

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00062353
OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA URBANAS Y RURALES. CÓDIGO TRD.2100	SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos verbales abreviado Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8

AUTO No. 2-IPU10-202607-00062353
(07 de julio de 2026)

**POR MEDIO DEL CUAL SE RECHAZA UNA QUERELLA
RADICADO 050-2026**

El suscrito Inspector de Convivencia y Paz No. 10, en ejercicio de la competencia establecida en el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, procede a pronunciarse del escrito de querella allegado a este despacho e interpuesta por el señor German Enrique Jaime Lizarazo por la presunta perturbación a la posesión y mera tenencia en el inmueble ubicado en el apartamento 1701 del Conjunto Residencial Andes 22, ubicado en la Calle 22 No. 20-14 de la ciudad de Bucaramanga.

DE LA COMPETENCIA PARA AVOCAR CONOCIMIENTO

La Ley 1801 de 2016 en su Artículo 206, numeral 2 establece las atribuciones de los inspectores de policía urbanos en los siguientes términos:

“(…) 2. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación” (Subraya fuera del texto)

Conforme lo anterior, es clara la competencia que posee el Despacho para iniciar y darle trámite a las querellas que se enmarquen dentro de lo previsto en el mencionado artículo. Igualmente, el procedimiento a seguir es el verbal abreviado previsto en el Artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, el cual indica lo siguiente:

“(…) 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 (…)”

DE LA QUERELLA INTERPUESTA

Procede este Despacho a realizar el análisis de la querella policiva presentada por el apoderado judicial del señor GERMAN ENRIQUE JAIMES LIZARAZO, mediante la cual solicita la restitución y protección del bien inmueble identificado como apartamento 1701 del Conjunto Residencial Andes 22, ubicado en la Calle 22 No. 20-14 de la ciudad de Bucaramanga.

Una vez revisado el escrito de querella y los hechos expuestos por la parte actora, este Despacho advierte que la solicitud no reúne los presupuestos jurídicos necesarios para iniciar con el trámite previsto en el artículo 223 de la ley 1801 del 2016, toda vez que los hechos narrados no corresponden a una ocupación ilegal ni a una perturbación por vías de hecho, sino a una controversia derivada de una relación contractual de arrendamiento.

Del análisis propio del escrito de querella se desprende que el señor GERMAN ENRIQUE JAIMES LIZARAZO, en calidad de propietario del inmueble, entregó voluntariamente el apartamento al señor CARLOS ANDELFO MENDOZA BARAJAS el día 08 de marzo de 2025, a título de mera tenencia, mediante contrato de arrendamiento para vivienda urbana.

En ese sentido, la presencia inicial del querellado en el inmueble no tuvo origen en un acto clandestino, violento, arbitrario o constitutivo de vía de hecho, sino en un negocio jurídico celebrado entre particulares.

Así las cosas, no puede predicarse, en principio, la existencia de una ocupación ilegal en los términos exigidos por la Ley 1801 de 2016, pues el ingreso y tenencia del inmueble tuvieron como fuente un contrato de arrendamiento. La eventual mora en el pago de cánones, servicios públicos, cuotas de administración u otras obligaciones económicas no transforma automáticamente una relación contractual en una perturbación a la posesión de sede policiva

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00062353
OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA URBANAS Y RURALES. CÓDIGO TRD.2100	SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos verbales abreviado Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8

ni habilita por sí sola la intervención de la autoridad de Policía para ordenar la restitución material del bien.

Debe recordarse que la medida de restitución y protección de bienes inmuebles prevista en el artículo 190 de la Ley 1801 de 2016 tiene por finalidad devolver la posesión o tenencia cuando estas han sido afectadas por ocupación o perturbación mediante vías de hecho. Dicha medida no está concebida para sustituir el proceso judicial de restitución de inmueble arrendado, ni para declarar incumplimientos contractuales, resolver controversias económicas, terminar contratos de arrendamiento o definir obligaciones derivadas de una relación contractual entre arrendador y arrendatario.

En el presente asunto, los hechos narrados por el querellante se relacionan con la presunta mora del arrendatario, el no pago de servicios públicos domiciliarios, la existencia de obligaciones económicas pendientes, el abandono aparente del apartamento y la falta de entrega formal del inmueble. Tales circunstancias, por su naturaleza, pertenecen al ámbito propio del derecho civil y del régimen especial de arrendamiento de vivienda urbana, cuya resolución corresponde al juez de la jurisdicción ordinaria competente mediante el proceso judicial previsto para la restitución de inmueble arrendado.

Aceptar el conocimiento de la presente querella en los términos propuestos implicaría que esta autoridad de Policía asumiera competencias propias de la jurisdicción ordinaria civil, al tener que valorar la existencia, vigencia, incumplimiento y efectos de un contrato de arrendamiento, así como la procedencia de la restitución material del inmueble por mora o abandono contractual. Ello desbordaría el marco funcional asignado a las Inspecciones de Policía por la Ley 1801 de 2016.

De igual manera, el escrito no acredita un acto actual, material y determinado de perturbación a la posesión o mera tenencia que habilite la intervención policiva inmediata. Por el contrario, la querella refiere que el inmueble se encuentra aparentemente desocupado y abandonado desde hace varios meses, circunstancia que refuerza la naturaleza contractual y judicial del conflicto, pero no permite estructurar una ocupación por vías de hecho en sentido policivo.

Así mismo, las pretensiones encaminadas a que se autorice el ingreso del propietario y de su apoderado al inmueble “las veces que resulte necesario”, así como la recuperación material del bien con apoyo de la Policía Nacional, exceden el alcance del proceso policivo, en tanto suponen adoptar medidas propias de una orden judicial de restitución o de una diligencia judicial de entrega, sin que exista decisión de juez competente que así lo disponga.

También debe precisarse que las manifestaciones relacionadas con presuntos problemas legales o penales del querellado, referidas como comentarios informales de residentes o personas vinculadas a la copropiedad, no constituyen fundamento jurídico suficiente para activar el trámite policivo solicitado, ni guardan relación directa con la configuración de una perturbación por vías de hecho sobre el inmueble.

En consecuencia, este despacho concluye que la querella presentada carece de adecuación jurídica necesaria para el proceso policivo, toda vez que los hechos expuestos corresponden a una controversia contractual de arrendamiento y no a un comportamiento contrario a la posesión o mera tenencia susceptible de ser conocido mediante la medida de restitución y protección de bienes inmuebles prevista en la Ley 1801 de 2016.

Por lo anterior, y en garantía de los principios de legalidad, competencia, debido proceso, razonabilidad y seguridad jurídica, se dispondrá el rechazo de la querella, sin perjuicio de que el interesado acuda ante la jurisdicción ordinaria para promover el proceso de restitución de inmueble arrendado y las demás acciones que considere procedentes para reclamar cánones, servicios públicos, cuotas de administración, perjuicios u obligaciones derivadas del contrato.

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00062353
OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA URBANAS Y RURALES. CÓDIGO TRD.2100	SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos verbales abreviado Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8

En mérito de lo expuesto, el Inspector de Convivencia y Paz en ejercicio de la función de policía y por autoridad de la Ley:

ORDENA

PRIMERO: RECHAZAR las pretensiones de la querella interpuesta por **el señor German Enrique Jaime Lizarazo** por la presunta perturbación a la posesión y mera tenencia en el predio ubicado en el apartamento 1701 del Conjunto Residencial Andes 22, ubicado en la Calle 22 No. 20-14 de Bucaramanga, según lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE por el medio más expedito, a la parte querellante **German Enrique Jaime Lizarazo**. Para efectos de notificaciones, téngase el correo aportado: oscargonzalocorzo@contabogados.com; líbrense los oficios respectivos y publíquese en el Estado del tablero digital de la Alcaldía de Bucaramanga.

TERCERO: ORDENAR el archivo del presente expediente.

CUARTO: Contra la presente diligencia proceden los recursos de ley.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE ELIÉCER USCÁTEGUI ESPÍNDOLA
Inspector de Convivencia y Paz No. 10
Secretaría del Interior
Alcaldía de Bucaramanga