



RADICADO NO.: QUILLA-2026-0023022

BARRANQUILLA 3 febrero 2026.

SEÑOR

J. EMILIO ZAPATA MARQUEZ

APODERADO DOCTOR MARLON MAURY VERGARA

CARRERA 64 # 84B-155 APTO 802

BARRANQUILLA

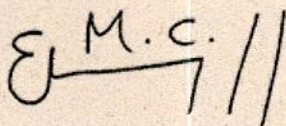
Asunto: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN NO. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión de Segunda Instancia emitida por este Despacho Resolución No. 001 del 27 de enero del 2026, por lo cual se resuelve el recurso de apelación subsidiaria interpuesta por la parte querellada respecto del fallo emitido el 23 de abril de 2025 por la Inspección Veinte (20) de Policía -actualmente denominada Inspección de Convivencia y Paz Urbana-, en el marco de la querella presentada por J. Emilio Zapata Márquez en contra del señor Octavio Rodríguez Márquez, radicado No. 017-2025.

En cumplimiento a lo establecido del inciso 1 del artículo 8 de la Ley 2213, se anexa Resolución No. 001 del 27 de enero del 2026, la cual consta de seis (06) folios.

Atentamente,



ELKIN ELIECER MENDOZA CACERES

JEFE OFICINA INSPECCIONES Y COMISARIAS

OFICINA DE INSPECCIONES Y COMISARIAS

Aprobado el: 03/febrero/2026 10:26:30 a. m.

Hash: CEE-c089da0f9d591ad2609fd663765d33652a0c2a6e



Anexo: 06 FOLIOS

	Nombre del funcionario	Documento Firmado Digitalmente
Proyectó y elaboró	Mercedes Cortes Santamaria	mcortes [02/febrero/2026 04:40:39 p. m.]
Aprobó	Elkin Eliecer Mendoza Caceres	emendoza [03/febrero/2026 10:26:30 a. m.]

RESOLUCIÓN NÚMERO 001 DEL 27 DE ENERO 2026 HOJA No 1

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIA”

El jefe de la Oficina de Inspecciones y Comisarías de Familia es competente, conforme a los artículos 223 numeral 4 y 207 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y al artículo 71 del Decreto Acordal No. 0801 de 2020, para conocer en segunda instancia las decisiones de los Inspectores de Policía (hoy de Convivencia y Paz)¹ y de los Corregidores adscritos a la Secretaría de Gobierno del Distrito Especial, Industrial y Portuario

ASUNTO

Se resuelve el recurso de apelación subsidiaria interpuesta por la parte querellada respecto del fallo emitido el 23 de abril de 2025 por la Inspección Veinte (20) de Policía -actualmente denominada Inspección de Convivencia y Paz Urbana-, en el marco de la querella presentada por J. Emilio Zapata Márquez en contra del señor Octavio Rodríguez Márquez, radicado No. 017-2025.

ANTECEDENTES

1. Fundamento fáctico.

Convocante celebró de manera verbal un contrato de compraventa de los apartamentos 201 y 301 ubicados en la calle 47C No. 25-16 de esta ciudad, con el señor Octavio Rodríguez Márquez, son primos, durante toda la vida han mantenido una relación cercana y de confianza, lo que excluía cualquier sospecha de mala fe entre ellos.

Relata que Octavio Rodríguez manifestó su intención de construir cuatro (4) apartamentos sobre su vivienda. Al quedarse sin recursos económicos durante la edificación, le ofreció a J. Emilio Zapata en venta uno de los apartamentos, el cual adquirió entregándole el dinero en efectivo para continuar la obra. Posteriormente, volvió a quedarse sin fondos y le ofreció un segundo apartamento, que igualmente compró bajo las mismas condiciones, con el fin de permitirle finalizar la edificación. Una vez terminada, le pidió al querellado en repetidas ocasiones que los apartamentos fueran puestos a nombre del querellante. Sin embargo, el señor Rodríguez comenzó a postergar el trámite con excusas y plazos que nunca cumplió, sin llegar a realizar la transferencia de la propiedad.

Durante el tiempo en que los apartamentos estuvieron desocupados, asumió el pago de los impuestos prediales y los servicios públicos. Posteriormente, administró los inmuebles, recibió los cánones de arrendamiento y celebró los respectivos contratos, los inquilinos lo reconocen como el propietario, cuenta con los contratos como prueba. Además, una de las unidades privadas la utilizó como sede donde funcionó la fundación CORPROCARIBE.

Una abogada, sin previo aviso ni conocimiento de su parte, se presentó ante uno de los inquilinos exigiendo la desocupación del inmueble, argumentando la finalización del contrato. Fue entonces cuando supo que los apartamentos habían sido vendidos a terceros, pese a que debían estar a su nombre, ya que entregó el dinero para terminar la obra y el acuerdo era ese la transferencia del derecho de dominio.

La queja aparece a folios 2 a 5 cuaderno único.

¹El artículo 10 de la Ley 2492 del 23 de julio de 2025, estableció lo siguiente: Remplácense todas aquellas disposiciones normativas que contengan “Inspector de Policía” por “Inspector de Convivencia y Paz”, así como todas aquellas disposiciones normativas que contengan la expresión “Inspección de Policía” por “Inspección de Convivencia y Paz”. Esta ley fue promulgada en el Diario Oficial edición 53.190 del miércoles 23 de julio de 2025. Se resalta que las normas jurídicas son de imperativo cumplimiento.

RESOLUCIÓN NÚMERO 001 DEL 27 DE ENERO 2026 HOJA No 2

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIA”

2. Síntesis Procesal.

El 04 de abril de 2025, la Inspección Veinte (20) de Policía Urbano, asumió conocimiento de la queja y fijó fecha para efectuar la audiencia.

3. Audiencia pública.²

Iniciada el 24 de enero de 2025.

J. Emilio Zapata Márquez, indicó que el apartamento 301 está desocupado y el otro es usado temporalmente como bodega por el señor Roger, muchas veces no lo dejan entrar, ya que los del primer piso dicen que son quienes compraron los apartamentos.

Aportó mensajes de WhatsApp, certificado de Cámara de Comercio, en la que figura la dirección de uno de los apartamentos en mención, transacciones de pagos de arriendos y certificación bancaria de Bancolombia que demuestra que la cuenta donde se hacen las consignaciones él es el titular, sendos certificados de tradición de los apartamentos objeto de conflictos, con matrículas inmobiliarias 040-541633 y 040541635 respectivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

3.1. Continuaciones del trámite.³

La audiencia oral prosiguió el 28 de agosto de 2025, J. Emilio Zapata Márquez, se presentó en su condición de propietario y poseedor de los apartamentos 201 y 301 ubicados en la calle 47C No. 25 – 16 de esta ciudad, los cuales adquirió cuando aún estaban en construcción, pagó por ellos, la suma de \$290 000 000 al señor Octavio Rodríguez Márquez; no obstante, sus inquilinos fueron acosados para salir, lo demuestra con los chats, fotos y llamadas de la abogada para que salieran del apartamento 301 cuando estaba habitado.

La doctora Carolina Mercado Callejas, en representación de Octavio Rodríguez, expresó que su cliente figura como miembro activo de la fundación mencionada por el querellante; además, en calidad de propietario inscrito y poseedor de los apartamentos en disputa los vendió. Acepta que se acercó en horas hábiles y con mucho respeto donde el arrendatario del apartamento 301 con el objeto de que se celebrara un nuevo contrato de arriendo con el nuevo propietario.

La Inspección instó a las partes a conciliar, gestión que resultó infructuosa.

3.2. Testimonio.

El 08 de octubre de 2025, Jorge de Jesús Fajardo Molinares, declaró que habitó el apartamento 301 como arrendatario del señor J. Zapata, en el lapso de 2020 a 2025, a quien le pagaba el mensualmente el arriendo y reconoce como propietario. Adicionalmente, dicho ciudadano es dueño de otro apartamento en el 2 piso. Adujo sentirse hostigado por la abogada Carolina Mercado, la cual además de pedir que le desocuparan el apartamento, se presentaba en el mismo a cualquier hora y día; de igual forma, constantemente le realizaba llamadas al celular.

² Pliegos 11 a 31 Y 50 A 55 cuaderno único.

³ Hojas 75 a 76.

RESOLUCIÓN NÚMERO 001 DEL 27 DE ENERO 2026 HOJA No 3

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIA”

Le tomó por sorpresa los letreros de compraventa de los inmuebles, hecho que le comunicó al señor J. Emilio Zapata. Semanas después se presentó el señor Octavio Rodríguez y conversó con la esposa de testigo, donde explicó que tuvo que vender los apartamentos, incluido el que ellos habitaron, por lo tanto, tenían que desocuparlo (folios 103 a 110)

3.3. Decisión.

El fallador de primer grado estableció que el señor J. Emilio Zapata, es poseedor de los inmuebles en litigio por ostentar de calidad de arrendador de un apartamento, ocupando para su fundación CORPOCARIBE, la otra unidad privada.

En lo que se refiere a las acciones ejecutadas por la abogada Carolina Mercado, en representación del señor Octavio Rodríguez, las cuales pudieron generar incomodidad e intranquilidad a los tenedores de uno de los bienes Jesús Fajardo y familia, cuya finalidad era la recuperación de los inmuebles de forma persuasiva; no obstante, ese actuar no encuadró en los comportamientos contrarios a la posesión regulados en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, en consecuencia no los declaró infractores; empero, concedió de manera provisional el amparo a la posesión al querellante J. Emilio Zapata y ordenó al señor Octavio Rodríguez Márquez cesar o abstenerse de realizar cualquier comportamiento contrario a la posesión y a la mera tenencia, además decretó un *statu quo*, dejando a las partes en libertad para que acudan a la justicia ordinaria y sea el juez competente el que decida definitivamente sobre el asunto planteado (hojas 113 a 118 y reverso).

4. Recursos.

La abogada Carolina Mercado, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, adujo que la decisión proferida es ilegal y se aparta de la verdad fáctica, jurídica, la buena fe, las garantías institucionales y legales, toda vez que el derecho real de propiedad o dominio está a nombre de las personas las que el señor Octavio Rodríguez Márquez les vendió. A su vez, los contratos de arriendo celebrados por el querellante con terceras personas no cuentan con formalidades notariales, lo que evidencia falta a la verdad y la buena fe; por lo tanto, no deben considerarse como medios probatorios de la posesión. Lo mismo se predica del testimonio rendido por Jorge de Jesús Fajardo Molinares que no ofrece certeza sobre las condiciones de tiempo, modo y lugar para determinar la posesión del inmueble. Enfatizó que el señor J. Emilio Zapata, no ha inscrito la posesión; de allí, que no puede alegar mejor derecho ni justo título que un contrato de promesa de compraventa, lo que indica que un tercero no puede tener el inmueble a nombre del querellante.

Cuestionó la idoneidad de la prueba testimonial como único medio para acreditar la posesión en los procesos policivos por perturbación. Señaló que la posesión es un hecho y no un derecho, por lo que el funcionario debe individualizar e identificar con precisión quien la ejerce, a fin de determinar con claridad al presunto responsable del comportamiento perturbador. En ese sentido, afirmó que su cliente no ha realizado ningún acto de perturbación. Finalmente, solicitó que se declare no probada la perturbación y se niegue el amparo, por lo cual no resulta procedente ordenar al señor Octavio Márquez abstenerse de ejecutar actos contrarios a la posesión (págs. 119 a 121).

El operador jurídico negó el recurso directo impetrado por el querellado, estimó que los juicios policivos no se tienen en cuenta el derecho de propiedad, no es de su competencia, comparte que los actos ejercidos por su poderdante no constituyen comportamientos contrarios y así lo declaró en el fallo impugnado; sin embargo, si amparó la posesión del querellante J. Emilio Zapata. Al final, confirmó la decisión proferida.

RESOLUCIÓN NÚMERO 001 DEL 27 DE ENERO 2026 HOJA No 4

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIA”

Con base en lo precedido, concedió la alzada supletoria.

En escrito Ext-Quilla-2025-0260227, el señor Octavio Rodríguez Márquez, amplió la sustentación del recurso de apelación, existe contradicción entre la motivación y la resolución del fallo de primera instancia, pues si no existe la comisión de un comportamiento contrario a la posesión no se puede ordenar que cese cualquier acto que lo constituya como ocurrió en caso bajo estudio. Por tanto, remata pidiendo que se revoque el ordinal tercero del fallo de primera instancia.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El artículo 76 de la Ley 1801 de 2016 establece que, para efectos de este Código, la posesión, mera tenencia aquí contenidas están definidas por el Código Civil en sus artículos 762 y 775.

Bajo esta perspectiva, el hilo conductor para resolver la controversia se estructura a partir de la distinción entre los conceptos de propiedad, posesión y mera tenencia, los cuales han sido objeto de amplio análisis por parte de la Corte Suprema de Justicia. Verbigracia, en la sentencia SC5187-2020⁴ precisó:

“4.3.1. La propiedad, la posesión y la tenencia. Son fenómenos jurídicos inconfundibles que pueden identificarse individualmente, no obstante, son complementarios y pueden analizarse como parte de una unidad. Aun cuando pueden concurrir las más de las veces en un mismo sujeto de derecho, forman una trilogía de derechos, cada uno, estructurado por singulares y especiales elementos. En relación con las cosas la persona puede encontrarse en una de esas tres posiciones o situaciones, cuyas consecuencias jurídicas varían en cada caso y confieren a su titular derechos subjetivos distintos. En la tenencia, simplemente se despliega poder externo y material sobre el bien (artículo 775 Código Civil), pues se “(...) ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño”, como el acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el habitador. En la posesión, a ese poder material se une el comportarse respecto del bien como si fuese propietario (canon 762, ibídem) “con ánimo de señor y dueño”. Y en la propiedad, que por excelencia permite usar (ius utendi), gozar (ius fruendi) y disponer (ius abutendi) de la cosa, es derecho in re, con exclusión de todas las demás personas dentro del marco del precepto 669, ejusdem, caso en el cual se tendrá la posesión unida al derecho de dominio, si se es dueño; y en caso de no serlo, se tratará del poseedor material.” (...).

“4.3.2. Los elementos de la posesión. Los dos clásicos son el corpus y el ánimos. El primero es el poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa. Son los actos materiales de tenencia, uso y goce sobre la cosa. No obstante, el mero contacto material con una cosa no significa su señorío o poder de hecho en la teoría de la posesión. Por esa misma razón, el poseedor tiene la posesión, aunque el objeto este guardado o retirado de su poder físico. El segundo, es el elemento psicológico o intelectual de la posesión. Consiste en la intención de obrar como señor y dueño (ánimus domini) sin reconocer dominio ajeno. El ánimos es una conducta del poseedor que puede manifestarse en el título que la origina y supone

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 18 de diciembre de 2020, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

RESOLUCIÓN NÚMERO 001 DEL 27 DE ENERO 2026 HOJA No 5

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIA”

que obra como un verdadero propietario o con la convicción de serlo. Es la voluntad firme de considerarse dueño del bien.”

“4.3.3. Algunas razones para proteger la posesión.

a) Al proteger al poseedor se protege un presunto propietario. El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo (artículo 762 del Código Civil). b) Un ataque injusto a la posesión es una agresión a sus derechos. c) El orden público puede comprometerse si no se protege al poseedor y se afecta y se torna arbitrario cuando los particulares aplican justicia por su propia mano. d) La posesión es la manifestación exterior del derecho. Si no existiera las relaciones jurídicas serían absolutamente abstractas. Sin la posesión los derechos patrimoniales no tendrían significado”.

El señor J. Emilio Zapata manifestó haber celebrado un contrato comercial con el señor Octavio Rodríguez Márquez, mediante el cual adquirió los apartamentos 201 y 301, ubicados en la calle 47C No. 25-16 de esta ciudad, cuando dichos inmuebles aún se encontraban en construcción. Indicó que, en múltiples ocasiones y a través de mensajes de WhatsApp, solicitó al presunto infractor la suscripción de la escritura pública correspondiente, sin que dicha gestión se concretara. No obstante, tomó posesión material de los inmuebles y los destinó al arrendamiento.

Desde esa óptica, el señor Jorge de Jesús Fajardo Molinares declaró haber sido arrendatario del querellante en el apartamento 301, confirmando los hechos expuestos por este. La misma situación se presenta respecto del inmueble donde funcionó la fundación Corprocaribe, así como en relación con los pagos de los cánones de arrendamiento, los cuales fueron consignados en una cuenta bancaria de Bancolombia a nombre del señor J. Emilio Zapata, circunstancia acreditada mediante la correspondiente certificación bancaria (fls. 12 a 31 y 102 a 103).

Las anteriores premisas no fueron desvirtuadas por el señor Octavio Rodríguez, a pesar de que cuestionó la prueba de la posesión ejercida por el señor J. Emilio Zapata, el cual con testimonio y documentos demostró tener los apartamentos con ánimo de señor y dueño; por esa razón, consideró sentirse perturbado en su posesión debido a que la profesional del derecho Carolina Mercado Callejas, en representación del querellado, requirió la restitución de los inmuebles con esquelas y presentándose personalmente en el sitio de los inmuebles, situación que generó incomodidad en el arrendatario Jorge de Jesús Fajardo Molinares, hasta el punto de que este se sintió hostigado.

En todo caso, al realizar el cotejo entre los hechos y el derecho aplicable, se concluyó que dicha conducta no se ajustó a los comportamientos contrarios a la posesión o a la mera tenencia previstos en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016. En consecuencia, la instancia actuó acertadamente al determinar que los actos desplegados por el querellante corresponden a los de un señor y dueño, sin que se configure vulneración alguna a la posesión.

Los criterios en cita son compartidos por el superior jerárquico, pero se observa que en los numerales segundo y tercero de la parte resolutive del fallo apelado, se inserta el amparo a la posesión y a la mera tenencia a favor del querellante J. Emilio Zapata, en el que se ordena al señor Octavio Rodríguez que cese o se abstenga de ejecutar cualquier acto que constituya comportamiento contrario la posesión, lo que resulta una contradicción, por lo que se expone a continuación:

RESOLUCIÓN NÚMERO 001 DEL 27 DE ENERO 2026 HOJA No 6

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIA”

La ley 1801 de 2016 en el libro segundo título vii. capítulo i., consagra la protección de bienes inmuebles relacionado con la posesión, la tenencia y las servidumbres, estableciendo en los artículos 77, 78 y 79 los comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles, los comportamientos contrarios al derecho de servidumbres, las medidas correctivas a imponer y el ejercicio de las acciones de protección de los bienes inmuebles, seguidamente el precepto 80 bis, indica: *el amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato...* (cursiva y subrayados son propios).

Nótese que ese amparo a la posesión surge o se profiere producto de la comisión de los comportamientos contrarios a la misma y a la mera tenencia; entonces, si el Inspector declara la inexistencia de un comportamiento contrario a la posesión, sería contradictorio ampararla, con otros términos, no se colman los requisitos establecidos en la Ley 1801 de 2016, para entrar a protegerla. En esa dirección, de acuerdo a los argumentos aducidos no se le puede ordenar a una persona en un proceso verbal abreviado a la que no se le impuso medida correctiva por comportamiento contrario a la posesión, que se abstenga de ejecutar actos que la ley estatuye como tales.

Las disquisiciones expuestas conllevan a confirmar parcialmente el fallo de primera instancia, excepto los numerales segundo y tercero que se revocan dejándolos sin efecto, quedando incólume los demás numerales de la providencia recurrida en alzada supletoria.

En mérito de lo expuesto, la Oficina de Inspecciones y de Comisarias de Familia de Barranquilla, en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias:

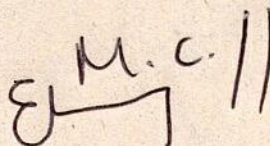
RESUELVE

Primero: confirmar parcialmente el fallo de primera instancia emitido por la Inspección Veinte (20) de Policía hoy de Convivencia y Paz Urbana-, al interior de la querella presentada por J. Emilio Zapata en contra del señor Octavio Rodríguez, radicado No. 017-2025, excepto los numerales segundo y tercero que se revocan dejándolos sin efecto, quedando incólume los demás numerales de la providencia recurrida, como se anotó en la parte explicativa de este proveído.

Segundo: contra esta decisión no proceden recursos, una vez en firme remítase el expediente a la Inspección de origen para lo de su competencia y posterior archivo.

Notifíquese y cúmplase.

Dado en Barranquilla D.E.I.P., a los veintisiete (27) días del mes de enero 2026.



ELKIN MENDOZA CACERES

Jefe Oficina de Inspecciones de Policía y Comisarias de Familia

Proyectó: Elkin Mendoza C. Profesional Especializado.
Revisó y aprobó: Elkin Mendoza C. Profesional Especializado.