

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00068812
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
(24 de julio de 2026)

**POR MEDIO DEL CUAL SE RECHAZA ESCRITO DE QUERELLA Y SE ORDENA SU
ARCHIVO
RADICADO 061-2026**

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 por reparto e interpuesta por el señor Luis Ricardo Castillo Ruiz identificado con la cedula No. 91.260.888, quien actúa como apoderado general de la señora Martha Nubia Ruiz Pérez, identificada con la cedula No. 27.951.154, quien es la propietaria del apartamento 203 y copropietaria de 1/11 parte del Local 1A del Edificio Chicamocha P.H. ubicado en la Carrera 23 No. 34-17 Apartamento 203C de Bucaramanga, por presuntos actos de perturbación a la posesión y mera tenencia contra Edificio Chicamocha representado legalmente por su administrador señor Jairo Gómez Acevedo, identificado con la cedula No. 91.211.736, Edelmira Patarroyo Mora, Rene de Jesús Aguire, Camilo Andrés Rivas Torres

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 el señor Luis Ricardo Castillo Ruiz, quien actúa como apoderado general de la señora Martha Nubia Ruiz Pérez, respecto de 1/11 parte del inmueble denominado Local 1A del Edificio Chicamocha Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 23 No. 34-17 de Bucaramanga.

Una vez revisados el escrito de querella, los hechos expuestos, las pretensiones formuladas y los documentos anunciados como prueba, 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 del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016.

1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00068812
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 obedece a que el conflicto planteado no se origina en un acto material, reciente, autónomo y verificable de perturbación posesoria, sino en una controversia interna derivada del régimen de propiedad horizontal, relacionada con el uso del Local 1A, como tránsito vehicular hacia zonas comunes endurecidas, el pago del impuesto predial, el recaudo de sumas de dinero por concepto de paso vehicular y la presunta vigencia de un acuerdo interno adoptado desde el año 1998.

Del propio escrito de querella se desprende que durante aproximadamente veintisiete años habría existido un pacto o acuerdo de convivencia mediante el cual determinados residentes o usuarios transitaban con sus vehículos por el Local 1A para acceder a zonas comunes endurecidas para parquear, a cambio del pago de una suma de dinero destinada, según se afirma en el escrito de la querella, al pago del impuesto predial del referido local 1A

Esta circunstancia permite advertir que el asunto no surge de una ocupación clandestina, violenta o intempestiva, sino de la discusión sobre la continuidad, alcance, interpretación y cumplimiento de un acuerdo interno prolongado en el tiempo.

Así mismo, el querellante identifica como acto perturbador principal la manifestación efectuada por el administrador del edificio el día 27 de enero de 2026, relacionada con la imposibilidad de continuar pagando el impuesto predial del Local 1A. Sin embargo, dicha manifestación no constituye por sí misma un acto material de perturbación a la posesión o mera tenencia, sino una controversia de naturaleza administrativa y económica vinculada con la gestión de la copropiedad y con el cumplimiento de un acuerdo interno entre copropietarios o residentes del inmueble desde hace 27 años cuyo único fin era el pago de un arriendo por la utilización del paso con los vehículos de algunos residentes de la copropiedad por el local 1ª del edificio Chicamocha PH.

De igual manera, una de las pretensiones principales consiste en ordenar al administrador del Edificio Chicamocha restablecer el mecanismo de recaudo de estipendios, cobrar sumas a los usuarios del paso vehicular y proceder al pago del impuesto predial del Local 1A, tal como presuntamente se venía realizando desde hace más de veintisiete (27) años. Tal solicitud excede el alcance propio del amparo policivo, pues implicaría que la autoridad de Policía ordene la ejecución de obligaciones económicas, administrativas o convencionales derivadas de acuerdos internos entre la propiedad horizontal y algunos residentes, copropietarios del edificio Chicamocha HP.

Cabe recordarse que el amparo policivo de la posesión o mera tenencia tiene una finalidad preventiva, provisional y conservativa, orientada a impedir que la convivencia sea alterada mediante vías de hecho. Su objeto no es declarar derechos de dominio, resolver conflictos de copropiedad, interpretar reglamentos de propiedad horizontal, ejecutar pactos privados, definir la validez de acuerdos de asamblea ni imponer obligaciones económicas entre copropietarios, residentes, administradores o usuarios de zonas comunes.

En ese sentido, admitir la presente querella en los términos formulados implicaría trasladar a esta Inspección una controversia propia del régimen de propiedad horizontal, en la cual se discute la administración de bienes privados y comunes, el uso de áreas endurecidas, el tránsito vehicular, la calidad de los usuarios, la eventual existencia de una servidumbre de paso, el recaudo, el pago del impuesto predial y el alcance de decisiones o pactos adoptados dentro de la copropiedad. Todos estos asuntos deben ventilarse a través de los mecanismos internos previstos en el reglamento de propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios, el comité de convivencia, los mecanismos alternativos de solución de conflictos o la jurisdicción ordinaria competente, según corresponda.

Ahora bien, aunque el querellante afirma que algunos residentes continúan transitando con sus vehículos por el Local 1A, el propio escrito reconoce que dicho tránsito no constituye un hecho nuevo, sorpresivo o clandestino, sino una práctica que se habría desarrollado durante décadas con fundamento en un acuerdo previo y privado. Por tanto, el debate actual no radica en la aparición de una vía de hecho autónoma, sino en determinar si dicho paso continúa autorizado, si debe seguir siendo remunerado, quién debe recaudar las sumas

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	Nº. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00068812
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

correspondientes y si el administrador debe continuar pagando el impuesto predial del local 1ª del edificio Chicamocha con dichos recursos.

Tales discusiones no pueden ser resueltas por la autoridad de Policía bajo la figura de perturbación a la posesión, pues exigirían interpretar el alcance de un pacto celebrado en 1998, valorar obligaciones económicas, definir derechos de copropietarios y establecer el régimen aplicable al uso de bienes privados y comunes dentro de la propiedad horizontal. Ello desborda la competencia funcional de esta Inspección y comprometería los principios de legalidad, competencia, debido proceso y seguridad jurídica.

De igual manera, la consignación realizada por la señora Edelmira Patarroyo, referida por el querellante como una intromisión o acto de señorío, no constituye en sí misma un acto material de perturbación posesoria susceptible de amparo policivo. En caso de existir controversia sobre su legitimación, obligación de pago o derecho a utilizar zonas comunes o privadas, dicha discusión deberá ser resuelta por los canales propios de la copropiedad como lo indica el artículo 58 de la ley 675 de 2001, o ante la jurisdicción ordinaria como lo establece el artículo 17 de la ley 1564 de 2012.

CAPITULO I.

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARTÍCULO 58. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1o. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

PARÁGRAFO 2o. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARÁGRAFO 3o. <Parágrafo derogado por el literal c) del artículo [626](#) de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014. En los términos del numeral 6) del artículo [627](#)

Ley 1564 de 2012

Artículo 17. Competencia de los jueces civiles municipales en única instancia. Los jueces civiles municipales conocen en única instancia:

4. De los **conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.**

En consecuencia, este despacho concluye que los hechos expuestos en el escrito de la querella, no configuran una perturbación policiva autónoma en los términos del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, sino una controversia compleja de propiedad horizontal relacionada con el uso del Local 1A, para el tránsito vehicular, el recaudo de sumas de dinero producto de un acuerdo consentido, voluntario, no clandestino, al punto que fue vigente durante 27 años, para un fin específico cancelar el impuesto predial.

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00068812
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

Por lo anterior, se dispondrá el rechazo del escrito denominado querella, sin perjuicio de que el interesado acuda al procedimiento previsto en el reglamento de propiedad horizontal, en especial al comité de convivencia, en búsqueda de mecanismos alternativos de solución de conflictos, o a la jurisdicción ordinaria, para discutir la vigencia del acuerdo invocado por el apoderado de la parte querellante, el cobro por el uso del tránsito vehicular en el Local 1A, y como se venía realizando durante 27 años, y la destinación del recaudo del dinero en el pago del impuesto predial del local 1ª del Edificio Chicamocha HP ubicado en la carrera 23 No. 34-17 de este municipio.

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 el señor Luis Ricardo Castillo Ruiz, identificado con la cedula ciudadanía No. 91. 260.888 quien actúa como apoderado general de la señora Martha Nubia Ruiz Pérez, identificada con la cedula No. 27.951.154, quien es la propietaria del apartamento 203 y copropietaria de 1/11 parte del Local 1A del Edificio Chicamocha P.H ubicado en la carrera 23 No, 34-17, por la presunta perturbación a la posesión y mera tenencia en el predio ubicado en el Local 1A del Edificio Chicamocha P.H. contra Edificio Chicamocha representado legalmente por su administrador señor Jairo Gómez Acevedo, identificado con la cedula No. 91.211.736, Edelmira Patarroyo Mora, Rene de Jesús Aguire, Camilo Andrés Rivas Torres, según lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE en el Estado del tablero digital de la Alcaldía de Bucaramanga, y librense los respectivos oficios

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