

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00067237
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-IPU10-202607-00067237
(15 de julio de 2026)

POR MEDIO DEL CUAL SE RECHAZA ESCRITO DE QUERELLA Y SE ORDENA SU ARCHIVO

RADICADO 059-2026

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 la señora Paola Andrea García, por la presunta perturbación a la posesión y mera tenencia en el inmueble ubicado en la Calle 64 No. 30-97 Apartamento 1-3 Bloque 45 - U.R MULT. La Puerta del Sol Tercera Etapa 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

Que, para el caso en concreto, procede este despacho a realizar el análisis preliminar del escrito de la querella presentado por la señora **Paola Andrea García**, quien manifiesta actuar en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Calle 64 No. 30-97, apartamento 1-3, bloque 45, U.R. Multifamiliar La Puerta del Sol, Tercera Etapa, con ocasión de las presuntas filtraciones y humedades en el techo de zona de ropa, techo baño visitas y habitación principal, que, según afirma, provienen del apartamento 2-3 del mismo bloque.

Una vez revisado el escrito de querella, las pruebas documentales allegadas y las comunicaciones obrantes en el expediente, este despacho advierte que la solicitud no reúne los presupuestos jurídicos necesarios para ser tramitada como querella policiva por perturbación a la posesión o mera tenencia, en los términos previstos en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, toda vez que los hechos expuestos no permiten establecer con el grado de certeza exigido una conducta perturbadora concreta, actual y atribuible exclusivamente al propietario del apartamento 2-3.

Si bien la querellante manifiesta que las humedades y filtraciones afectan el goce pacífico de su inmueble, de los mismos documentos aportados se desprende que la causa del problema correspondería al deterioro de la tubería principal de aguas residuales, la cual, según la información suministrada por la administración de la copropiedad en oficio de fecha 27 de enero del 2025, tubería que comparten los cuatro apartamentos del bloque. Así las cosas, el origen de la afectación no aparece vinculado, al menos de manera preliminar, a una conducta exclusiva de un vecino determinado, sino a una posible falla en una red hidrosanitaria de carácter compartido.

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00067237
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

Esta circunstancia impide individualizar plenamente al presunto responsable de la perturbación y, por ende, dificulta la determinación del sujeto pasivo frente al cual pudiera recaer una eventual medida correctiva. La actuación de policía exige que exista una relación clara entre la conducta perturbadora, el responsable de la misma y la medida correctiva susceptible de imponerse, presupuesto que no se encuentra acreditado con los elementos de convicción narrados por la querellante, adicional el artículo 2.2.8.18.3.1 del decreto 768 de 2025 establece claramente que es improcedente la acción de policía en averiguaciones.

Artículo 2.2.8.18.3.1. Improcedencia de la acción de policía en averiguación. La acción de policía procede exclusivamente en contra de personas determinadas o determinables, por lo que no existirán procesos de policía en averiguación. El Registro Nacional de Medidas Correctivas depurará constantemente los procesos de policía registrados con presunto infractor sin identificar, por parte de la autoridad competente para hacerlo. Dentro del mes siguiente de la vigencia de este decreto se iniciará la depuración masiva de este tipo de registros.

De igual manera, la administración de la copropiedad informó que la reparación de la tubería debe ser asumida conjuntamente por los propietarios de los apartamentos que integran el bloque, mediante la distribución proporcional de los costos que demande la intervención. Lo anterior permite advertir que la controversia involucra no solamente al propietario del apartamento 2-3, sino también a la administración y a los demás copropietarios esto es apartamentos 1-3,3-3, 4-3 que comparten la red sanitaria, quienes eventualmente podrían tener obligaciones relacionadas con la revisión, mantenimiento, reparación y financiación de las obras necesarias para superar la situación.

Debe recordarse que el amparo policivo por perturbación a la posesión o mera tenencia tiene una finalidad eminentemente preventiva y conservativa, orientada a hacer cesar actos materiales de perturbación claramente identificables. No obstante, dicho mecanismo no fue concebido para resolver controversias relacionadas con la administración de bienes comunes dentro del régimen de propiedad horizontal, ni para determinar la naturaleza jurídica de redes hidrosanitarias, distribuir cargas económicas entre copropietarios, ordenar la ejecución de obras estructurales compartidas o definir responsabilidades derivadas del mantenimiento de bienes comunes.

En ese sentido, admitir la querella en los términos planteados implicaría que esta autoridad administrativa asumiera competencias ajenas al marco funcional previsto en la Ley 1801 de 2016, pues tendría que establecer si la tubería afectada constituye un bien común esencial o una red privada, determinar quiénes son los obligados a asumir los costos de reparación, definir el alcance de las obligaciones de la administración de la copropiedad y precisar las especificaciones técnicas de las obras requeridas para solucionar definitivamente la filtración. Tales determinaciones requieren valoraciones técnicas y jurídicas que exceden el ámbito propio de la función policiva.

Así mismo, se observa que dentro del expediente obran diversas comunicaciones dirigidas a la administración de la copropiedad y a la inmobiliaria encargada del apartamento 2-3, así como una acción de tutela promovida por la hoy querellante. Sin embargo, de la documentación allegada se evidencia que dicho trámite constitucional estuvo encaminado exclusivamente a garantizar el derecho fundamental de petición y no a definir la responsabilidad por las filtraciones ni a establecer quién debe ejecutar las reparaciones correspondientes.

En consecuencia, no existe pronunciamiento judicial que permita atribuir responsabilidad directa al presunto querellado dentro de la presente actuación, si llegara a ser del caso este despacho no ostentaría la competencia funcional para hacerlo cumplir.

Ahora bien, el artículo 2.2.8.18.12.1.8 del Decreto 0768 de 2025 dispone que, sin perjuicio de las acciones policivas a que haya lugar, corresponde al comité de convivencia, en el marco de la Ley 675 de 2001 y del respectivo reglamento de propiedad horizontal, conocer de los conflictos de convivencia que surjan al interior de las copropiedades. En esa medida, tratándose de una controversia relacionada con humedades originadas en tuberías compartidas, que deben ser reparadas en bienes comunes, o sometidos al régimen de propiedad horizontal, los costos deben ser distribuidos y obligaciones concurrentes de varios copropietarios, resulta procedente que el asunto sea inicialmente abordado a través de los

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00067237
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

mecanismos internos previstos en el régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de las acciones civiles o administrativas que posteriormente puedan ejercerse.

Este despacho no desconoce las afectaciones que la querellante afirma estar soportando ni la necesidad de que las mismas sean atendidas oportunamente. Sin embargo, el ejercicio de la función policiva exige certeza razonable sobre la conducta perturbadora, la identificación del responsable y la posibilidad jurídica de imponer una medida correctiva eficaz. Para el presente caso, los documentos allegados evidencian una controversia de carácter técnico, administrativo y económico que compromete a varios actores dentro de la copropiedad y cuya resolución excede el ámbito de competencia de esta Inspección.

En consecuencia, este despacho concluye que no existe mérito suficiente para admitir el presente escrito de querrela, como proceso policivo por perturbación a la posesión o mera tenencia, toda vez que no se encuentra plenamente individualizado el sujeto responsable de la presunta perturbación y los hechos expuestos corresponden, prima facie, a una controversia que se debe solucionar al seno de la administración a través del comité de convivencia de la copropiedad.

Por lo anterior, se dispondrá el rechazo del presente escrito de querrela, dejando a salvo el derecho de la interesada para acudir ante la administración de la copropiedad, el comité de convivencia, la asamblea de copropietarios, los mecanismos alternativos de solución de conflictos o la jurisdicción competente, según corresponda, con el fin de obtener la definición de las responsabilidades técnicas, administrativas y económicas derivadas de la situación expuesta.

En mérito de lo expuesto, el Inspector de Convivencia y Paz No. 10, en ejercicio de la función de policía y por autoridad de la Ley:

ORDENA

PRIMERO: RECHAZAR las pretensiones del escrito de querrela interpuesta por la señora Paola Andrea García, por la presunta perturbación a la posesión y mera tenencia en el predio ubicado en Calle 64 No. 30-97 Apartamento 1-3 Bloque 45 - U.R MULT. La Puerta del Sol Tercera Etapa de Bucaramanga, según lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE 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



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

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00067237
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