del tubo que suministra el servicio de agua para este predio. Dicho acto de perturbación, inicialmente se desconocía quien lo había hecho, por lo cual se citó a la señora Astrid Omaira Rodríguez Ramírez. Sin embargo, en diálogo con la señora, esta manifestó que el agua y alcantarillado habían sido perturbados por el señor SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ. Con este actuar se incurre en comportamiento contrario a la posesión...”.

Seguidamente le otorga el uso de la palabra a la parte querellada. Toma la palabra el señor **DADDY (sic) JANER RODRIGUEZ RAMIREZ**, quien manifiesta: Con el debido respeto que Ud. (sic) se merece, manifiesto que no acepto las pretensiones impuestas interpuestas por el apoderado de la señora querellante debido a que la señora **LUZ MIRELLA CHIA**, no es poseedora. Lo cual demostraré con contratos de arrendamiento anteriores hechos entre ella y mi tía **ROSA ISABEL RAMIREZ (fallecida)**. En el año 2021, la señora **LUZ MIRELLA CHIA AYALA**, me cancelaba a mí el canon de arrendamiento. En esos días, la señora **ASTRID OMAIRA RODRIGUEZ RAMIREZ**, interpone demanda de derechos, por prescripción adquisitiva de dominio. Entre la señora Chía y la señora Astrid Omaira Rodríguez Ramírez, hacen acuerdos de no cancelarme los cánones de arrendamiento, la cual la señora Luz Mireya Chía, se niega. Interpuse ante el juzgado segundo de Pequeñas Causas, solicitando el bien inmueble. Después de transcurridos cuatro años de lo de la demanda el juzgado segundo decreta: la terminación por haber cesado la causa que dio origen a la presente demanda. Solicito al apoderado de la señora **LUZ MIRELLA CHIA**, quien manifiesta que es un lote de mayor extensión, que demuestre a través de escritura pública, certificado de libertad y tradición y multipropósito donde otorgan mi propiedad. Para mayor constancia, anexo copia de escritura pública, carta catastral y certificado topográfico y certificado de libertad y tradición como también recibos de luz, agua entre otros. Se deja constancia que el querellado aporta: 31 folios de copia simple de demanda interpuesta ante el juzgado segundo de Pequeñas Causas de Cúcuta. Manifiesta el querellado que entre estas copias. Copia simple de un folio de la oficina de Catastro Multipropósito donde se indica que el querellado se encuentra registrado en la base de datos del municipio de Cúcuta con relación al predio AV 27 29N 29 (A 5 18-30) b/Ospina Pérez. Un plano expedido por Catastro Multipropósito, del predio, en un folio. Referente a lo expuesto por el apoderado referente a que la señora Chía es poseedora pasiva, me niego a aceptar lo expuesto por cuanto una vez se fue del lote y luego lo vuelve a tomar, manifestando el lote lo arrienda a una persona venezolana, la cual lo ha amenazado. La demanda por lo del agua no se debe hacer en mi contra...”.

Que, a folio 39 del plenario obra el Acta de diligencia de Inspección Ocular realizada dentro del expediente Radicado No. 256-24 – 20-24 (sic).

En San José de Cúcuta a los 30 días de septiembre de 2024 la Inspectora Segunda Urbana De Cúcuta se desplazó hasta la Avenida 1 Calle 10 No. 1-24 donde fueron atendidos por la señora Luz Mirella Chía ya identificada dentro del proceso de la referencia.

“La Querellante se traslada junto con nosotros al sitio donde se encuentra el medidor de Agua limpia ahí se hizo presente donde es su casa de Habitación de la Av. 54 No. 18-30 el

 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	

Señor **SADDY JANNER RODRÍGUEZ** persona quien en la audiencia pública celebrada el día 17 de septiembre de 2024 solicito se efectuara esta inspección como medio de prueba dentro del proceso por motivo de la lluvia nos vimos precisados salir 15 minutos antes de las 4:00 pm de la oficina. Al llegar al sitio es decir el inmueble donde se encuentra Saddy Janner Rodríguez empezó a grabar que la inspección era a las 3 de la tarde con toda clase de insultos”.

Que, el día 11 de junio de 2025 la Inspectora Segunda Urbana de Policía de Cúcuta dio continuación a la audiencia pública dentro del proceso de Perturbación a la Posesión radicado No. 256-2024 en la cual se llevó a cabo lo siguiente:

“(…) Acto seguido la señora inspectora otorga personería jurídica para actuar al Dr. **GARY WALTER SANTANDER CABALLERO**; como delegado de la Personería Municipal **SERGIO MAURICIO CRISTANCHO GARCIA**, apoderado de la parte querellante y una vez concedida manifiesta: “En la actualidad la perturbación inicial se mantiene y expreso un hecho notorio en el cual el señor **SADDY JANER** agrava sus acciones de perturbación dado que de manera arbitraria irrumpió en la posesión de la señora **LUZ MIRELLA CHIA** instalando candados desde la parte interna. Hago la apreciación de que por las condiciones del corte de agua inicial los inquilinos de la señora **LUZ MIRELLA CHIA** debieron salir de esta propiedad yendo habitualmente solo a realizar tareas de limpieza y atender algunos clientes dado que el inquilino es mecánico de profesión al cerrar esta propiedad con candados dejo adentro las pertenencias de inquilinos y de la poseedora **LUZ MERLLA MIRELLA CHIA** de este hecho se dejó anotación en el libre de población del CAI más cercano con todo lo anterior el **señor SADDY JANER** no solo agrava las perturbaciones sino que ha estado resuelto a tomar justicia por propia mano. Acto seguido el de la parte querellada solicita el uso de la palabra y una vez concedida manifiesta: Inicialmente me refiero a los servicios públicos de luz y agua los cuales solo tienen una cometida (sic) cada uno cuando se vence (sic) los recibos el que paga es el señor **SADDY JANER RODRIGUEZ** por tanto los ocupantes ilegales del predio propiedad del señor **SADDY JANER** no colabora con los servicios públicos es obvio que no se le puede suministrar esos servicios a las partes las cuales entran en el predio de manera ilegal asunto que no se debe tramitar atar (sic) vez de querella si no a través de las empresas de servicios públicos para que esta se pronuncie sobre el interés y necesidad de los reclamantes y de los derechos del propietario, segundo punto hemos de recordar que la señora **LUZ MIRELLA CHIA** llega por contrato de arriendo como tenedora y no como poseedora contrato de arriendo que le hizo la señora **ROSA ISABEL RAMIREZ CONTRERAS**, yo tengo el contrato y lo anexare posteriormente. A la muerte de la señora **ROSA ISABEL** en el año de 2021 esta se aprovecha de esta situación y de las discrepancias del **señor SADDY** con su hermana para no volver a pagar arriendo con el tiempo en sentencia del **abogado ALVARO PIO VALERO** que había impetrado una demanda de reivindicación de dominio radicado: 2021-260 del juzgado civil de pequeñas causas de Cúcuta le indica al juzgado que cierre el proceso por que la señora a abandonado el predio voluntariamente, después de eso la **MIRELLA** y su hijo vuelven a meterse al predio sin permiso del señor **SADDY JANER** y desde esa fecha empiezan a declararse poseedores se niegan a abandonar el predio lo sub arriendan a terceras persona hasta aque (sic) esta persona se va del inmueble entonces el señor **SADDY** como propietario y con todo su derecho retoma su inmueble y empieza a realizar reparaciones locativas y vivir dentro del inmueble hasta que la señora **MIRELLA** rompió algunos candados por lo que el señor **SADDY** se vio forzado a colocar candados desde dentro para impedir el ingreso de la señora **MIRELLA** o de terceros últimamente aproximadamente 1 mes el señor abogado aquí presente con la señora **MIRELLA** con la intención de ingresar directamente al inmueble Y en vista de que no pudo el abogado presente con un puño rompe el crista (sic) de la puerta de entrada con lo cual se le a instalada (sic) una demanda disciplinaria en el consejo superior de la judicatura por mala práctica del derecho, el señor abogado pretende con falsedades ingresar al inmueble diciendo que trae una orden de un juez el cual

 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	

No muestra Ni existe Entonces yo solicito que esta querella se termine aquí y se deja a las partes a Recurrir a la parte ordinaria con el fin de diferir sus diferencia (sic) pues su situación actual es la siguiente el predio se encontró e (sic) ruinas con parte del techo caído y no se encontraba nadie en su interior durante varios días ante esto la ley le permite al señor **SADDY** recuperar el inmueble ya que la señora CHIA no se encontraba en el inmueble y se encontraba abandonado por varios días esto fue en el mes de MAYO 2025 tercero (sic) actualmente existe 2 demandas una de pertenencia instaurada por la **señora ASTRID OMAIRA RODRIGUEZ RAMIREZ** en el juzgado noveno municipal radicado: 202100388 y otra demanda del juzgado segundo de pequeñas causas de a (sic) nulidad de escrituras radicado: 20220037, por parte de la señora MIRELLA no existe ninguna demanda hacia el señor SADDY AJANER (SIC) de ningún aspecto y esperamos que la coloque...”.

Que, de los folios 138 a 142 del plenario obran los recibos de agua y luz allegados por las partes querellante y querellada, y aparecen a nombre de **SADDY JAVIER RODRIGUEZ RAMIREZ** en los que se puede ver el nombre del poseedor o propietario del predio bajo estudio.

Que, a folio 149 obra el **Recibo No. 001111317 de Impuesto predial del Municipio de San José de Cúcuta Alcaldía** con fecha de emisión 16/02/2024 del predio con nomenclatura A 27 No. 29N-29 (Av.5 No. 18-30) del Barrio Ospina, el cual se encuentra a nombre del señor **SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ**.

Que, de los folios 150 al 154 obra la Escritura Pública No. 3168 del 06 de mayo de 2021 corrida en la Notaría Segunda del Circulo de Cúcuta. Nombre o dirección: Ubicado Escritura de Reloteo número 390 del 1 de marzo de 1988de la Notaria Cuarta de Cúcuta, en la Calle 29N No. 29N-29, según Catastro en la Avenida 27 No. 29N-29 y según el barrio en la Avenida 5ª No. 18-30 Barrio Ospina Pérez de esta ciudad Departamento Norte de Santander. Naturaleza Jurídica del Acto Especificación Aclaración Nombres y Apellidos de los otorgantes los cuales son: La Sociedad Vendedora Sociedad de Viviendas Atalaya S.A.S. Representante Legal **HENRY PATIÑO PINZON**, el Comprador **SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ**.

Que, el día 21 de julio de 2025 la Inspectora Segunda Urbana de Policía de Cúcuta dio inicio a la diligencia de continuación Audiencia Pública dentro del proceso de Perturbación a la Posesión Radicado: 256-2024, querella interpuesta por la señora **MIRELLA CHIA AYALA** contra **SADDY JANNER RODRIGUEZ RAMIREZ**, con la presencia de los apoderados de la parte querellante Dr. **EDSON LEANDRO BECERRA VASQUEZ** y de la parte querellada Dr. **GARY WALTER SANTANDER CABALLERO**, en la cual la Inspectora Segunda Urbana de Policía de Cúcuta decidió de fondo este asunto en primera instancia en los siguientes términos:

“PRIMERO: AMPARAR el derecho a la **MERA TENENCIA** solicitado por la querellante **señora MIRELLA CHIA AYALA**, identificada con la C.C. No. 60.341.557 de Cúcuta, residente en la AV 1ª Calle 10 No. 1-24 del B/ Comuneros de esta ciudad, representada legalmente Por el **Dr. EDSON LEANDRO BECERRA VASQUEZ**, quien se identifica con la C.C. No. 1.094.161.374 DE El (sic) zulia y T.P. de abogado No. 351.662 del C.S.J., dentro de la querella radicada bajo el No. 256/2024, por haberse efectuado comportamientos contrarios a la mera tenencia en el inmueble ubicado en la Av. 5ª No. 18/30 del B/Ospina Pérez de esta ciudad, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de este proveído. **SEGUNDO: DECLARAR INFRACTOR** de la ley 1801 de 2016 al señor SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 88.136.488 DE (sic) Ocaña N.S, residente en la Av. 5ª No. 18-30 del B/Ospina Pérez por los motivos expuestos en la parte motiva de la presente providencia. **TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** al perturbador señor SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ, cesar todo acto perturbatorio en el inmueble (local) ubicado en la Av. 5ª N. 18-30 del B/Ospina Pérez de

 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	

Esta ciudad, Restableciendo la conexión o tubo que conduce el servicio de agua, al inmueble o local ya Mencionado. Así mismo suspender todo acto que impida la entrada de la tenedora del mencionado inmueble (local). Es decir, se IMPONE al perturbador medida correctiva de RESTITUCIÓN Y PROTECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE ubicado en la Av. 5ª No. 18-30 del B/Ospina Pérez de esta ciudad. PARAGRAFO: La orden impuesta es de carácter precario y provisional y 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. CUARTO: La presente orden deberá ser cumplida dentro de un término máximo de cinco (05) días, los que empezaran a correr a partir de la ejecutoria de esta decisión. (Numeral 5 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016). Según lo señalado en el parágrafo 3 del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016. QUINTO: ADVERTIR al perturbador, señor SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ, que el incumplimiento a la orden de policía o medida correctiva impartida le acarreará las sanciones previstas por la Ley, entre otras incurrir presuntamente en el delito a fraude a resolución judicial o administrativa de policía, consagrado en el Artículo 454 del Código Penal, que prescribe: "El que por cualquier medio se sustraiga al cumplimiento de obligación impuesta por resolución judicial o administrativa de policía, incurrirá en prisión de uno (1) a cuatro (4) años y multa de cinco (5) a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes." SEXTO: De conformidad con el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, la presente imposición de medida correctiva, queda notificada en estrados, dentro de esta audiencia y contra la misma proceden los recursos de reposición y en subsidio el de apelación ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de esta audiencia. El de reposición se resolverá inmediatamente, y el de apelación, se interpondrá y concederá 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 En (sic) de que no sea recurrida la decisión quedará ejecutoriada al término de esta audiencia. Una vez conocida la decisión tomada por el despacho, se le concede la palabra a la parte querellante y su apoderado, para que se pronuncie acerca de los recursos a los que tiene derecho, expresando: "Sin recursos". Que está conforme con la decisión queda a la espera de que cese todo acto perturbatorio de forma inmediata. Por su parte querellada manifiesta: "solicito reposición porque la señora inspectora de una premisa falsa que es que el apartamento donde en algún momento habito (sic) la señora Mireya (sic), no tiene acometida propia de servicios públicos de agua. Por lo tanto al no responder por los servicios públicos el propietario está en su derecho de suspender el servicio de agua dentro de la querella no hay ninguna prueba por el demandado que ella haya pagado los servicios públicos, segundo respecto al contrato de arrendamiento según la señora inspectora que la señora Mireya hizo con la señora Leonora no hay prueba física de tal contrato en cambio nosotros si aportamos un contrato de julio 28 de 2015 entre la señora ROSA ISABEL RAMIREZ con C.C. 27.703.510 y LUZ MIREYA CHIA con CC. 60.341.557, entonces no tiene credibilidad procesal tal afirmación hecha por la señora inspectora salvo lo dicho por la señora Mireya en la audiencia de conciliación, tercero se aportó por parte del demandado sentencia de juzgado municipal donde se da finalización a la reivindicación de dominio por abandono del predio de la señora Mireya prueba que está en el expediente Rad. 20210760 del juzgado Segundo Civil Municipal de pequeñas causas de la ciudad de Cúcuta donde se manifiesta que la señora MIREYA CHIA AYALA abandonó la posesión del inmueble el día 15 de agosto de 2023, por lo tanto, sentencia completa que aportaríamos en el transcurso de estos os (sic) días para identificar correctamente la fecha es decir, no se hace una debida valoración de la prueba por parte de la señora inspectora y se manifiesta que una vez abandonado el predio la señora MIREYA CHIA posterior a su Desalojo voluntario vuelve y perturba la posesión y la propiedad del señor SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ ya no en calidad de tenedora o arrendada sino en calidad invasora del predio colocando terceras personas como consta en querellas venezolanos o colombianos pues la señora no habitaba el predio, el bien inmueble empezó a sufrir

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 6 de 17	

Deterioros que atentaban contra su propia infraestructura higiene y sanidad y seguridad de Las personas vecinas al mismo, por lo tanto no es de recibo de esta orilla procesal aceptar el fallo de primera instancia de protección de la tenencia cuando ya n (sic) existía ningún contrato de arrendamiento y el fallo debió haber sido de protección a posesión y la propiedad del señor SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ que en defensa de su patrimonio no puede permitir invasores ni persona que ocupen sin su permiso ni se sirvan de los servicios públicos sin una autorización expresa de su propietario y ante el abandono definitivo este año del predio no por parte de la señora Mireya porque ella no habitaba ahí sino de tercera persona y ante el deterioro del predio procedió en su derecho a la propiedad a impedir el ingreso de cualquier otra persona y procedió hacer (sic) lo (sic) arreglos y mejoras en la actualidad para hacerlo habitable y para poder usufructuar de su propiedad en esa parte de su inmueble, por lo tanto nos oponemos totalmente a lo expresado por la señora inspectora y solicitamos al señor alcalde que revoque tal decisión por considerarla no ajustada a las pruebas presentadas dentro de la querella a su indebida valoración y deje a las partes en libertad para acudir a la justicia ordinaria si así lo desean, finalmente hare un complemento a lo dicho los próximos dos días en los cuales presentaremos la sentencia completa del juzgado segundo de pequeñas causas y solicitamos que se falle en derecho, se presenta el recurso de reposición y en subsidio el de apelación. Acto seguido procede el despacho (sic) resolver el recurso de reposición impetrado por el apoderado de la parte querellada así: en primer lugar, no parte de una premisa, el despacho, solo hace el relato de lo que el apoderado querellante manifestó. Cabe dejar constancia que esta inspección al realizar inspección ocular al lugar, solo pudo tener acceso al local que nos ocupa es decir sobre el cual recae la querella, puesto que el querellado no permitió el acceso al inmueble que ocupa, del cual hace parte el local y lo que hizo fue proferir insultos a la titular del despacho y su secretario. La querellante, indicó que el medidor de agua se encuentra dentro del predio (patio) que ocupa el querellado. De todas maneras, para el despacho es claro que así haya un solo medidor, debe existir un tubo que conduce el servicio al local motivo de esta querella. Legalmente no procede tomar la Ley por mano propia. Respecto al contrato de arrendamiento, efectivamente no hay prueba física, pero en la diligencia de Conciliación, tramitada en este despacho por queja interpuesta por el hoy querellado señor SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ, contra LUZ MIREYA CHIA AYALA, querella radicada bajo el No. 265 de 2021, interpuesta el 1º. De junio de 2021, en Conciliación efectuada por este despacho donde las partes intervienen cada una en su momento y se transcribe su dicho en el acta levantada a tal efecto, quedó inserto lo manifestado por la entonces querellada señora LUZ MIREYA CHIA AYALA, al dar tramite a la queja impetrada por el señor SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ, quien en ningún momento hizo alusión a contrato alguno nuevo, si no el celebrado entre la señora CHIA AYALA y la señora ELEONORA GOMEZ DURAN, manifestando que quien cobraba el arriendo era la señora ISABEL RAMIREZ CONTRERAS (tía del querellante). En ese momento, la Conciliación fue fracasada toda vez que la querellada manifestó que no le pagaría arriendo al quejoso y que su tía era a la cual le pagaba arriendo y que esta había muerto en diciembre pasado (2020). De todas maneras, existiendo contrato de arriendo como el que menciona, este fue hecho en el año 2.015, se aporta una copia simple sin autenticación alguna, no siendo competencia de este despacho dilucidar (sic) sobre su autenticidad. Existiendo este contrato, se debería haber acudido de inmediato a la justicia ordinaria, si se daban motivos para requerir la desocupación del inmueble. Referente a la restitución voluntaria que pregona el apoderado querellado, hecha por la hoy querellante, reposa en el expediente una fotografía de un oficio dirigido al Juzgado Segundo de Pequeñas Causas, donde el señor ALVARO PIO VALERO MORA, actuando como apoderado del hoy querellado SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ solicita se dé por terminado el proceso de restitución de inmueble por abandono por parte de la demandada LUZ MIREYA CHIA AYALA. De Lo anterior como se dijo, solo obra un escrito. Por lo anteriormente expuesto este despacho, resuelve: No reponer la decisión de fondo proferida y notificada a las partes en estrados en esta audiencia. Se concede el recurso de Apelación en efecto devolutivo y se remitirá al superior jerárquico dentro de los dos días siguientes al

 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 7 de 17	

Recibo de este recurso”.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO PARA DECIDIR

La Corte Constitucional en diferentes pronunciamientos ha señalado las funciones jurisdiccionales de los inspectores de policía. “Los inspectores de policía son autoridades administrativas que excepcionalmente ejercen función jurisdiccional, a la luz de lo previsto por el art. 116 de la Constitución Política. En este sentido, la Corte ha reconocido que cuando se trata de procesos policivos para amparar la posesión, la tenencia, o una servidumbre, las autoridades de policía ejercen función jurisdiccional y las providencias que dicten son actos jurisdiccionales.

En esa misma línea, sus actuaciones deben salvaguardar los derechos a la igualdad, contradicción, defensa y el debido proceso de los enfrentados por lo que el superior jerárquico del inferior funcional, delimitara el problema jurídico en el sub-judice al ventilar la impugnación del pronunciamiento.

Conforme a lo establecido en el numeral 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 por el querellado SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ a través de apoderado judicial Dr. GARY WALTER SANTANDER CABALLERO contra lo decidido por la Inspectora Segunda Urbana de Policía de Cúcuta en audiencia pública de fecha 21 de julio de 2025, dentro del presente proceso policivo radicado bajo el No. 256-2024. 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. Par 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.

ARTICULO 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:

- 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.

Ahora bien, transcribiremos los artículos 762 y 765 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 si mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.



ARTICULO 775. MERA TENENCIA.

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

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

ARTÍCULO 190. Restitución y protección de bienes inmuebles. Consiste en devolver la posesión o tenencia a quien tiene el legítimo derecho sobre los bienes inmuebles de particulares, baldíos, fiscales, de uso público, área protegida y de especial importancia ecológica, bienes de empresas destinados a servicios públicos cuando hayan sido ocupadas o perturbadas por vías de hecho. Ley 1801 de 2016.

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 querella 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

 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	

De la práctica de pruebas y la autoridad de Policía decidirá de plano. Cuando se requieran Conocimientos técnicos especializados, los servidores públicos del sector central y descentralizado del nivel territorial, darán informes por solicitud de la autoridad de Policía;

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

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

Veamos que 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 que a su tenor reza:

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 fuera de texto)



Veamos que significan las palabras precario y provisional:
PRECARIO: Que se tiene sin título, por tolerancia o por inadvertencia del dueño.

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.

IV. ANÁLISIS DE LA EXISTENCIA DEL DERECHO INVOCADO POR LA SEÑORA LUZ MIRELLA CHÍA AYALA Y VALORACIÓN NUMERADA DE PRUEBAS PARA CONFIRMAR LA DECISIÓN DE LA INSPECCIÓN

Con apego a la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) y a las definiciones civiles de posesión y mera tenencia (arts. 762 y 775 del Código Civil), el amparo policivo por comportamientos contrarios a la posesión o a la mera tenencia exige, como presupuesto de procedencia, que la parte querellante acredite de manera suficiente: (i) el vínculo fáctico protegible con el inmueble (posesión o tenencia actual), (ii) la identificación clara del bien y del ámbito material afectado, y (iii) la ocurrencia de un acto concreto de perturbación o despojo. La función policiva, además, tiene carácter preventivo y provisional: no define derechos reales de manera definitiva ni sustituye a la jurisdicción ordinaria cuando el conflicto es dominial o posesorio complejo.

1. Tesis de decisión: inexistencia de un derecho posesorio o de tenencia legítima amparable en cabeza de la señora Luz Mirella Chía Ayala

Del cotejo entre lo alegado por la querellante y el acervo probatorio recaudado, se evidencia que la señora Luz Mirella Chía Ayala no demostró, con el grado de certeza requerido en sede policiva, su condición de poseedora del inmueble ni una tenencia legítima actual con suficiente individualización del área amparada. En consecuencia, el supuesto de “perturbación” pierde pertinencia jurídica en su favor, razón por la cual resulta procedente confirmar la decisión de la Inspección que negó las pretensiones o revocó el amparo inicialmente concedido (según la decisión de fondo adoptada), manteniendo la regla de que las controversias de dominio/posesión definitiva deben ventilarse ante el juez competente.

2. Valoración probatoria numerada (documentos, testimonios y demás elementos) que afianzan la certeza para confirmar la decisión

Incongruencia y falta de legitimación material en la versión de la querellante: la señora Chía promueve querella por “perturbación a la propiedad y/o posesión”, se presenta como “dueña y poseedora”, pero simultáneamente sostiene que lo que ocupa es solo una fracción (7 metros de frente por 14 de fondo) dentro de un bien “bastante amplio” sobre el cual terceros ejercen posesión e incluso tramitan procesos judiciales. Esta afirmación revela indeterminación del objeto protegido y afecta el presupuesto de individualización del bien y del ámbito material de la supuesta posesión, requisito esencial para cualquier amparo policivo.

Ausencia de demostración del animus domini y de actos externos inequívocos de señor y dueño por parte de la querellante: no se advierten en el expediente elementos documentales robustos que acrediten que la querellante ejerce la posesión con ánimo de dueño (corpus y animus), ni que lo haga de manera pública, pacífica e ininterrumpida en los términos que afirma. La carga de demostrar esa situación fáctica protegible recae en quien solicita el amparo; si no se acredita, el proceso policivo no puede “crear” el derecho posesorio. Documentos objetivos que vinculan el inmueble al querellado SADDY JANER RODRÍGUEZ RAMÍREZ: obran recibos de servicios públicos (agua y luz) a nombre del señor Saddy Janer

 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 11 de 17	

Rodríguez Ramírez, lo cual constituye indicio serio de administración y control material del Inmueble y de su relación directa con la prestación de servicios; igualmente obra recibo de impuesto predial del Municipio de San José de Cúcuta a su nombre. Estos documentos, por su naturaleza objetiva y verificable, tienen especial relevancia para inferir quién aparece social y administrativamente asociado al bien.

Título de adquisición y soporte registral/catastral a favor del querellado: obra la Escritura Pública No. 3168 de 6 de mayo de 2021, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta, en la cual consta como comprador el señor Saddy Janer Rodríguez Ramírez respecto del predio identificado con sus equivalencias de dirección/catastro/barrio. Este elemento, sin convertir el proceso policivo en declarativo de dominio, sí robustece la apariencia de derecho y la coherencia del ejercicio material de actos de señor y dueño en cabeza del querellado, frente a la insuficiencia probatoria de la querellante.

Actuaciones y afirmaciones en audiencia sobre origen de la ocupación de la querellante como tenedora (arriendo): en la continuación de audiencia se deja constancia de la postura de la parte querellada según la cual la señora Chía habría ingresado por contrato de arriendo (tenencia derivada), lo que, de acreditarse, excluye el animus domini propio de la posesión. Esta línea argumentativa, aunada a la ausencia de prueba sólida de posesión autónoma, refuerza la improcedencia de calificar como “perturbación a la posesión” lo que en realidad luce como disputa entre ocupación/tenencia y propiedad o entre ocupantes, materia que excede el ámbito policivo.

Elementos sobre abandono o no permanencia continua del inmueble: en el expediente se consignan afirmaciones según las cuales el inmueble habría estado sin ocupación efectiva por varios días y con deterioros visibles, y que ello habría ocurrido en mayo de 2025. Sin perjuicio de la valoración judicial definitiva, esta circunstancia es incompatible con la tesis de posesión estable, continua e ininterrumpida que exige el amparo, y sugiere un conflicto de recuperación/ocupación cuya discusión principal corresponde a la jurisdicción competente.

Existencia de litigios judiciales paralelos por terceros y complejidad dominial/posesoria: se registra que existirían procesos judiciales (p. ej., pertenencia y/o nulidad de escrituras) promovidos por terceros respecto del mismo universo predial. Este dato refuerza la necesidad de que la autoridad de policía mantenga el enfoque de protección provisional del statu quo únicamente cuando el derecho fáctico esté claro; cuando el panorama es litigioso y la querellante no acredita posesión, resulta razonable confirmar la decisión de la Inspección que niega el amparo en su favor.

Perturbación alegada centrada en servicios públicos y accesos (tubo de agua/candados), sin acreditación previa del derecho fáctico protegible: aun si se discuten hechos materiales sobre cortes o impedimentos de ingreso, su calificación como “perturbación a la posesión” depende de que exista posesión o tenencia legítima demostrada. En ausencia de esa prueba en cabeza de la querellante, los reclamos se reconducen a vías distintas (empresas de servicios públicos, acciones judiciales pertinentes, o pretensiones civiles), y no habilitan el amparo policivo a su favor.

V. CONCLUSIÓN JURÍDICA PARA CONFIRMAR LA DECISIÓN DE LA INSPECCIÓN

En suma, la señora Luz Mirella Chía Ayala no acreditó con suficiencia su condición de poseedora ni una tenencia legítima actual con individualización clara del bien o del segmento material que pretende amparar. En contraste, el expediente contiene documentos objetivos (servicios públicos, impuesto predial y escritura pública) que fortalecen la apariencia de



derecho y el vínculo del inmueble con el señor Saddy Janer Rodríguez Ramírez. Dado el Carácter preventivo y provisional de la actuación policiva y la prohibición de convertirla en un juicio declarativo de dominio o pertenencia, lo jurídicamente acertado es confirmar la decisión de la Inspección, manteniendo incólume que las controversias de fondo sobre propiedad y posesión definitiva deben ser resueltas por el juez competente.

VI. ANALISIS DEL CASO CONCRETO

De la revisión integral del acervo probatorio recaudado en el presente trámite policivo, este Despacho advierte que entre las partes existe una controversia de carácter civil relativa a la propiedad y/o a la posesión del bien inmueble identificado con la nomenclatura Av. 5 No. 18-30 del barrio Ospina Pérez de esta ciudad, así como la existencia de actuaciones judiciales en curso referidas por las partes. En tal contexto, debe reiterarse que el proceso policivo de amparo de la posesión o de la mera tenencia tiene naturaleza preventiva y correctiva, es de carácter precario y provisional y su finalidad es preservar el statu quo y evitar la justicia por propia mano, mientras el juez ordinario competente define de manera definitiva la titularidad del derecho real y las demás consecuencias patrimoniales a que haya lugar.

El recurso de apelación interpuesto por la parte querellada se dirige, esencialmente, a controvertir la valoración probatoria efectuada por la Inspectora Segunda Urbana de Policía, alegando (i) que no existe acometida independiente de agua para el área ocupada por la querellante, (ii) que no obra contrato escrito vigente de arrendamiento u otra relación que acredite la tenencia, y (iii) que existiría un abandono del inmueble y/o actuaciones judiciales que justificarían el cierre y control del ingreso al bien. Tales argumentos, analizados a la luz de la Ley 1801 de 2016 y del estándar probatorio propio del trámite verbal abreviado, no desvirtúan la decisión adoptada en primera instancia.

En relación con la supuesta inexistencia de acometida independiente de servicios públicos, aun si se tratara de un solo medidor o de una única acometida, ello no habilita al querellado para interrumpir, cortar o impedir por vías de hecho el acceso al servicio de agua del espacio ocupado por la querellante o por terceros vinculados a ella. El expediente da cuenta de la perturbación inicial por el corte del tubo que suministra el servicio de agua y de la imposición de una medida correctiva orientada a restablecerlo. La discusión sobre facturación, acometidas o distribución interna del servicio corresponde, en lo pertinente, a las empresas prestadoras y a la jurisdicción competente, pero en ningún caso legitima la adopción de medidas de hecho que perturben la tenencia o impidan el ingreso y disfrute del inmueble por quien se encuentra en situación de ocupación material.

Frente a la acreditación de la mera tenencia, este Despacho recuerda que, conforme a los artículos 76 y 77 de la Ley 1801 de 2016, el amparo policivo procede tanto para la posesión como para la mera tenencia, entendida esta última en los términos del artículo 775 del Código Civil. Para tales efectos, la autoridad de policía puede valorar el conjunto de medios de convicción e indicios obrantes en el expediente, sin que la ausencia de un contrato escrito vigente sea, por sí sola, suficiente para negar el amparo, especialmente cuando se evidencia una ocupación material del espacio y una relación previa de tenencia alegada y discutida en sede administrativa. En este caso, de las actuaciones practicadas, incluyendo las audiencias y la inspección ocular, se desprende que la querellante ha ejercido actos materiales de uso y Ocupación del local y que el querellado adoptó actuaciones que, en el marco del artículo 77 numeral 5 de la Ley 1801 de 2016, constituyen impedimento del ingreso, uso y disfrute del inmueble por la tenedora.

Respecto de la alegación de abandono o de actuaciones judiciales que supuestamente Habilitarían al querellado para retomar el inmueble, se observa que en el plenario no obra providencia judicial ejecutoriada que ordene el lanzamiento, la restitución o el desalojo de la

 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	

Querellante, ni una orden que autorice el cambio de cerraduras o el bloqueo del acceso por vías De hecho. Por el contrario, se registran manifestaciones en audiencia sobre la existencia de pertenencias al interior y el aseguramiento del inmueble mediante candados instalados desde la parte interna, circunstancias que corroboran una perturbación a la tenencia. Aun en el evento de que existiera conflicto sobre el derecho de dominio, su protección debe encauzarse por las vías judiciales ordinarias, sin que resulte jurídicamente aceptable sustituir tales mecanismos por actos de autotutela.

Del análisis integral de las pruebas testimoniales que obran dentro del expediente policivo radicado No. 256-24, se identifican elementos que, desde la óptica fáctica, resultan favorables a la señora Luz Mirella Chía Ayala y que deben ser valorados de manera armónica con el resto del acervo probatorio, particularmente con los documentos que acreditan la existencia de una relación arrendaticia sobre el inmueble objeto de controversia.

En primer lugar, se destaca el testimonio del señor Hendry Trejo, quien fue anunciado como testigo directo de los hechos por tener una relación inmediata con el inmueble ubicado en la Avenida 5 No. 18-30 del barrio Ospina Pérez. De su declaración se desprende que el bien se encontraba en uso habitacional y que el suministro de agua constituía un elemento indispensable para el desarrollo normal de la ocupación, afirmando que la interrupción del servicio afectó de manera directa las condiciones de habitabilidad. Este relato resulta coherente con la versión sostenida por la señora Chía Ayala en cuanto a que el corte del servicio no obedeció a fallas internas o a decisiones voluntarias del ocupante, sino a una actuación externa atribuida a terceros, circunstancia que refuerza la tesis de una afectación real y concreta al uso del inmueble.

De igual forma, se advierte la referencia testimonial de la señora Vana Isabel Sánchez Chía, quien señaló conocer de primera mano la situación del inmueble y la forma en que se venía desarrollando la ocupación del mismo. Su testimonio aporta un elemento de continuidad y permanencia en el uso del predio, al indicar que la señora Luz Mirella Chía Ayala ha ejercido actos materiales sobre el bien de manera pacífica y visible, lo cual, aunque no constituye por sí solo prueba plena de posesión, sí contribuye a sustentar la existencia de una situación de hecho que merece protección frente a actos arbitrarios que alteren el statu quo mientras se dirimen las controversias de fondo por las vías judiciales correspondientes.

Estos testimonios, analizados de manera conjunta, presentan coherencia interna en cuanto a la existencia de una afectación al suministro de agua y a la incidencia negativa que dicha situación generó sobre el uso normal del inmueble. No obstante, su alcance probatorio debe ponderarse a la luz de los documentos obrantes en el expediente, especialmente el contrato de arrendamiento que fue incorporado posteriormente al trámite. Dicho contrato resulta un elemento determinante, pues delimita la calidad jurídica de la ocupación y permite concluir que la señora Chía Ayala accedió al bien en virtud de una relación arrendaticia, circunstancia que no invalida los testimonios rendidos, pero sí condiciona su valoración jurídica en cuanto al tipo de amparo policivo procedente.

En ese contexto, los testimonios favorables a la señora Luz Mirella Chía Ayala corroboran la existencia de una afectación material y actual al uso del inmueble, así como la ausencia de consentimiento para la suspensión del servicio de agua, lo cual resulta relevante para descartar que se trate de una situación tolerada o consentida. Sin embargo, dichos relatos no desvirtúan el hecho documentado de que la ocupación se enmarca en una relación de tenencia derivada de un contrato de arrendamiento, razón por la cual su eficacia jurídica se orienta a demostrar la afectación fáctica sufrida, mas no a consolidar, por sí solos, un derecho posesorio pleno.

Así, al agrupar y analizar de manera unificada los testimonios y los documentos previamente incorporados, se concluye que existe un conjunto probatorio que favorece a la señora Luz Mirella



 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	

Chía Ayala en cuanto a la demostración de la afectación al uso del inmueble y a la necesidad de Prevenir actuaciones arbitrarias, pero que, al mismo tiempo, justifica la decisión administrativa de actuar con cautela y confirmar lo resuelto por la Inspección, en la medida en que el contrato de arrendamiento constituye un eje central que no puede ser desconocido y que remite la definición definitiva del conflicto a los escenarios judiciales competentes.

La valoración integral del material probatorio obrante dentro del expediente policivo radicado No. 256-24 permite concluir, de manera razonada y coherente con la realidad procesal, que la señora Luz Mirella Chía Ayala acreditó suficientemente su condición de poseedora del inmueble objeto de controversia y, en consecuencia, que los hechos denunciados como perturbatorios resultan jurídicamente atribuibles al querellado, quien no logró desvirtuarlos con prueba idónea.

En efecto, del análisis conjunto de los documentos y testimonios allegados se evidencia que la querellante no solo ejercía actos materiales de señor y dueño sobre el bien, sino que además desplegó actos inequívocos de disposición y aprovechamiento económico propios de la posesión, entre ellos la celebración de un contrato de arrendamiento mediante el cual entregó el inmueble a un tercero para su uso y goce. Dicho contrato, lejos de deslegitimar su calidad, constituye una manifestación objetiva del ejercicio del poder de hecho sobre el predio, pues únicamente quien se ostenta como poseedor puede válidamente otorgar el uso del bien a otra persona, percibir frutos civiles y asumir responsabilidades frente al arrendatario.

Este elemento documental se ve reforzado por los testimonios recaudados en el trámite, particularmente aquellos que dan cuenta de la ocupación pacífica, continua y visible del inmueble por parte de la señora Chía Ayala, así como de la normalidad con la que se desarrollaba la relación arrendaticia antes de la interrupción del servicio de agua. Los declarantes coinciden en señalar que la suspensión del suministro no obedeció a fallas internas del inmueble ni a decisiones voluntarias de la querellante o del arrendatario, sino a una actuación externa atribuible al querellado, lo que permite tener por acreditada la ocurrencia de un hecho perturbador que afectó de manera directa el uso y disfrute del bien.

De otra parte, resulta relevante destacar que el querellado, pese a haber tenido la oportunidad procesal para ello, no logró demostrar que se abstuvo de realizar los actos perturbadores imputados. En el expediente no obra prueba técnica, documental ni testimonial que permita desvirtuar de manera seria y objetiva la versión de la querellante. Por el contrario, su postura se sustentó principalmente en afirmaciones defensivas que no alcanzan a romper la coherencia del relato probatorio construido por la parte actora, ni a generar una duda razonable sobre la autoría o existencia de la perturbación denunciada.

Así las cosas, al ponderar la carga de la prueba y el principio de protección efectiva de la posesión consagrado en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, se impone concluir que la señora Luz Mirella Chía Ayala demostró de manera suficiente su calidad de poseedora y la afectación real y actual de su derecho, mientras que el querellado no acreditó causa justificativa ni ausencia de intervención en los hechos. En este escenario, el análisis probatorio conduce razonablemente a reconocer la procedencia del amparo policivo solicitado y a dar la razón a la querellante, en cuanto se configura una perturbación injustificada que alteró el statu quo y vulneró el ejercicio pacífico de la posesión.

Del examen integral del expediente policivo por presunta perturbación y de la normatividad aplicable al amparo de la posesión o de la mera tenencia, se advierte que la “perturbación” alegada por la querellante no resulta jurídicamente pertinente para configurar un comportamiento contrario a la posesión en su favor, en la medida en que la procedencia del amparo policivo exige, como presupuesto mínimo, que quien lo solicita acredite de manera Suficiente su **calidad de poseedor(a)** (corpus y animus) o, en su defecto, su **tenencia legítima** y actual respecto del bien objeto del trámite, con identificación clara del inmueble y

 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	

De la relación fáctica protegible. En el proceso se observa que la querellante afirma Simultáneamente ser “poseedora y dueña” de un segmento del predio (7 metros de frente por 14 de fondo) y que incluso lo habría arrendado, pero esa narrativa, además de internamente contradictoria, no se acompasa con el estándar probatorio exigible para desvirtuar el status de quien aparece acreditado como titular/poseedor con respaldo documental y con actos externos de señor y dueño; por el contrario, el acervo permite concluir que la querellante **no demostró** el animus domini ni la continuidad requerida para predicar posesión amparable, por lo que el debate sobre “perturbación a la posesión” carece de soporte cuando se proyecta sobre su supuesto derecho posesorio.

En efecto, el marco normativo aplicable remite, por mandato expreso del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, a las definiciones del Código Civil: la **posesión** implica tenencia con ánimo de señor y dueño (art. 762 C.C.) y la **mera tenencia** se ejerce “no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño” (art. 775 C.C.), distinción que resulta determinante al calificar la legitimación de quien alega perturbación. El mismo expediente recoge las disposiciones del Código de Policía sobre comportamientos contrarios a la posesión o a la mera tenencia y el deber de la autoridad de decidir con fundamentos normativos y hechos demostrados (arts. 76, 77 y 223 Ley 1801 de 2016), así como el carácter estrictamente **precario, provisional e inmediato** del amparo policivo, cuya finalidad es preservar el statu quo mientras el juez competente define derechos reales, sin convertir el proceso policivo en escenario para declarar dominio o posesión definitiva.

Confrontadas esas reglas con las pruebas obrantes, se aprecia que los documentos con mayor fuerza objetiva dentro del trámite (recibos de servicios públicos, impuesto predial y, especialmente, la escritura pública de adquisición del predio) se encuentran asociados al señor **SADDY JANER RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, quien aparece respaldado por instrumentos que permiten inferir un vínculo dominial y/o posesorio externo y verificable. En particular, obra en el proceso referencia expresa a recibos de agua y luz a nombre de SADDY, así como recibo de impuesto predial del predio identificado por nomenclatura (Av. 5 No. 18-30 / equivalencias catastrales) a su nombre, y la Escritura Pública No. 3168 del 6 de mayo de 2021, mediante la cual figura como comprador del lote con matrícula inmobiliaria determinada.

Tales elementos, valorados en conjunto, desvirtúan la afirmación de la querellante de ostentar una posesión pública, pacífica e ininterrumpida de “más de quince años” sobre el bien objeto de la querella, y erosionan el presupuesto mismo de pertinencia de la perturbación alegada en su condición de “poseedora”.

Adicionalmente, el expediente revela un aspecto que también afecta la pertinencia del reproche por “perturbación” en favor de la querellante: **la falta de individualización plena y coherente del objeto material protegido**. La querellante sostiene que el predio es “de mayor extensión” y que su posesión recaería apenas sobre una franja, reconociendo que otras personas ejercen posesión sobre excedentes y que existe incluso proceso de pertenencia por parte de un tercero; esa indeterminación del bien amparado dificulta estructuralmente el juicio de perturbación, porque el trámite policivo exige claridad sobre el inmueble, el ámbito físico de la ocupación/tenencia y el hecho específico que altera el disfrute.

En ese contexto, atribuir “perturbación a la posesión” a partir de un conflicto por una acometida/ducto de agua o por medidas de cerramiento, sin que se consolide probatoriamente la calidad de poseedora de la querellante sobre un globo claramente delimitado y con ejercicio inequívoco de señor y dueño, conduce a una conclusión de **impertinencia material**: lo debatido se aproxima más a una controversia de acceso/uso (o, incluso, de servicios públicos y relación entre ocupantes), pero no a un supuesto amparable como perturbación de posesión en cabeza de quien no acreditó el presupuesto posesorio.



 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	

De otra parte, el expediente refleja alegaciones relevantes sobre el origen de la permanencia De la querellante en el predio (tenencia derivada de arriendo) y sobre eventuales episodios de abandono y reingreso, circunstancias que —de ser ciertas— son incompatibles con la continuidad y estabilidad que caracterizan la posesión protegible en sede policiva, y que, en cualquier caso, trasladan el núcleo del conflicto hacia la jurisdicción ordinaria (restitución de inmueble, declaratorias posesorias, pertenencia, nulidad de escrituras), no hacia una medida inmediata fundada en una posesión que no aparece demostrada de manera suficiente.

En ese sentido, aun aceptando que existieron hechos materiales (corte de tubo, instalación de candados o impedimentos de ingreso), la calificación jurídica de “perturbación” en favor de la querellante exige un derecho posesorio o de tenencia legítima actual que sea **identificable, verificable y probado**, y ese estándar no se satisface cuando (i) la propia querellante se presenta como dueña y poseedora sin demostrarlo, (ii) las cargas objetivas del predio y soportes principales aparecen a nombre de un tercero, y (iii) el objeto material de la supuesta posesión se describe como una segregación informal dentro de un predio mayor con múltiples ocupaciones y litigios en curso.

Finalmente, debe recordarse que, conforme lo reseñado en el mismo expediente, las autoridades de policía, aun cuando excepcionalmente ejercen función jurisdiccional en estos asuntos, deben proteger el debido proceso, la contradicción y la valoración probatoria, y su intervención no está llamada a decidir de manera definitiva derechos reales, sino a adoptar medidas estrictamente provisionarias cuando el supuesto fáctico y jurídico de la posesión o tenencia resulta acreditado.

Precisamente por ello, en el caso analizado la ausencia de prueba robusta sobre la condición de poseedora de la querellante torna **no pertinente** predicar en su favor la “perturbación a la posesión”; en otras palabras, el proceso no demuestra un derecho posesorio amparable en su cabeza, y lo que subyace es una controversia dominial/posesoria compleja que, por su naturaleza y por el propio material obrante, debe resolverse en sede ordinaria, mientras que la policía solo puede actuar cuando el status protegido (posesión o tenencia legítima) esté suficientemente establecido, presupuesto que aquí no se verifica respecto de la querellante.

En consecuencia, verificado el trámite, la competencia y la motivación, y valoradas las pruebas recaudadas, este Despacho concluye que la Inspectora Segunda Urbana de Policía de Cúcuta aplicó de manera adecuada la Ley 1801 de 2016 al amparar la mera tenencia, declarar infractor al querellado e imponer la medida correctiva de restitución y protección del bien inmueble, advirtiendo su carácter precario y provisional. Por tanto, no se accede a las pretensiones del recurso y se confirmará la decisión impugnada.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR la decisión proferida por la Inspectora Segunda Urbana de Policía de Cúcuta en Audiencia Pública de fecha 21 de julio de 2025, dentro del proceso policivo radicado No. 256-2024, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: NO ACCEDER a las pretensiones del recurso de apelación interpuesto por la parte querellada y, en consecuencia, **MANTENER** en firme en todas sus partes la medida correctiva impuesta al señor **SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ**, consistente en cesar los actos perturbatorios, restablecer la conexión o tubo que conduce el servicio de agua y suspender todo acto que impida la entrada de la tenedora del inmueble (local) ubicado en la Av. 5ª No. 18-30 del barrio Ospina Pérez, conforme a lo resuelto en primera instancia.

 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	

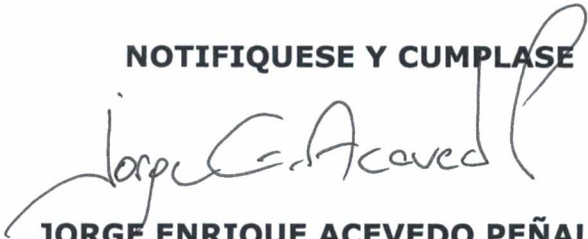
ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR que la medida correctiva confirmada se cumpla dentro del término máximo de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente decisión, de conformidad con el numeral 5 del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, sin perjuicio del carácter de efecto inmediato y precario de la orden.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de este proveído al **señor SADDY JANER RODRIGUEZ RAMIREZ (querellado)** y/o a su **apoderado judicial Dr. GARY WALTER SANTANDER CABALLERO** y a la **señora LUZ MIRELLA CHIA AYALA (querellante)** y/o a su **apoderado judicial Dr. EDSON LEANDRO BECERRA VASQUEZ.**

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

ARTÍCULO SEXTO: Una vez notificada esta decisión a las partes, remitir el expediente a la Inspección Segunda Urbana de Policía de San José de Cúcuta, para lo de su cargo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA
Alcalde Municipal de San José de Cúcuta
20260821-03


Proyectó: Johana Martínez Asesor Jurídico Externo
Revisó Aspectos Jurídicos: Dr. Edward Heriberto Mendoza Bautista 

