

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

**INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA No. 11 – DESCONGESTIÓN I  
SECRETARÍA DEL INTERIOR  
ALCALDÍA DE BUCARAMANGA**

**Resolución No. 2-IPU11-202506-00055603**

**POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN PROCESO ORDINARIO CIVIL DE POLICIA**

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE</b>	
Radicado	12265
Procedimiento	Ordinario Civil
Querellante	Edificio Jose Acevedo y Gómez
Querellado	Manuel Danilo Sánchez Claudia Patricia Salazar
Dirección	Calle 35 No. 16 - 10

Bucaramanga, 19 de junio de 2025

Procede la Inspección de Policía Urbana 11 – Descongestión II de Bucaramanga, en uso de sus atributos y facultades legales, en especial según lo dispuesto en el Decreto Ley 1355 de 1970<sup>1</sup>, la Ordenanza 017 de 2002<sup>2</sup>, el Decreto 214 de 2007<sup>3</sup> y la Ley 1564 de 2012<sup>4</sup>, así como demás normatividad complementaria, concordante y vigente, a pronunciarse de fondo sobre el asunto de la referencia, acorde con los siguientes:

**ANTECEDENTES PROCESALES**

**PRIMERO:** El 12 de febrero de 2015, la señora Esperanza Martínez, en su calidad de representante legal del edificio **JOSE ACEVEDO Y GOMEZ**, por intermedio de apoderado, presenta escrito de querrela ante las inspecciones civiles de policía de Bucaramanga en contra de los señores **MANUEL DANILO SANCHEZ AYALA Y CLAUDIA PATRICIA SALAZAR SERRANO**, por presuntos hechos de perturbación a la posesión en el piso 18 del edificio José Acevedo y Gómez ubicado en la Calle 35 No. 16 – 24.

**SEGUNDO:** Mediante auto fechado del 27 de febrero de 2015, se resolvió admitir la querrela dándole el trámite de procedimiento abreviado.

<sup>1</sup> Por el cual se dictan normas sobre Policía

<sup>2</sup> Código de Policía para el Departamento de Santander

<sup>3</sup> Manual de Policía, Convivencia y Cultura Ciudadana de Bucaramanga

<sup>4</sup> Código General del Proceso

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo 2-IPU11-202506-00055603
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

**TERCERO:** Mediante escrito allegado el 10 de abril de 2015, la parte querellada presentó contestación a la querella bajo el radicado de la referencia.

**CUARTO:** En auto del 12 de mayo de 2015, se resolvió fijar como fecha para audiencia de conciliación el 26 de mayo de 2025 a las 10:00 a.m.

**QUINTO:** El 26 de mayo de 2015, se adelantó audiencia de conciliación en la que asistieron todas las partes sin que existiera animo conciliatorio.

**SEXTO:** Mediante auto del 01 de febrero de 2016, la Inspección Civil Impar, decide abrir etapa probatoria, recaudando testimonios y programando inspección ocular para el 17 de febrero de 2016.

**SEPTIMO:** En auto del 11 de mayo de 2016, la inspección civil impar decide fijar fecha de visita ocular para el día 03 de junio de 2016. Sin que pudiera realizarse debido a que la parte querellante no presto los medios para realización de la misma.

**OCTAVO:** El 16 de septiembre de 2016, se practicó nuevamente visita, esta vez, con éxito, quedando la siguiente constancia en acta "se observa la construcción de dos oficinas una en el costado oriental y la otra en el costado occidental ambas oficinal elaboradas en láminas de DRY-WALL, y al parecer también con lamina esterbo, con su correspondiente entrada en vidrio, también se observó la existencia de un buitrón en el área común"

**NOVENO:** Mediante auto del 28 de julio de 2017, la Inspección Civil Impar, decide declarar la nulidad de todo lo actuado en la querella.

**DECIMO:** Mediante auto del 09 de mayo de 2018, la inspección civil impar, decide inadmitir la querella.

**UNDECIMO:** Posteriormente mediante auto del 09 de julio de 2018, la inspección civil impar, decide rechazar la querella por presuntamente haberse subsanado de manera extemporánea.

**DUODECIMA:** Mediante auto del 19 de septiembre de 2019, la inspección de policía decide revocar el auto que inadmite la querella, indicando el termino para subsanar.

**DECIMO TERCERO:** Subsana la querella, la inspección decide admitir la querella por presunta perturbación a la posesión, mediante auto del 04 de febrero de 2020, dándole el trámite de procedimiento ordinario contenido en el artículo 214 del Decreto 214 de 2007, publicado por estado NO. 04 del 05 de febrero de 2020.

**DECIMO CUARTO:** Mediante escrito del 19 de febrero de 2020, la parte querellada por intermedio de su apoderada allega contestación a la querella.

**DECIMO QUINTO:** El 14 de diciembre de 2021, se practicó audiencia de conciliación, en las instalaciones de la Inspección de Policía Urbana No. 11 en Descongestión, sin que existiera animo conciliatorio entre las partes.

**DECIMO SEXTO:** Mediante auto del 24 de enero de 2022, se fijó como fecha para practicar inspección ocular el 25 de enero de 2022.

**DECIMO SEPTIMO:** Mediante auto del 26 de diciembre de 2022, la Inspección de Policía Urbana No. 11 en Descongestión decide emitir auto que decreta la práctica

[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

de pruebas. Fijando fecha para llevar a cabo diligencia de inspección ocular para el lunes 23 de enero.

**DECIMO OCTAVO:** Siendo el 23 de enero de 2022, se adelantó inspección ocular, la cual tuvo el siguiente desarrollo conforme al acta levantada:

**DESARROLLO DE LA REUNIÓN**

Una vez en el lugar de la diligencia por parte de la parte querrelante y los funcionarios de la Sec de Planeación e Infraestructura, la Inspectora de Policía Dña Carolina Ríos Martínez procede a dar inicio a la diligencia de Inspección ocular, solicitando a la Señora administradora del Edificio el ingreso al predio No 18 y placa para la correspondiente inspección e ingreso con los arquitectos, peritos en el tema; procediendo a verificar ocularmente las instalaciones y revisando los planos presentados por parte de la administradora, teniendo presente en contexto el Plano N° 12 del predio denominado Edificio Bancos Cafetero y del Comercio en su planta de último piso "máquinas". Dicho plano contempla 4 focos de los ascensores, 2 baterías de baños, un área disponible, 1 zona de escaleras para acceso a una sala de conferencias, la cual se encuentra bordeado en su exterior con una zona de terrazas. Al realizar la inspección ocular nos encontramos que dicha sala de conferencias no existe, como también, las terrazas que la bordean encontrando que las terrazas oriente y occidente se adecuaron para el funcionamiento de unas oficinas administrativas, las cuales en su interior presentan unas divisiones en drywall, 1 cubierta de tipo trapecoidal, que en su parte plana contempla una cubierta con acabado en teja termoacústica melada y en sus ladas en módulos de vidrio, aislando

**CONCLUSIONES**

dicha cubierta con su interior por medio de un cielorazo en PVC. Por lo anterior no se evidencia, por cuanto no se allega por parte de la administradora un plano aprobado por parte de la autoridad competente en su momento, en donde se haya realizado algún cambio de destinación para la adecuación de las terrazas como oficinas administrativas. (El concepto manifestado por el Arquitecto Juan Medina) Según lo manifestado por el Arquitecto Juan Medina y el Arquitecto Daniel Antonio Chacón concluyen que hubo negligencia por parte de la Administración y Chacón Dnechive del material en permitir que las terrazas se usen como oficinas administrativas y no haber realizado su separación respectiva. Según el concepto técnico emitido la Inspectoría de Policía no evidencia que exista una perturbación a la morosidad. El Arquitecto Juan Chacón se compromete a que el sistema constructivo liviano y proveído en el futuro podrá demostrar su idoneidad.

ACTIVIDAD	RESPONSABLE	FECHA
Verificación de las terrazas descubiertas	Carolina Ríos Martínez	23 de enero de 2022



DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo 2-IPU11-202506-00055603
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

**DECIMO NOVENO:** De la inspección ocular practicada, la Secretaría de Planeación del Municipio de Bucaramanga, emitió el informe técnico No. 2-GDT-202409-00072450, en el cual entre otras cosas se menciona:

De acuerdo con la visita se pudo observar lo siguiente:

*Al realizar la visita de inspección ocular observamos que la sala de conferencias no existe en un solo espacio, como también, las terrazas que la bordean al costado oriental, occidental y al norte, encontrando que las terrazas oriente y occidente se adecuaron para el funcionamiento de unas oficinas administrativas, las cuales, la subdivisión de las mismas están delimitadas con divisiones en Drywall, 1 cubierta de tipo trapezoidal en su parte plana contempla una cubierta con acabado en teja termo acústica metálica y en sus lados en módulos de vidrio aislando dicha cubierta con su interior, por medio de un cielo raso en PVC.*

*Las terrazas anteriormente relacionadas tienen un área de 285.06 m2 (color rojo en el plano anexo) y en la actualidad están totalmente construidas con cubierta en teja liviana de color rojo y teja de etemit, no presentaron planos aprobados, ni licencia de construcción expedida por la autoridad competente*

**VIGESIMO:** Mediante Auto No. 2-IPU-11-202503-00014793, la Inspección decide fijar fecha para la práctica de pruebas faltas el 19 de marzo de 2025.

**VIGESIMO PRIMERO:** Mediante Auto No. 2-IPU11-202503-00014833, la inspección de policía corre traslado del informe técnico referido con anterioridad a fin de se pronuncien las partes.

**VIGESIMO SEGUNDO:** El 19 de marzo de 2025, la Inspección de policía levanta constancia secretarial en la que la parte querellante desiste de las pruebas a practicar debido a la inasistencia de la parte querellada.

**VIGESIMO TERCERO:** Mediante auto No. 2-IPU11-202504-00026673 del 09 de abril de 2025, La inspección de policía urbana No, 11 en descongestión decidió correr traslado para alegar de conclusión.

#### **DE LA QUERELLA PRESENTADA:**

*Los señores MANUEL DANILO SANCHEZ AYALA y CLAUDIA PATRICIA SALAZAR SERRANO son los titulares del derecho dominio y la posesión del inmueble ubicado en el piso 18, con área de 167.44 metros cuadrados, cuyos linderos cabida y descripción se encuentran consignados en la escritura 2332 de Agosto de 1977 de la Notaría Primera, de Bucaramanga; a dicho inmueble le corresponde un coeficiente del 1.3200% y se distingue en la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad con la matrícula 300-14409.*

*El lugar donde se encuentra el inmueble indicado en el numeral anterior es en la terraza, contigua donde se encuentra la zona común de la copropiedad del Edificio José Acevedo y Gómez en la cual no se puede hacer ninguna reforma ni modificación de la zona común de uso exclusivo por disposición del reglamento de propiedad horizontal del edificio.*

*Los titulares del derecho de dominio anteriores a los actuales propietarios (Linda Catherine Angarita Castellanos y Manuel Danilo Sánchez), elevan el día 12 de Noviembre de 2013 petición ante el Consejo de Administración de la copropiedad para que se les permitiera utilizar el 20% de la zona común y anexan plano.*

*El Consejo de Administración mediante nota del 5 de Diciembre de 2013 le indica que dicha petición se debe elevar ante la asamblea general de propietarios.*

[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

*Elevada solicitud a la asamblea general por los peticionarios el día 20 de Marzo de 2014, esta no fue aprobada por los propietarios.*

*A pesar de la negativa de la asamblea de propietarios en autoriza la reforma de los estatutos para permitirle el uso exclusivo del área o zona común relacionada con la terraza. El propietario da inicio a la remodelación de de las oficinas en la parte correspondiente a la zona privada de uso común el día 28 de Agosto de 2014.*

*La copropiedad por intermedio de la administradora, señora EZPERANZA MARTINEZ realiza visita el día 28 de Agosto de 2014 a la zona común de uso exclusivo ubicada en el piso 18 donde se encuentra la terraza del edificio, encontrando que la zona en mención se encontró totalmente construida*

*La administración en razón a que lo observado es violatorio del artículo 33 del Reglamento de Propiedad Horizontal le envía nota el día 28 de Agosto de 2014, en donde le manifiesta que de inmediato debe suspender las obras que están realizando sobre la ZONA COMUN DE USO EXCLUSIVO.*

*A pesar de la nota de inconformidad y a sabiendas de la ilicitud de su conducta, el señor Danilo Sánchez Ayala el día 30 de agosto ordena a un obrero la demolición del Buitrón, generando daño en la tubería del bajante del agua potable, ocasionando inundación en las oficinas donde termina el Buitrón (1001) y en los pisos de abajo (8°, 3° y mezanine de los bancos AV Villas y Davivienda.*

*A pesar de las comunicaciones indicadas en los numerales anteriores, con fecha 1 de septiembre de 2014 la administradora del Edificio José Acevedo y Gómez solicita la intervención de la Secretaria de Planeación Municipal para que se efectúe visita a la Sala de Reunión del piso 18.*

*El área común de uso exclusivo es de 268 metros, de los cuales los demandados están perturbando la posesión de la copropiedad en un cien (100%) por ciento, construyendo oficinas para su uso.*

*Al haber los propietarios de la oficina ubicada en el piso 18 construido y/o afectado la zona común de uso exclusivo, limitan el libre movimiento por la mencionada área, ya que para ingresar a la zona por ellos construida hay que pasar por el área privada., perturbando la posesión del área común de uso exclusivo de la copropiedad con la construcción levantada, ya que el área de uso común es para que sea utilizada por la propiedad privada, más no para que se construya en ella, así lo consagra el artículo 33 del reglamento de la copropiedad del edificio.*

*La perturbación mencionada en el hecho anterior, consiste en la utilización por construcción de oficinas sin autorización de los propietarios (asamblea general) de la copropiedad del área común de uso exclusivo ubicada en el piso 18 denominada "Sala de Reuniones con la construcción de oficinas para su usufructo.*

*Los señores MANUEL DANILO SANCHEZ AYALA y CLAUDIA PATRICIA SALAZAR SERRANO desde el día 28 de Agosto de 2014 están perturbando la propiedad y posesión que tiene mi poderdante sobre el área común de uso exclusivo ubicado en la terraza o piso 18 del Edificio José Acevedo y Gómez ubicado en la calle 35 No 16-24 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bucaramanga.*

*Como situación curiosa, relacionada con el acta de asamblea general donde le niegan al peticionario MANUEL DAMILO SANCHEZ AYALA la solicitud de uso de la zona común de uso exclusivo del piso 18, es la de ser miembro de la comisión verificadora del acta. De donde se concluye que la posesión obtenida por el demandante es de mala fe.*

*A raíz de la remodelación de la oficina 601 se ocasiona un daño en la tubería de agua potable, inundando del cuarto piso hacia abajo, incluyendo la plazoleta o sea el primer piso.*

[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

*Al ir subsanar dicho daño, se recurre al buitrón instalado en la zona común de uso exclusivo de la sala de juntas ubicado en el piso 18, único acceso por donde se encuentra toda la tubería de las oficinas UNO del edificio JOSÉ Acevedo y Gómez.*

*1.18. El arreglo fue imposible realizarlo por dicho buitrón debido a que fue SELLADO abusivamente por los propietarios de la sala de juntas del piso 18, lugar donde termina ya que inicia en el piso tercero. Debiendo recurrir para dicho arreglo al buitrón que distribuye dicha tubería por el piso tercero, demoliendo parte de la pared para poder ingresar, ya que como se indicó no se pudo hacer por el buitrón única entrada debido a que fue SELLADA por las personas propietarias de la sala de juntas contra las cuales se dirige la presente demanda, es decir, perturbadoras de la posesión. Tal como se observa en la fotografía que se anexa.*

*El daño se ocasiono el día 11 de febrero del año en curso, iniciando su reparación al día siguiente (12/02/2015).*

*La presente demanda cumple con los presupuestos y requisitos exigidos para la acción policiva, referidos en los artículos 361 y 362 del Código de Policía vigente para el Departamento de Santander*

## **DE LA CONTESTACIÓN A LA QUERRELLA**

*PRIMERO: ES CIERTO.*

*SEGUNDO: PARCIALMENTE CIERTO, si bien es cierto que la unidad privada se encuentra en el piso 18, contiguo a la terraza que es denominada zona común de uso exclusivo y es cierto que actualmente el reglamento de propiedad horizontal de este edificio prohíbe la modificación o reforma de áreas comunes de uso exclusivo al respecto me permito manifestar lo siguiente:*

*No es cierto que en esta terraza no se pueda hacer ninguna reforma o modificación de la zona común, toda vez que mediante escritura pública número 4135 de la Notaria Séptima de Bucaramanga de fecha 19 de Diciembre del 1988, bajo la modalidad de contrato de arrendamiento se le concedió en ese momento a los propietarios de ese entonces la firma HERNANDEZ GOMEZ Y COMPAÑÍA LIMITADA (HG CONSTRUCCIONES), quienes fungían como propietarios de la unidad privada del piso 18 del edificio José Acevedo Y Gómez, la autorización de mantener y reparar las sala de reuniones del piso 18 cuya propiedad correspondía al edificio José Acevedo y Gómez, es decir, que los propietarios de ese entonces debían practicar una mejora consistente en cubrir el área libre común ya mencionada con el fin de eliminar las filtraciones que se presentaban en el piso 17 y como contraprestación a ellos se les permitía utilizar este área para oficinas en adecuación modular, en este mismo acto se acordó que la terraza dejaba de ser área libre y pasaba a ser área común construida, de la misma manera reafirmando la calidad de área común exclusiva y privativa de la unidad privada del piso 18.*

*La escritura pública antes mencionada es la consecuencia y autorización de la copropiedad a los propietarios de ese entonces producto de las reuniones de estos soportadas en diferentes actas, anexos a este escrito en donde claramente se observa la intención de utilizar el área de la terraza para el uso de oficinas como contraprestación al mantenimiento en este caso el techado de la terraza como objeto de poner fin a las filtraciones del piso inferior. De la misma manera es preciso aclarar que en la misma acta que precede a la protocolización del contrato de arrendamiento elevado a escritura pública, se puede evidenciar claramente que la firma HERNANDEZ GOMEZ Y COMPAÑÍA LIMITADA (HG CONSTRUCCIONES), iban a utilizar este área de terraza como oficinas, por lo cual se debían realizar los planos del proyecto, para ser aprobados por la copropiedad, los cuales anexo a este escrito, como medio de prueba para determinar la veracidad de lo escrito en donde se aprecia la aprobación del área común(terrazza) como oficinas en solución modular.*



DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

*En este orden es muy evidente, que en el momento en que mis poderdantes adquieren a título de dominio y plena propiedad el inmueble privado ubicado en el piso 18 del Edificio José Acevedo y Gómez, de la misma manera adquieren los derechos y obligaciones que contenía este inmueble, y uno de estos derechos y obligaciones es la utilización y mantenimiento de la terraza del piso 18 que nunca ha dejado de ser área común, es decir, que por derecho mis poderdantes están legitimados como propietarios del área privada, pero en ningún momento se ha utilizado el área común (Terraza) como área de la misma propiedad.*

*Así mismo es pertinente informar, que cuando mis poderdantes adquirieron este bien, ya se encontraba instalada en el área de la terraza unas divisiones en madera, que eran utilizadas por los propietarios anteriores como uso de oficinas. Así las cosas, mis poderdantes haciendo caso a su obligación de mantener el área común, decidieron cambiar esas divisiones en madera por divisiones en otro material DRYWALL, pero en ningún momento se puede hablar de construcciones en este sector, ya que no se utilizaron materiales como mampostería en esta área. Esta situación se demuestra claramente que en el actual régimen de propiedad horizontal se estipula la obligación del propietario del piso 18 de realizar el mantenimiento de la terraza, ual y como se pactó en la mencionada escritura pública.*

**TERCERO: PARCIALMENTE CIERTO:** *Si bien es cierto que mi poderdante el señor Manuel Danilo Sánchez y la anterior propietaria la señora Lina Catherine Angarita, elevaron petición a la junta administradora para utilizar un 20% del área común con el fin de expandir su área privada, estos no realizaron esta acción ya que fue negada por la copropiedad. Haciendo la salvedad que este hecho es totalmente diferente de las adecuaciones realizadas en el área común de uso exclusivo, es decir, que en ningún momento este are se ha utilizado como área de propiedad del piso 18.*

**CUARTO: ES CIERTO.**

**QUINTO: ES CIERTO,** *Es pertinente aclarar que mis poderdantes siempre expusieron el caso frente a los copropietarios, incluso en todo momento se les permitió el acceso a estos para que evidenciaran los trabajos que se estaban realizando y las adecuaciones tendientes a mantener en debida forma el área común de uso exclusivo.*

**SEXTO: NO ES CIERTO.** *Este hecho no corresponde a la realidad, ya que los trabajos tendientes al mantenimiento y adecuación del área común de uso exclusivo fueron iniciados mucho antes del 28 de agosto de 2014, estos trabajos se realizaron desde el 25 de abril de 2014 tal y como consta en la comunicación enviada por mis poderdantes a la administración. Desde esa fecha la administración de la copropiedad sabía de lo que se iba a realizar, es decir que desde esa fecha anterior se tenía conocimiento del supuesto hecho de perturbación.*

**SEPTIMO: PARCIALMENTE CIERTO:** *Se acepta el hecho en que la señora Esperanza Martínez, realiza visita ocular a la zona común de uso exclusivo el día 28 de agosto de 2014, pero de ninguna manera se puede aceptar que existieran construcciones terminadas, ya que solo se realizaron labores de adecuaciones y mantenimiento, se cambiaron las divisiones antiguas de madera, por divisiones en DRYWALL. Así mismo este hecho planteado en la Querella, configura una clara incongruencia por parte de la querellante, toda vez que en el hecho anterior manifiestan que mis poderdantes empezaron a realizar los trabajos en el área común de uso exclusivo el día 28 de agosto de 2014, y en ese mismo día según el presente hecho plasmado en la querella la señora Esperanza Martínez realizó una visita a la terraza encontrando que los trabajos ya hablan sido terminados. Esta narración lo que claramente está demostrando, es que los trabajos de adecuación y mantenimiento se estaban realizando mucho antes de la fecha señalada, y que por consiguiente la administradora ya tenía pleno conocimiento de lo que estaba sucediendo con anterioridad a las fechas informadas. Es imposible que en un mismo día es decir el 28 de agosto de 2014 se haya iniciados las obras y ese mismo día se haya terminado.*

**OCTAVO: PARCIALMENTE CIERTO:** *Se acepta que la administración les comunicó por escrito a mis poderdantes la supuesta violación al reglamento de propiedad horizontal, pero [anga.gov.co](http://anga.gov.co)*

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

*en ningún momento estos estaban actuando deliberadamente, ya que estaban facultados para hacerlo mediante la escritura pública número 4135 de la Notaría Séptima de Bucaramanga de fecha 19 de diciembre del 1988, bajo la modalidad de contrato de arrendamiento tal y como consta en el actual reglamento de propiedad horizontal.*

*NOVENO: NO ES CIERTO: Este hecho constituye una acusación temeraria en contra de mis poderdantes, toda vez su actuar nunca ha sido ilícito como la manifiestan en la querrela, por lo contrario, siempre fue transparente y abierto hacia los copropietarios del Edificio Jose Acevedo y Gomez. Tampoco es cierto que se hubiese ordenado la demolición del BUITRÓN ubicado en el área común de uso exclusivo, lo que realmente ocurrió fue un accidente, ya que mis poderdantes se encontraban haciendo mantenimiento y adecuación a este elemento que se encontraba en mal estado. Este accidente fue atendido de inmediato por mis poderdantes, los cuales se hicieron cargo de los daños ocasionados por el BUITRÓN, reparando las unidades privadas que se vieron afectadas por el hecho.*

*DECIMO: ES CIERTO. La administración del edificio José Acevedo y Gómez, solicita a la secretaria de planeación, realizar una visita técnica ocular al área en cuestión, en donde ese despacho dio como respuesta que al momento de la visita no se evidenció ningún tipo de trabajo de construcción en el área objeto de este asunto*

*DECIMO PRIMERO: PARCIALMENTE CIERTO: El área común de uso exclusivo es de 268 mts<sup>2</sup> pero en ningún momento mis poderdantes están perturbando la posesión, por el contrario están legitimados por derecho adquirido mediante la escritura pública número 4135 de la Notaría Séptima de Bucaramanga de fecha 19 de Diciembre del 1988, bajo la modalidad de contrato de arrendamiento.*

*DECIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO: En ningún momento se puede afirmar que existe una afectación al área común de uso exclusivo (Terraza), ya que no se está limitando el libre movimiento en dicho sector, lo que realmente ocurre que esta zona está ubicada contigua al área privada de mis poderdantes, siempre ha sido de esta manera, la terraza siempre ha estado en el mismo sector, y para acceder a ella se debe atravesar el área privada. Por eso es que a esta zona se le dio la denominación de área común de uso privativo y exclusivo del piso 18, por el entendido que se encuentra contigua a este y para acceder a ella se debe pasar por la propiedad privada. No es cierto que se haya realizado ningún tipo de construcción en esta zona, lo único que se hizo fue mantenimiento y adecuación de la misma, recordemos que en este sector siempre existieron divisiones modulares que funcionaban como oficinas, que se encontraban en madera. E igualmente mis poderdantes nunca han prohibido el paso al era en cuestión e incluso mediante comunicación escrita enviada a la administración con fecha 13 de febrero de 2015, se hizo entrega de las llaves para el ingreso hacia el BUITRÓN indicando que tenían libre acceso a este área previa comunicación sobre las personas que van a realizar el ingreso toda vez que deben acceder por el área privada del piso 18.*

*Para el derecho urbano, las áreas comunes de uso exclusivo y privativo de una unidad privada se deben entender que en ningún momento se puede transmitir derecho de propiedad sobre ellas, pero sí se debe precisar que las áreas son de uso exclusivo de una propiedad privada. En este caso la terraza siempre va a ser de propiedad de la comunidad en general, pero su uso y goce le corresponde a la unidad del piso 18.*

*DECIMO TERCERO: NO ES CIERTO: Tal y como lo he manifestado a lo largo de este escrito de contestación, no existe ni ha existido perturbación alguna a la posesión, toda vez que no se realizaron construcciones de ningún tipo en el área común, por el contrario, lo que se realizó fue el mantenimiento y adecuación de un área que ya había sido aprobada como oficinas desde el año 1988. Recuerdo una vez más que el uso y goce de esta área corresponde a la unidad privada del piso 18.*

*DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO: Una vez más reitero que no existe ni ha existido perturbación a la posesión de conformidad a todo lo expuesto anteriormente.*

*DECIMO QUINTO: PARCIALMENTE CIERTO: Mi poderdante hace parte de la junta directiva de la copropiedad edificio Jose Acevedo y Gómez, pero no es procedente de [ang.gov.co](http://www.ang.gov.co)*



DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

*ninguna manera afirmar que existe una posesión de mala fe, cosa que no corresponde a los preceptos legales que rigen la materia, ya que no es determinable razonar sobre la posesión de mala fe, en unas personas que se han dedicado a realizar mantenimiento y adecuaciones a un área que corresponde a la copropiedad, pero que su uso y goce es del área privada del piso 18 y pese a que mi poderdante es parte de la Junta siempre ha actuado de manera transparente y ha querido llegar a un acuerdo con la copropiedad con el fin de evitar situaciones de litigio como estas.*

**DECIMO SEXTO: NO ME CONSTA.** *Este hecho es ajeno a la actuación de mis poderdantes y nada de responsabilidad tienen sobre esta situación.*

**DECIMO SEPTIMO: NO ME CONSTA**

**DECIMO OCTAVO: NO ES CIERTO.** *De ninguna manera se ha sellado abusivamente el BUITRON, ya que existe una puerta en el costado posterior para el acceso a este elemento. La fotografía que se anexa en el escrito de la Querella no muestra la totalidad del BUITRON ya que está tomada de manera frontal y el acceso de la puerta está en la parte posterior por cuestiones de seguridad. De esta manera es recurrente señalar que la administración tiene llaves de acceso al BIUTRÓN de conformidad a la comunicación con fecha 13 de febrero de 2015*

**DECIMO NOVENO: NO ME CONSTA**

**VIGESIMO:** *Esto no corresponde a un hecho que se pueda debatir en la presente acción.*

## **DE LOS ALEGATOS CONCLUSIÓN**

### **QUERELLANTE**

*Los demandados son propietarios del área contigua a la terraza común del piso 18 del edificio En lo que respecta al uso del uso exclusivo del Edificio José Acevedo y Gómez, esta fue ocupada y construida sin permiso de los propietarios, así se puede evidenciar en el informe realizado por la Oficina de Planeación de la alcaldía de Bucaramanga el día 17 de septiembre de 2024 y que es prueba determinante para acceder a las pretensiones de la Querella.*

*Así mismo, se debe resaltar que el Buitrón instalado en la zona común de uso exclusivo ubicado en el piso 18 se encuentra SELLADO, abusivamente por los propietarios de la sala de juntas del piso 18, lugar donde termina ya que inicia en el piso tercero.*

*Es importante precisar que, frente al Informe Técnico realizado por el funcionario adscrito a la Oficina de Planeación de la Alcaldía de Bucaramanga, este debe solamente versar sobre los aspectos técnicos de la experticia de quien lo realiza y de lo que puede observar en el lugar de los hechos, pero el informe no puede aludir a términos o apreciaciones jurídicas*

*En el procedimiento policivo de amparo Lo que se busca es preservar o restablecer la situación de hecho al estado en que se encontraba antes de que ocurriera la perturbación o pérdida de la posesión por parte del querellante.*

*Basado en lo mencionado, resulta claro concluir que la finalidad del proceso de perturbación a la posesión es la de cautelar, prevenir e impedir la vulneración desplegada sobre los bienes. amparando la integridad de estos y garantizando la protección del statu quo que existía antes del acto acusado como perturbatorio y así recobrar la condición existente con anterioridad*

*Por lo anterior, queda plenamente demostrada la perturbación a la posesión del área libre común de uso exclusivo ubicada en la terraza que se encuentra en el piso 18 del Edificio José Acevedo y Gómez, y es necesario que la autoridad de policía intervenga para que los hechos que dieron lugar a la perturbación de la posesión vuelvan a su estado anterior. Es*

[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

por lo expuesto que solicito a la Señora Inspectora que profiera fallo Condenatorio en contra de los señores Manuel Danilo Sánchez Ayala y Claudia Patricia Salazar Serrano y se proceda a realizar la Demolición de las construcciones mencionadas en el informe realizado por la oficina de planeación que no cuentan con las debidas autorizaciones expedidas por la autoridad competente.

La Demanda Policiva por perturbación a la posesión del área libre común de uso exclusivo fue instaurada dentro del término establecido por el artículo 214 del Decreto 214 de 2007

## DE LA QUERELLADA

Dado lo extenso de los alegatos de la parte querellada, se deja constancia del siguiente sumario de los alegatos presentados por practicidad para el presente documento, sin que deje de valorarse el escrito en su integridad.

### 1. Imposibilidad de restablecer el statu quo

- La parte querellada no ha modificado el estado actual del área común de uso exclusivo del piso 18 del edificio José Acevedo y Gómez.
- La adecuación como oficinas fue autorizada mediante Acta de Asamblea del 19 de febrero de 1988 y formalizada mediante Escritura Pública No. 4135 del mismo año.
- Las reformas se realizaron para solucionar filtraciones al piso 17 y se permitió su uso como oficinas, sin alterar su condición de área común de uso exclusivo.

### 2. No hay perturbación a la posesión

- No existe prueba de perturbación ni de un hecho reciente que haya modificado la situación jurídica de dicha zona.
- La administración puede ingresar previa notificación para labores de mantenimiento.
- No hay apropiación indebida del bien, ni cambio de destinación.

### 3. Falta de legalización fue omisión de la administración

- La administración y el consejo directivo de la época (1988) no realizaron los trámites ante Planeación, pero sí se elevó la decisión a escritura pública.
- Esa omisión no puede ser atribuida a los actuales propietarios.

### 4. Violaciones al debido proceso

- **Notificación defectuosa por estados:** Se notificó a personas distintas (Gabriel Capacho y otros) y no a los querellados Manuel Danilo Sánchez Ayala y Claudia Patricia Salazar Serrano.
- **Pruebas no valoradas:** Se ignoraron las pruebas documentales aportadas por la parte querellada (folios 227-240).
- **Pruebas solo a favor de la parte querellante:** Se decretaron únicamente las pruebas de la parte querellante, vulnerando el principio de contradicción y el derecho de defensa.
- **Interrogatorio no practicado:** No se notificó debidamente a los testigos de la parte querellada.

### 5. Aplicación indebida del procedimiento



DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo 2-IPU11-202506-00055603
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

- *Se siguió un proceso ordinario de policía, cuando correspondía aplicar el procedimiento abreviado al tratarse de un inmueble bajo régimen de propiedad horizontal (numeral 6 del artículo 204 del Código de Policía).*
- *Se incumplió lo dispuesto por la propia Inspección en Auto del 09/05/2018.*

#### **6. Operancia de la caducidad**

- *Han pasado más de 10 años desde la radicación de la querrela (12/02/2015) sin decisión de fondo.*
- *Se configura la caducidad según el artículo 52 del CPACA.*

#### **DE LAS PRUEBAS DECRETADAS Y TENIDAS EN CUENTA**

1. Copia del reglamento de propiedad horizontal.
2. Copia del plano de la última planta del edificio José Acevedo y Gómez.
3. Certificado de libertad y tradición, matrícula inmobiliaria No. 300-14409.
4. Copia de la escritura No. 3197 del 09 de diciembre de 2013, otorgada en la Notaría Primera de Bucaramanga.
5. Copia del acta de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del 20 de marzo de 2014.
6. Contestación al derecho de petición de fecha 22 de septiembre de 2014, expedida por el Secretario de Planeación Municipal de Bucaramanga.
7. Escrito de fecha 28 de agosto de 2014, enviado al señor Manuel Danilo Sánchez Ayala por la administradora del edificio José Acevedo y Gómez.
8. Derecho de petición enviado por la representante legal del edificio José Acevedo y Gómez a la Secretaría de Planeación Municipal de Bucaramanga el día 1° de septiembre de 2014.
9. Nota de fecha 12 de noviembre de 2013 enviada a la Junta Administradora del edificio José Acevedo y Gómez por Linda Catherine Castellanos y Manuel Danilo Sánchez.
10. Contestación de la administradora del edificio, de fecha 5 de diciembre de 2013, dirigida a los señores Linda Catherine Castellanos y Manuel Danilo Sánchez.
11. Fotografía donde se aprecia el buitrón cerrado.
12. Copia de la demanda para el traslado a los demandados y para archivo.
13. Copia de la diligencia de secuestro del bien inmueble ubicado en la Calle 35 #16-24, sala de reuniones, piso 18, Edificio José Acevedo y Gómez P.H., practicada el 29 de febrero de 2012 por la Inspección Primera de Bucaramanga, mediante despacho comisorio del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga (Rad. 2011-0328-00), en la que consta la

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

existencia de divisiones en madera instaladas en el área común de uso exclusivo del piso 18.

14. Copia de la solicitud de fecha 28 de abril de 2014, en la que se pide aclaración del acta de Asamblea Ordinaria de Propietarios del año 2014, respecto a la petición presentada por el propietario Manuel Danilo Sánchez Ayala, aclarando que no se trata de un área común libre sino de una zona común de uso exclusivo del piso 18.
15. Acta de inspección ocular del 23 de enero de 2023.
16. informe técnico No. 2-GDT-202409-00072450

### COMPETENCIA DEL DESPACHO

El inciso 3 del artículo 116 de la Constitución (modificado por el Acto Legislativo 03 de 2002, art. 1º), señala que "excepcionalmente la ley podrá atribuir función jurisdiccional en materias precisas a determinadas autoridades administrativas. Sin embargo, no les será permitido adelantar la instrucción de sumarios ni juzgar delitos. No obstante, Las providencias que profieran las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales no son impugnables ante la jurisdicción contencioso-administrativa<sup>5</sup>".

Esta competencia de orden jurisdiccional fue asignada por la Ley a las Autoridades de policía representadas por el alcalde, los inspectores de policía y los corregidores cuando adelantan juicios civiles de policía en el trámite de las acciones policivas de amparo posesorio o de mera tenencia y la de lanzamiento por ocupación de hecho, cuya finalidad está circunscrita a proteger al poseedor que ha sido perturbado en el ejercicio de su derecho. Podría afirmarse que los juicios de policía son los estatuidos para amparar la posesión, tenencia o servidumbre<sup>6</sup>.

El Consejo de Estado ha indicado que los juicios de policía se diferencian de los actos administrativos de policía porque no busca la preservación del orden, la tranquilidad, la seguridad y salubridad pública, sino que dirimen un conflicto Inter partes que persiguen intereses opuestos, y quien decide es imparcial<sup>7</sup>. La providencia de la Autoridad de policía que define el conflicto tiene idéntica naturaleza a la que culmina la actuación y la finalidad es imponer medidas de carácter cautelar para la protección y restablecimiento del derecho real de la posesión, mientras que el Juez lo desata de manera definitiva.

Con base en lo anterior, este Despacho tiene competencia para proferir decisión de primera instancia según las disposiciones del Decreto 214 de fecha 27 de noviembre de 2007 denominado MANUAL DE POLICIA, CONVIVENCIA Y CULTURA CIUDADANA DE BUCARAMANGA en la medida que es la legislación vigente al momento de iniciación de los hechos por medio de la querrela.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

<sup>5</sup> Parágrafo 3 del artículo 24 de Ley 1564 de 2012.

<sup>6</sup> Sentencia T-149 de 1998

<sup>7</sup> Sentencia T-590 de 2017

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo 2-IPU11-202506-00055603
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

La definición de posesión y mera tenencia, son las contenidas en los artículos 762 y 775 del código civil, los cuales señalan:

**ARTÍCULO 762. <DEFINICION DE POSESION>**. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.*

**ARTICULO 775. <MERA TENENCIA>**. Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario<sup>8</sup>, 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.

*Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.*

*En lo referente al fin y naturaleza jurídica del proceso policivo, la Corte Constitucional, en distintas ocasiones, (estudio de constitucionalidad) ha concluido que su fin es que sea "(...) <sup>8</sup>un mecanismo preventivo dirigido a restablecer el poder de hecho que el poseedor o tenedor ejerce sobre un bien inmueble o mueble, o específicamente en una servidumbre (arts. 125 y 128), sin que importe en cada caso concreto la valoración jurídica relativa al derecho real o personal que el actor pudiera tener (propiedad, uso, usufructo, servidumbre, arrendamiento, etc.).*

*En el 'amparo policivo' no se discute ni decide, por tanto, sobre la fuente del derecho que protege al actor o a sus contradictores (art. 126), por lo que el debate se limita exclusivamente a preservar o a restablecer la situación de hecho al estado anterior (statu quo) a la perturbación o a la pérdida de la posesión o tenencia del demandante sobre el bien. Ese es el sentido con que se regula por el artículo 125 del Código de Policía la figura del amparo. Así se expresa esta norma:*

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

*En el mismo sentido se ha mantenido en su postura manifestando que <sup>9</sup>"Bajo esas consideraciones, resulta claro concluir que la finalidad del proceso de perturbación a la posesión o a la mera tenencia, es la de cautelar, prevenir e impedir la vulneración y el desconocimiento de la situación fáctica que se origina de la posesión o de la mera tenencia desplegada sobre los bienes, amparando la integridad del mismo y garantizando la protección del statu quo que existía antes del acto acusado como perturbatorio y así recobrar la condición existente con anterioridad"*

*La expresión "el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar" recalca el objetivo pretendido por este juicio policivo de recuperar el statu quo y finiquitar una perturbación ilegal. Con todo, ha de destacarse que, desde la normatividad anterior, en esta clase de procesos la "provisionalidad" de las medidas ha estado latente, por cuanto estos trámites no definían derechos de propiedad ni otorgaba reparaciones económicas, sino que la protección se dirigía a la tenencia o posesión legítima del inmueble. Así, al impregnarle el anotado carácter se buscó aclarar que en esta clase de acción no se determina quién tiene mejor derecho sobre el predio, o su titularidad, pues su único objeto es mantener el statu quo.*

<sup>8</sup> Sentencia T-048 de 1995

<sup>9</sup> T-438-21 Corte Constitucional de Colombia



DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

*En suma, conforme a lo dispuesto en el Código Nacional de Policía y Convivencia, en el procedimiento policivo de amparo no es dable discutir sobre la fuente del derecho que protege al querellante o a los querellados. Lo que se busca en este trámite es preservar o restablecer la situación de hecho al estado en que se encontraba antes de que ocurriera la perturbación o pérdida de la posesión por parte del querellante. De ahí que cualquier debate relacionado sobre la titularidad de los derechos ha de ser dirimida ante la jurisdicción ordinaria civil.*

*Ahora bien, para que prosperen las pretensiones del querellante se requiere que este sea el tenedor o poseedor del bien inmueble, existan actos o hechos perturbatorios que impiden el goce pleno de la cosa, que tales hechos sean arbitrarios y no se encuentren respaldados por ninguna ley dado que deben ser el resultado del actuar del querellado (vías de hecho), y que exista relación causal entre tales hechos y la parte querellada.*

*Finalmente, ha de anotarse que el Código Nacional de Policía y Convivencia adoptado con la Ley 1801 de 2016, vigente desde el 30 de enero de 2017, en relación con la aplicación de la Ley consagra en su artículo 239 que: "[l]os procedimientos por contravenciones al régimen de policía, así como los procedimientos administrativos sustituidos con la presente ley, que a la fecha de entrada en vigencia de la misma se estén surtiendo, serán adelantados hasta su finalización, conforme a la legislación vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron su iniciación".*

*Como se puede evidenciar La Corte Constitucional ha reiterado que el objetivo del "amparo policivo" es preservar o restablecer la situación de hecho al estado anterior a la perturbación o pérdida de la posesión o tenencia del demandante sobre el bien, sin que importe la valoración jurídica relativa al derecho real o personal que el actor pudiera tener.*

### DEL CASO EN CONCRETO

En lo que atañe al caso concreto que nos ocupa, se tiene que la perturbación a la posesión gira en torno a la construcción, mejoramiento y/o modificación de dos oficinas dentro del salón de reuniones ubicado en el piso 18 del Edificio José Acevedo y Gómez. En tal virtud, se hace necesario realizar una trazabilidad detallada respecto del uso que históricamente se le ha conferido a este espacio.

Como primer referente documental, se tiene la escritura pública No. 4.135 del 19 de diciembre de 1988, otorgada en la Notaría Séptima del Círculo Notarial de Bucaramanga, en la cual se protocolizó el acta de asamblea del 19 de febrero del mismo año y se suscribió contrato de arrendamiento entre el Edificio José Acevedo y Gómez y la sociedad Hernández Gómez y Cía. Ltda. Dentro del clausulado de dicho contrato, particularmente en su cláusula quinta, titulada "OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROPIETARIO DEL PISO 18", se estableció lo siguiente:

**HABIENDOSE PRESENTADO AVERIAS EN LA PLACA DE ENTREPISO CORRESPONDIENTE AL CENIT DEL PISO 17 Y/O PISO (NADIR) DEL PISO 18 EN LA ZONA COMUN LIBRE ANTES DETERMINADA (CLAUSULA TERCERA PRECEDENTE) Y TENIENDOSE POR SU ESTABILIDAD, MANTENIMIENTO Y BUEN USO, OBSTACULIZANDO EL USO Y DISFRUTE DEL PISO INFERIOR (17) SE CONVIENE Y SE AUTORIZA EN EL PRESENTE CONTRATO QUE LA REPARACION Y MANTENIMIENTO TENDIENTE A ELIMINAR LAS FILTRACIONES DE LA PLACA DE ENTREPISO MENCIONADA SEA ASUMIDA POR EL PROPIETARIO (MIEMBRO DE LA COMUNIDAD EDIFICIO JOSE ACEVEDO Y GOMEZ) DE LA UNIDAD PRIVADA DEL PISO 18 (SALA DE REUNIONES) CUYA PROPIEDAD CORRESPONDE A LA SOCIEDAD REPRESENTADA. QUE LO ANTERIOR, EQUIVALE A UNA AUTORIZACION DE PRACTICAR UNA MEJORA CONSISTENTE EN CUBRIR EL AREA LIBRE COMUN YA DETERMINADA Y ALINDERADA. QUE DICHO CUBRIMIENTO HARA UTIL PARA SU USO EL AREA QUE PASA A SER AREA COMUN CONSTRUIDA; QUE TAL AREA NO PIERDE SU CARACTER DE ZONA COMUN.**

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

**PROPIEDAD DE LA "COMUNIDAD EDIFICIO JOSE ACEVEDO Y GOMEZ" Y SE REAFIRMA Y SE CONFIRMA EL DERECHO QUE EL PROPIETARIO DE LA UNIDAD PRIVADA DEL PISO 18 ("SALA DE REUNIONES") TIENE SOBRE EL USO EXCLUSIVO Y PRIVATIVO DE LA ZONA COMUN LIBRE DE LA TERRAZA QUE PASA A SER COMUN CONSTRUIDA (DESPUES DE LA MEJORA QUE SE ESTA AUTORIZANDO.**

En las cláusulas novena y décima primera de dicha escritura se estipuló:

COMUNIDAD EDIFICIO JOSE ACEVEDO Y GOMEZ, EN CASO DE VENTA DEL "PISO 18", NO RECONOCERA NINGUN VALOR A TITULO DE INDEMNIZACION AL ACTUAL PROPIETARIO, SIMPLEMENTE ESTE TRANSPASARA EL DERECHO AL USO EXCLUSIVO Y PRIVATIVO DEL AREA REFORMADA JUNTO CON LA OBLIGACION DE PAGAR EL CANON ANUAL ESTABLECIDO EN LA CLAUSULA SEPTIMA PRECEDENTE CON SUS RESPECTIVOS REAJUSTES ANUALES Y LA OBLIGACION DE MANTENER LA PLACA DE ENTREPISO (17-18) EN CONDICIONES DE IMPERMEABILIDAD.

SE REITERA QUE LA PROPIEDAD DE LA ZONA QUE SE REFORMARA SIGUE SIENDO DE LA "COMUNIDAD EDIFICIO JOSE ACEVEDO Y GOMEZ" EL USO EXCLUSIVO Y PRIVATIVO LE CORRESPONDE (LE SIGUE CORRESPONDIENDO) AL "PROPIETARIO DE LA UNIDAD PRIVADA DEL PISO 18" ("SALA DE REUNIONES"), POR TANTO SUS COEFICIENTES NO SE ALTERAN, NI EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD SOBRE LOS BIENES COMUNES (COEFICIENTE NO. UNO (1)) NI EL COEFICIENTE DE EXPENSAS.

Dicha escritura además de lo anterior contempla la siguiente clausula adicional:

LAS CONDICIONES AQUI PACTADAS, EN EL ARTICULADO DE ESTE CONTRATO TENDRAN VIGENCIA MIENTRAS EL PROPIETARIO DE LA UNIDAD PISO 18, SEA HERNANDEZ GOMEZ Y CIA. LTDA

De lo anterior, se desprenden dos consecuencias jurídicas de especial relevancia. En primer término, se evidencia que la denominada sala de conferencias ubicada en el piso 18 del Edificio José Acevedo y Gómez ha venido siendo utilizada, desde el año 1988, como oficinas para el uso exclusivo del propietario de dicha unidad, sin que ello haya implicado una modificación de su naturaleza jurídica como zona de uso común.

En segundo lugar, en virtud de la cláusula adicional contenida en la mencionada escritura, se concluye que los derechos de uso exclusivo otorgados al propietario del piso 18 fenecieron al momento en que Hernández Gómez y Cía. Ltda. enajenó el inmueble, razón por la cual se desvirtúa el sustento jurídico invocado por los querellados, en cuanto a que con la adquisición de la propiedad también habrían adquirido los derechos establecidos en la escritura pública No. 4135 de 1988,

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

específicamente la autorización por parte de la administración para el funcionamiento de tales oficinas.

Como segundo elemento probatorio que permite continuar con la trazabilidad del uso del inmueble, se encuentra que el día 29 de febrero de 2012, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del proceso radicado 2011-0328-00, practicó diligencia de secuestro sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-14409, tratándose del mismo bien objeto de la presente controversia, según lo acredita el certificado de matrícula inmobiliaria allegado por la parte querellante.

En la referida diligencia judicial, se describió el bien de la siguiente manera:

*Se trata de un salón de reuniones que consta de una puerta en su entrada principal corrediza con estructura metálica y vidrio seguidamente consta de una oficina encerrada con una puerta en madera, ventanales en aluminio arquitectónico y vidrio, hacia la parte de adentro del salón un mirador bastante amplio donde se encuentran estructuras en hierro y vidrio. es decir, cerramiento, pisos en baldosín chipeado, paredes en concreto con sus respectivas vigas de amarre debidamente pintadas, parte del techo en machimbre no se encuentra ningún se servicio sanitario por cuanto son comunales. El salón se encuentra en funcionamiento de una oficina. El inmueble se encuentra compuesto por un segundo salón con divisiones en madera, techos en estructura metálica y vidrio, un baño general completo con todos sus servicios enchapado, parte del techo en machimbre, pisos en baldosín chispeado, paredes en concreto pintadas, con una división en drywall pintadas en color blanco que divide el salón convirtiéndolo en dos oficinas. El inmueble se encuentra en regular estado y funcionando dos oficinas.*

De lo anterior, se concluye que ha sido constante y prolongado en el tiempo el uso del inmueble como oficinas, incluso después de haber sido enajenado por Hernández Gómez y Cía. Ltda. Tal como se observa en el registro de instrumentos públicos, al momento de la diligencia de secuestro el bien ya pertenecía al señor Arturo Pérez Arias, quien le seguía dando el mismo uso.

Según el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio José Acevedo y Gómez el cual reposa en el expediente, existe un procedimiento específico para la autorización de reformas, así como la imposición de sanciones en caso de incumplimiento

Esta situación demuestra que, pese a la pérdida de vigencia del régimen establecido en la escritura No. 4135 de 1988, el Edificio José Acevedo y Gómez toleró el funcionamiento de oficinas, sin hacer uso de las facultades correctivas o sancionatorias que le otorgaba su reglamento de propiedad horizontal para sancionar tales actos mediante multas.

Adicionalmente, se cuenta con el oficio fechado el 25 de abril de 2014, allegado como prueba y que no fue objeto de tacha ni contradicción, en el cual el señor Manuel Danilo Sánchez autoriza el ingreso de personal al edificio para la realización de remodelaciones en el piso 18. Este documento no solo evidencia la trazabilidad



DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

de las obras, sino que demuestra que la administración del edificio tenía pleno conocimiento de las actividades constructivas que allí se ejecutaban.

Es en este contexto donde los hechos expuestos en la querrela resultan confusos y posiblemente contradictorios, al afirmarse que las obras iniciaron y concluyeron el 28 de agosto de 2014, lo cual genera duda razonable para esta inspección, más aún cuando en abril ya se había notificado a la administración sobre las remodelaciones en curso.

En segundo término, no resulta creíble que la administración del edificio no tuviera conocimiento alguno de la ejecución de obras de remodelación sobre un área de 268 metros cuadrados, especialmente teniendo en cuenta la logística que implica el ingreso de materiales y personal de construcción. Esta circunstancia deja en entredicho el grado de diligencia de la administración, que solo alega haberse enterado de tales hechos el mismo 28 de agosto de 2014, cuando presuntamente se practicó la visita por parte de la administración

En consonancia con lo anterior, se observa que la administración adoptó una postura pasiva frente a dicha construcción. A pesar de haber sido informada desde abril, no se encuentra en el expediente prueba alguna de requerimiento o procedimiento disciplinario o sancionatorio por parte de la administración, ni evidencia de la imposición de multa alguna por el presunto incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, el cual prevé un procedimiento formal para toda obra de construcción o remodelación dentro del edificio.

Finalmente, debe indicarse que el informe rendido por la Secretaría de Planeación se limitó a constatar la existencia de oficinas subdivididas construidas en drywall y vidrio, sin referirse a otros aspectos relevantes mencionados en la querrela. Lo cierto es que, con base en las pruebas recaudadas, el uso del inmueble como oficinas ha sido tolerado históricamente por la administración, la cual ha mantenido una actitud omisiva o permisiva frente a dicha situación.

La conducta omisiva y sostenida en el tiempo por parte de la administración, frente al uso del área común como oficinas, podría interpretarse bajo un enfoque de análisis de hechos cumplidos y tolerancia activa como una aceptación tácita del uso, sin perjuicio de que ello no modifique la naturaleza jurídica del bien como zona común.

En todo caso, debe reiterarse que el uso exclusivo o privativo de un bien común no tiene el efecto de transformar su titularidad, permaneciendo este como propiedad de la comunidad, salvo reforma del reglamento debidamente inscrita y aprobada en asamblea general.

## **DE ALGUNOS ARGUMENTOS EXPUESTOS EN ALEGATOS POR LA QUERELLADA**

En cuanto a la presunta violación al debido proceso por haberse notificado a personas distintas, debe señalarse que, si bien se presentó un error formal en la transcripción del estado publicado, lo cierto es que tanto el número de radicado como la parte querellada correspondían efectivamente al presente proceso. Además, la parte querellada no manifestó inconformidad ni presentó observación alguna respecto a dicha publicación dentro del término legal correspondiente.



DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo 2-JPU11-202506-00055603
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

Adicionalmente, según consta en la certificación secretarial de ese día y lo afirmado en los alegatos de conclusión, no se practicó prueba alguna en la audiencia. Ello obedeció a una decisión de la parte querellante, quien, en aras de garantizar el debido proceso, la contradicción y el ejercicio del derecho de defensa, se abstuvo de solicitar la práctica de pruebas. En consecuencia, al no haberse realizado actuación procesal o probatoria susceptible de ser controvertida, no puede predicarse la existencia de afectación a los derechos de defensa ni contradicción. Maxime cuando tampoco hubo insistencia o solicitud a fin de practicar nuevamente en el trámite procesal.

En el mismo sentido, si la parte querellada no estaba de acuerdo con las pruebas decretadas mediante auto del 3 de enero de 2023, debió ejercer oportunamente los recursos previstos en el numeral cuarto de dicho auto, solicitando la práctica de las pruebas que considerara pertinentes. No obstante, al no haberse ejercido ningún recurso en contra de esa providencia, se entiende que la parte guardó silencio, lo cual implica aceptación y firmeza del decreto probatorio. Por lo tanto, no es procedente alegar en esta etapa procesal inconformidades frente a dicha actuación, pues se vulneraría el principio de preclusión y se permitiría alegar a favor de la propia omisión.

Similar conclusión merece la crítica frente al auto que avoca conocimiento. Si la parte querellada consideraba que el procedimiento aplicado era contrario a derecho, pudo haber interpuesto el recurso correspondiente contra la decisión de fecha 4 de febrero de 2025. Sin embargo, al haberse concedido los recursos de ley y no haberse ejercido ninguno, la decisión adquirió firmeza. No es posible, entonces, en esta etapa de alegatos, reabrir un debate procesal precluido, máxime cuando nadie puede alegar en su favor su propia negligencia procesal.

En relación con la solicitud de caducidad formulada por la parte querellada, debe advertirse que la norma invocada no resulta aplicable al presente procedimiento policivo. El trámite se rige por el Decreto 214 de 2007, en tanto se trata de un procedimiento ordinario civil de policía que regula relaciones Inter partes, razón por la cual ostenta naturaleza jurisdiccional y no administrativa.

La figura de la caducidad prevista en el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) aplica exclusivamente a los procedimientos administrativos sancionatorios, lo cual no es el caso en estudio. El presente trámite no configura una actuación administrativa, sino una actuación jurisdiccional de naturaleza policiva, en la que no participan autoridades con potestad sancionatoria ni se expiden actos administrativos de contenido decisorio frente a derechos subjetivos en sede administrativa.

Por consiguiente, al tratarse de un proceso de carácter jurisdiccional y encontrarse excluido de la parte segunda de la Ley 1437 de 2011, puesto que no es posible que se haga control de legalidad por los jueces administrativos, no resulta procedente la figura de la caducidad invocada por la parte querellada.

### DE LOS ALEGATOS DEL QUERELLANTE

Respecto a los alegatos presentados por la parte querellante, este Despacho los ha examinado con detenimiento, en especial lo relacionado con la presunta perturbación a la posesión sobre el área común de uso exclusivo. Si bien se evidencia que ha existido una ocupación prolongada del espacio en cuestión y que dicho uso ha sido conocido por la administración de la copropiedad desde años anteriores sin acción efectiva para evitarlo, ello no desvirtúa la naturaleza jurídica de zona común. No obstante, se concluye que los hechos presentados [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)



DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo 2-IPU11-202506-00055603
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

configuran una perturbación reciente ni arbitraria que amerite el restablecimiento del statu quo en los términos exigidos para la prosperidad de la acción policiva, según lo explicado en las consideraciones precedentes.

### CONCLUSIONES

Finalmente, este Despacho considera pertinente resaltar que, conforme a todo el acervo probatorio recaudado, los antecedentes procesales y los hechos acreditados en el expediente, se configura plenamente la operancia del fenómeno de la caducidad de la acción policiva por parte de la querellante. Lo anterior, en virtud de lo establecido en el artículo 214 del Decreto 214 de 2007, que establece el término máximo para ejercer este tipo de acciones es de 6 meses. En efecto, ha transcurrido un lapso sustancialmente superior al permitido por la norma entre la fecha de ocurrencia de los hechos alegados como perturbatorios (agosto de 2014) y la radicación efectiva de la querrela, sin que se haya acreditado causa justificativa de interrupción o suspensión de dicho término.

Si bien la parte querellante señala que tuvo conocimiento de la obra solo hasta el 28 de agosto de 2014, lo cierto es que existe evidencia documental, como el oficio allegado el 25 de abril de 2014 por el señor Manuel Danilo Sánchez, que demuestra que la administración del edificio fue notificada con antelación sobre las remodelaciones que se ejecutarían en el piso 18. Este hecho genera una duda razonable sobre la fecha efectiva de conocimiento alegada por la parte querellante, pues no se explican de manera suficiente las razones por las cuales la administración no actuó ante dicha información, y por qué sólo habría procedido hasta el mes de agosto. Tal contradicción refuerza la tesis de que el término para presentar la acción se encontraba ampliamente vencido para el momento en que fue radicada la querrela.

Por lo tanto, se impone reconocer que la pretensión de restablecer el statu quo deviene improcedente por haber operado el límite temporal legal de la acción, conforme al artículo 214 del Decreto 214 de 2007.

### RESUELVE

**PRIMERO:** Negar la solicitud presentada por el edificio JOSE ACEVEDO Y GOMEZ, por presuntos hechos de perturbación a la posesión en el piso 18 del edificio José Acevedo y Gómez ubicado en la Calle 35 No. 16 – 24.

**SEGUNDO:** NOTIFICAR LA PRESENTE DECISIÓN A TRAVÉS DE ESTADO, conforme al artículo 235 del Decreto 214 de 2007.

**TERCERO:** INFORMAR que contra la presente decisión procede el Recurso de reposición el cual deberá ser interpuesto y sustentado por escrito ante este Despacho dentro de los dos (02) días hábiles siguientes a la notificación y el de apelación el cual deberá ser interpuesto y sustentado por escrito ante este Despacho dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la notificación en los términos del artículo 237 y siguientes del MANUAL DE POLICIA, CONVIVENCIA Y CULTURA CIUDADANA en concordancia con los artículos 419 a 426 del CÓDIGO DE POLICÍA DE SANTANDER. En ese orden de prelación, se

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo <b>2-IPU11-202506-00055603</b>
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

enviará al conocimiento del superior jerárquico — secretaria del Interior Municipal.

**CUARTO:** ADVERTIR a las partes que el escrito de recursos podrá ser remitido al correo electrónico de la Inspección de Policía Urbana No. 11 — Descongestión 1: [ins.policia.urbana11des@bucaramanga.gov.co](mailto:ins.policia.urbana11des@bucaramanga.gov.co)

**QUINTO:** De no presentarse recurso, deberá ARCHIVARSE el expediente haciéndose las anotaciones correspondientes



**CAROLINA RÍOS MARTÍNEZ**  
Inspectora de Policía Urbana  
Inspección de Policía Urbana No. 11 – Descongestión I  
Email: [ins.policia.urbana11des@bucaramanga.gov.co](mailto:ins.policia.urbana11des@bucaramanga.gov.co)  
Teléfono: (607) 6337000 - Ext 336  
Proyectó: Uriel Niño – Contratista CPS

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo
OFICINA PRODUCTORA: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	<b>2-IPU11-202506-00055606</b>
	SERIE/Subserie:RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71 /

**ESTADO No. 010-2025**  
**Inspección de Policía Urbana 11 en Descongestión I**

RADICADO	PROCESO	QUERELLANTE	QUERELLADO	ASUNTO	FECHA
12265	ORDINARIO CIVIL DE POLICIA	Edificio José Acevedo y Gómez	Manuel Danilo Sánchez Claudia Patricia Salazar	Resolución No. 2-IPU11-202506-00055603 <b>POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN PROCESO ORDINARIO CIVIL DE POLICIA</b>	Junio 19 de 2025

PARA LOS EFECTOS LEGALES SE FIJA EL PRESENTE ESTADO EN UN LUGAR PÚBLICO Y VISIBLE DE LA INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA EN DESCONGESTIÓN No. 11 GON-EL FIN DE NOTIFICAR A LAS PARTES. HOY 14 DE JULIO DE 2025 A LAS 07:30 A.M. Y SE DESFIJE EL MISMO DÍA A LAS 05:00 P.M. La Inspectora,

**CAROLINA RIOS MARTINEZ**

**Inspectora de policía urbana**

Inspección de Policía 11 Descongestión

Email: [ins.policia.urbana11des@bucaramanga.gov.co](mailto:ins.policia.urbana11des@bucaramanga.gov.co) teléfono: 6337000 ext. 336  
Proyecto: Uhel Niño - CPS

