

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00067584
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-IPU10-202607-00067584
(21 de julio de 2026)

**POR MEDIO DEL CUAL SE RECHAZA UN ESCRITO DE QUERELLA Y SE ORDENA
SU ARCHIVO
RADICADO 060-2026**

El suscrito Inspector de Convivencia y Paz, 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 Ana Victoria Sánchez Serrano por la presunta perturbación a la posesión y mera tenencia en el inmueble ubicado en la Calle 61 Nro. 17 A-64, barrio La Ceiba 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 preliminar del escrito de querella policiva presentada por la señora ANA VICTORIA SÁNCHEZ SERRANO, mediante la cual solicita amparo por presunta perturbación a la posesión, vías de hecho, privación de acceso a servicios públicos esenciales y afectación al ejercicio de su actividad comercial en el inmueble ubicado en la Calle 61 No. 17A-64, local comercial, barrio La Ceiba de Bucaramanga.

Una vez examinado el escrito de querella, los hechos expuestos por la parte interesada y los documentos allegados con la solicitud, este despacho advierte que la misma no reúne los presupuestos jurídicos necesarios para impartir el trámite previsto para la querella policiva por perturbación a la posesión o a la mera tenencia, regulada en los artículos 77 y siguientes de la Ley 1801 de 2016.

Lo anterior obedece a que, del análisis del material probatorio aportado junto con el escrito de la querella particularmente el oficio de fecha 22 de enero de 2026, suscrito por la señora Ana Cleotilde Mejía García, quien actúa en calidad de arrendadora del inmueble objeto de controversia, esto es, local comercial ubicado en la Calle 61 No. 17A-64 B. La Ceiba de este municipio, se evidencia que la relación existente entre las partes tiene su origen en un contrato de arrendamiento verbal sobre el predio que tiene arrendado la parte querellante.

Así mismo, en el referido escrito se informó a la querellante sobre el presunto incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento, servicios públicos de agua y energía, así como sobre la venta del inmueble a través de un contrato de promesa de compraventa, y la necesidad de efectuar la entrega voluntaria y material del local. De igual manera, se le advirtió que, en caso de no atender el requerimiento, se acudiría a los mecanismos legales correspondientes, incluyendo el eventual proceso judicial de restitución de inmueble arrendado.

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00067584
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

Lo anterior permite concluir que la controversia planteada no corresponde, en su núcleo esencial, a una perturbación a la posesión, sino a un conflicto de naturaleza civil derivado de una relación contractual del arrendamiento de un bien inmueble, en la cual se discuten aspectos como la entrega del inmueble, la mora en el pago de cánones de arriendo, el incumplimiento en el pago de servicios públicos, la promesa de venta del bien inmueble y la permanencia de la arrendataria en el local comercial, pese al incumplimiento de las obligaciones contractuales.

Debe recordarse que los inspectores de convivencia y paz no tiene competencia para declarar la existencia, vigencia, terminación o incumplimiento de un contrato de arrendamiento, ni para definir obligaciones económicas entre arrendador y arrendatario, ni para decidir sobre la restitución definitiva de un inmueble arrendado. Tales materias corresponden a la jurisdicción ordinaria civil, a través del trámite judicial previsto para la restitución de inmueble arrendado y las acciones que resulten procedentes.

Así mismo, en el material probatorio aportado se evidencia escrito de contestación de tutela acción constitucional instaurada por la hoy querellante, siendo de conocimiento el Juzgado Quince Penal Municipal de Bucaramanga, contra la señora Dignora Ortiz Rivera hoy querellada, así mismo el señor juez de tutela, vincula a la administración municipal de Bucaramanga, secretaria del interior, subsecretaria del interior e Inspecciones de Policía Urbanas de Bucaramanga, mediante auto de fecha 27 de febrero de 2026 se declaró improcedente.

En ese sentido, admitir la presente querella en los términos formulados implicaría permitir que el proceso policivo sea utilizado como mecanismo alternativo para resolver una controversia contractual, sustituyendo indebidamente al juez natural del asunto. Ello desconocería los principios de legalidad, competencia, debido proceso y seguridad jurídica que orientan la actuación de las autoridades administrativas.

Este despacho no desconoce que la querellante refiere presuntos actos de presión, dificultades de acceso al local y presuntamente afectaciones relacionadas con la prestación de los servicios públicos. Sin embargo, tales manifestaciones aparecen inmersas dentro de una controversia contractual de arrendamiento previamente existente y documentada, sin que el escrito permita separar con claridad un hecho policivo autónomo, actual, determinado y verificable que pueda ser conocido de manera independiente por esta autoridad.

Así las cosas, con ocasión a las propias manifestaciones de la querellante, que, si bien se han presentado dificultades, ha logrado ingresar al establecimiento y ejercer su actividad comercial, sin que se constate a la fecha la imposición de barreras inamovible para esos fines, lo que permite concluir que no concurren los presupuestos necesarios para la configuración de actos perturba torios actualmente.

Debe precisarse que la protección policiva de la posesión o mera tenencia tiene carácter preventivo, provisional y conservativo, orientado a mantener el statu quo frente a vías de hecho. No obstante, dicha protección no puede extenderse hasta el punto de resolver conflictos contractuales, impedir la aplicación de los mecanismos judiciales ordinarios o definir quién tiene mejor derecho a permanecer en un inmueble dado en arrendamiento.

Adicionalmente, la propia documentación allegada indica que el conflicto ha sido encauzado mediante requerimientos formales de entrega, reclamaciones por presunta mora y advertencia de acudir al proceso judicial correspondiente. Esta circunstancia refuerza la conclusión de que el asunto debe ser ventilado ante la jurisdicción ordinaria, y no mediante una querella policiva de perturbación a la posesión toda vez que el proceso único de policía no contempla la posibilidad de otorgar el reconocimiento derecho.

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00067584
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 consecuencia, el conflicto planteado no surge de un acto de perturbación material de la posesión o de la mera tenencia ejercido por un tercero ajeno a la relación jurídica existente, sino de las diferencias derivadas del cumplimiento, ejecución o terminación de un vínculo contractual de naturaleza civil. Tales controversias exceden el ámbito de competencia de esta Inspección de Convivencia y Paz, por cuanto su resolución implica el estudio de derechos y obligaciones emanados de una relación contractual originada de un contrato de arrendamiento, asunto que corresponde conocer a la jurisdicción ordinaria o, en los eventos previstos por la ley, a la autoridad administrativa competente en materia de arrendamientos.

Resulta procedente rechazar la querella, sin perjuicio de que la interesada acuda ante la jurisdicción ordinaria civil, en aras de desestimar el incumplimiento de las obligaciones contractuales, discutir la restitución del inmueble o denunciar, si a ello hubiere lugar, hechos nuevos, actuales y autónomos.

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 querella interpuesta por **la señora Ana Victoria Sánchez Serrano**, por la presunta perturbación a la posesión y mera tenencia en el predio ubicado en la Calle 61 Nro. 17 A-64, barrio La Ceiba 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
Alcaldía de Bucaramanga