



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**SECRETARIA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
INSPECCIÓN 11 A DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA
Calle 44A N° 75-120 Piso 2**

Medellín, 25/11/2024

Radicado: 202430594890

Radicado: **2-22915-24**
C.C.C: Artículo 77 Numeral 1, Ley 1801 de 2016
Interesado: **CLARA LUCIA GUTIERREZ De ESCOBAR,**
C.C. 39.430.675
Presunto Infractor: **FERMIN EMILIO ROMAÑA INCEL**
C.C. 1.077.450.123
Ubicación del inmueble: **Carrera 68 N° 49B-15 de Medellín**

AUTO QUE RECHAZA QUERELLA CIVIL DE POLICÍA

La Inspectora 11A de Policía Urbana de Primera Categoría del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, en uso de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por el artículo 206 de la ley 1801 de 2016, "Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana", conforme a los siguientes

ANTECEDENTES

El día 24 de septiembre de 2024, se recibió en el despacho, Querrela Policiva suscrita por la señora **CLARA LUCIA GUTIERREZ De ESCOBAR**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 39.430.675 por una presunta perturbación de un bien inmueble ubicado en la Carrera 68 N° 49B-15 de Medellín, Barrio Estadio de la ciudad de Medellín.

Se indican en la querrela los siguientes:

HECHOS:

"PRIMERO: Yo CLAUDIA LUCIA GUTIERREZ De ESCOBAR adquirí el inmueble en cuestión a través de la escritura pública n° 4442 otorgada





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

en la Notaría 20 de la ciudad de Medellín, dicho inmueble se identifica con matrícula inmobiliaria N° 001-53492 desde el año 1959 debidamente registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, el cual se adjunta al presente escrito.

SEGUNDO: En mi calidad de propietaria del inmueble objeto de la querella he ejercido actos de señor y dueño y de sostenimiento del inmueble, como lo son el pago de impuestos y administración. Además, me lucro del inmueble entregándolo a agencias de arrendamientos para la administración de este.

TERCERO: La última agencia de arrendamientos con la que tuve relación fue con la agencia denominada GRUPO INMOBILIARIO ENLACE S.A.S. con Nit 900.992.616-7.

CUARTO: El día 31 de marzo del año 2022 la agencia GRUPO INMOBILIARIO ENLACE S.A.S. celebró contrato de arrendamiento de local comercial regido por el Código de Comercio, con el señor FERMIN EMILIO ROMAÑA INCEL, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 68 N° 49B-15.

QUINTO: Dicha agencia incumplió el mandato, por lo anterior reconoció la cesión del contrato por la interposición de una acción de tutela, entregándome así el contrato original. Lo que llevó al señor FERMIN EMILIO ROMAÑA INCEL a pagarme el canon directamente y a reconocermelo como arrendadora.

SEXTO: Mediante documento notificado vía correo certificado el día 21 de julio de 2023 le manifesté al querellado el desahucio del bien inmueble informándole que, ante correcto preaviso de los seis meses, no se realizará una prórroga del contrato.

SEPTIMO: El día 19 de enero de 2024 se le reitero al querellado que el contrato finalizaría el día 1 de abril del año 2024, por lo que debería restituir el inmueble al día 2 de abril de 2024. Considerando que se le dio aviso con 6 meses de antelación, tiempo suficiente para que pueda ubicarse en un nuevo local.

OCTAVO: El querellado hizo caso omiso al desahucio y decidió seguir ocupando el inmueble de manera presuntamente ilegítimamente, lo que ha generado que tal ocupación impida el uso y disfrute de la posesión material del inmueble que se requiere para obras.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOVENO: Hasta la fecha el señor FERMIN EMILIO ROMAÑA INCEL ocupa el inmueble sin contrato y por ende sin consentimiento de los propietarios.

PRETENSIONES:

"PRIMERO: Solicito que dentro del término legal se decrete y disponga la práctica de la diligencia de lanzamiento por ocupación de hecho del inmueble objeto de la querrela.

SEGUNDO: Además solicito que se apliquen las medidas correctivas necesarias para la restitución del inmueble ocupado ilegalmente conforme los numerales 1 y 5 del parágrafo del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016.

TERCERO: Que se condene al querrellado en costas.

CONSIDERACIONES

Establece el artículo 77 de la ley 1801 de 2016, que son comportamientos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos, los siguientes:

"1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente."

Así las cosas, la acción de protección de bienes inmuebles, se encamina a proteger en el ejercicio de la posesión o la mera tenencia, a quien está siendo molestado u obstaculizado en ella o de alguna manera se le impide el goce de la cosa y consecuentemente se le libere de esa carga o molestia.

Es importante anotar que el amparo de la posesión, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

quo, mientras el Juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.

Como presupuestos de éxito para la pretensión, se tiene el deber de probar que:

1. El querellante es poseedor o tenedor del bien inmueble.
2. La presencia de actos arbitrarios, esto es los no soportados en el ordenamiento jurídico de manera alguna, bien en virtud de un derecho o en orden de autoridad competente, sino que son producto del actuar del querellado que no consulta el ordenamiento jurídico ni el respeto de las vías legales.
3. La existencia de un perturbador, que es quien despliega los actos que impiden el goce pleno de la cosa (Tomado del libro Derecho Procesal Policivo, Conforme al Código Nacional de Policía y Convivencia, Cuarta Edición, de Heliodoro Fierro Méndez)

Así las cosas, el proceso de perturbación se constituye en un remedio que remueve la molestia y restablece al querellante el goce pleno de la cosa.

En aras de establecer la procedencia de la presente acción policiva o de abstenerse de iniciar la misma por falta de competencia y en atención a que se trata de un proceso policivo de naturaleza civil por lo que le es aplicable el estatuto procedimental de derecho privado en los asuntos que no se encuentren regulados en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ley 1801 de 2016, y en atención a las causales establecidas por el legislador para la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda en el artículo 90 de la ley 1564 de 2012, establece:

ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA.

(...) El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

Revisado cuidadosamente el escrito de la querrela de policía referenciada y sus anexos, observa esta agencia administrativa, que textualmente se manifiesta en el **Hecho Cuarto** que: "El día 31 de marzo del año 2022 la agencia GRUPO INMOBILIARIO ENLACE S.A.S. celebró contrato de arrendamiento de local comercial regido por el Código de Comercio, con el señor FERMIN EMILIO ROMAÑA INCEL, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 68 N° 49B-15 y continúa exponiendo **QUINTO** que: "Dicha agencia incumplió el mandato, por lo anterior reconoció la cesión del contrato por la interposición de una acción de tutela, entregándome así el contrato original. Lo que llevó al señor FERMIN EMILIO ROMAÑA INCEL a pagarme el canon directamente y a reconocermelo como arrendadora. Tenemos que, según lo establecido en el artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, la acción policial de protección a la posesión y la mera tenencia caduca dentro de los **cuatro (4) meses** siguientes a la perturbación por ocupación ilegal.

“Artículo 80. Carácter, efecto y caducidad del amparo a la posesión, mera tenencia y servidumbre. El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.

Parágrafo. La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal”.

En estricta interpretación de lo anterior, es evidente que en tratándose de contratos incumplidos es la jurisdicción civil la competente para conocer estos asuntos previa demanda de la interesada.

Por otro lado, está claro para el Despacho que la querellante no ostenta la calidad de poseedora o tenedora del bien inmueble, pues el mismo se encuentra arrendado por





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

medio de un contrato de arrendamiento. Contratos que únicamente pueden suspenderse o rescindirse en virtud de providencia emanada de la autoridad judicial competente.

Por las razones anteriormente expuestas, el Inspector de Policía Urbana 11A del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la presente Querrela Policiva suscrita por la señora **CLARA LUCIA GUTIERREZ De ESCOBAR** identificada con la cédula de ciudadanía N° 39.430.675, por perturbación de un bien inmueble ubicado en la Carrera 68 N° 49B-15 barrio Estadio de la ciudad de Medellín, por las razones que anteceden, por un presunto comportamiento contrario a la posesión y mera tenencia del bien inmueble en contra del señor **FERMIN EMILIO ROMAÑA INCEL**.

SEGUNDO: Contra esta decisión NO procede recurso alguno, tal y como lo estipula el artículo 318 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CLAUDIA CECILIA FLOREZ GIRALDO
Inspectora de Policía Urbana de Primera Categoría 11A

Proyectó: Cruz Elena Quintana Gómez
Apoyo Jurídico

