



RADICADO NO.: QUILLA-2025-0316568

BARRANQUILLA 17 diciembre 2025.

DOCTOR

**LIZARDO DAUTT GARCIA**

APODERADO DEL SEÑOR VICTOR JOSE GARCIA ARIZA

CARRERA 38 # 118-25 LOTE B

BARRANQUILLA

**Asunto: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN NO. 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DEL 2025**

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión de Segunda Instancia emitida por este Despacho Resolución No. 085 del 16 de diciembre del 2025, por lo cual se resuelve el recurso de apelación subsidiaria interpuesto por ambas partes respecto del fallo emitido el 29 de abril de 2025, por la Inspección Diecisiete (17) de Policía -actualmente denominada Inspección de Convivencia y Paz Urbana-, en el marco de la querella presentada por la sociedad Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C., formulada en contra del señor Víctor José García Ariza, radicado No. 034-2024.

En cumplimiento a lo establecido del inciso 1 del artículo 8 de la Ley 2213, se anexa Resolución No. 085 del 16 de diciembre del 2025, la cual consta de once (11) folios.

Atentamente,

**ALVARO IVAN BOLAÑOS HIGGINS**

JEFE OFICINA

OFICINA DE INSPECCIONES Y COMISARÍAS

Aprobado el: 17/diciembre/2025 11:51:59 a. m.

Hash: CEE-9d4c8e240c05ff2155481dbf65c2b9b364995f33

Anexo: 11 FOLIOS

	Nombre del funcionario	Documento Firmado Digitalmente
Proyectó y elaboró	Mercedes Cortes Santamaria	mcortes [17/diciembre/2025 11:51:36 a. m.]
Aprobó	Alvaro Ivan Bolaños Higgins	abolano [17/diciembre/2025 11:51:59 a. m.]

**RESOLUCIÓN NÚMERO 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 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)<sup>1</sup> y de los Corregidores adscritos a la Secretaría de Gobierno del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

**ASUNTO**

Se resuelve el recurso de apelación subsidiaria interpuesto por ambas partes respecto del fallo emitido el 29 de abril de 2025 por la Inspección Diecisiete (17) de Policía -actualmente denominada Inspección de Convivencia y Paz Urbana-, en el marco de la querella presentada por la sociedad Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C., formulada en contra del señor Víctor José García Ariza, radicado No. 034-2024.

**ANTECEDENTES**

**1. Pretensiones.**

La convocante instó a la autoridad que se ordene la restitución plena del inmueble ubicado en la Carrera 38 No. 118-25 Lote B de Barranquilla, se prohíba a los demandados realizar nuevas perturbaciones, se les impongan las multas correspondientes y se les condene en costas.

**2. Fundamento fáctico.**

En compendio, la causa que sustenta la petición es la siguiente:

En el escrito EXT-QUILLA-24-131082 del 13 de septiembre de 2024, la sociedad Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C. expresó ser propietaria del inmueble ubicado en la carrera 38 No. 118-25 lote B de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria 040-527355, adquirido mediante escritura pública No. 2357 del 25 de agosto de 2006, otorgada en la Notaría 10 de Barranquilla y desde entonces, ha ejercido actos de dominio y posesión como lo demuestra con el pago del impuesto predial realizado el 20 de octubre de 2023 por valor de \$150.590.775.

Durante este tiempo, celebró contrato de arriendo con Servicios Integrados Automotriz S.A.S., vinculado al uso del predio, lo que refuerza la condición de propietaria y poseedora. Incluso, en el año 2022, se adelantó el embargo y secuestro del inmueble, diligencia en la que Víctor José García Ariza, recibió a los comisionados como cuidandero del bien.

Sin embargo, el 10 de septiembre de 2024 apareció en el inmueble una valla informativa del Juzgado Séptimo Civil del Circuito Oral de Barranquilla, ordenada dentro del proceso de pertenencia presentado por García Ariza en contra de la aquí querellante. Ese mismo día, alrededor de siete (7) hombres ingresaron al lote, lo cerraron con candado, y trabajadores del motel Hawái (también de propiedad de la sociedad) informaron a esta que García Ariza ya no se encontraba allí.

<sup>1</sup>El 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 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 HOJA No 2**

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

Relata que un empleado, atemorizado, llamó a la Policía del cuadrante del barrio La Pradera, pero esta manifestó no poder intervenir por tratarse de un asunto que escapa de su competencia. Por ello, solicita a la función de policía que con urgencia se restablezcan los derechos de la sociedad en calidad de dueña y poseedora del bien raíz (págs. 3 a 7).

Asimismo, solicitó la práctica de una inspección ocular, un interrogatorio de parte al presunto infractor y aportó, como elementos materiales de prueba, las siguientes piezas documentales:

- Escritura Pública No. 0361 del 15 de abril de 2011 y del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 040-527355.
- Registro civil de defunción del señor Abel Manuel Padilla Manga, del RUT y certificado de existencia y representación legal de Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C.
- Contrato de arrendamiento de vivienda, suscrito entre Víctor José García Ariza (arrendatario) y Abel Manuel Padilla Manga (arrendador), sobre la vivienda ubicada en el inmueble de la carrera 38 No. 118-25 Lote B.
- Contrato de arrendamiento comercial, del 31 de agosto de 2022, celebrado entre Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C. (arrendador) y Servicios Integrados Automotriz S.A.S. (arrendatario) y otro si de prórroga del citado contrato.
- Acta de diligencia de secuestro del inmueble, realizada el 16 de mayo de 2022 por funcionario ad-hoc de la Secretaría de Hacienda Distrital de Barranquilla, en consumación de la Resolución de embargo No. 20220000131 del 25 de febrero de 2022.
- Comprobante de pago del impuesto predial del 20 de octubre de 2023, por valor de \$150.590.775 M/cte., con sello de recibido por Bancolombia.

Los documentos obran en copia simple a folios 8 a 27 cuaderno único.

**3. Síntesis Procesal.**

El 10 de octubre de 2025, la Inspección Diecisiete (17) de Convivencia y Paz Urbana asumió conocimiento de la querella, programó la diligencia en el lugar de los hechos, ordenó notificar a las partes y al Ministerio Público, y reconoció personería a la abogada María Banda, en representación de Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C., conforme al poder otorgado (hojas 33 a 43).

**4. Audiencia pública.<sup>2</sup>**

Iniciada 31 de octubre de 2024, llevada a cabo en el sitio de la controversia.

Las intervenciones acontecieron así:

María Bernarda Banda Sánchez ratifica los hechos y pretensiones de la querella, destaca que el 10 de septiembre de 2024, tras la instalación de la valla que informa del proceso de pertenencia admitido por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, siete (7) hombres violentamente

<sup>2</sup> Pliegos 44 a 150 cuaderno único.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 HOJA No 3**

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

ingresaron al lote, lo cerraron con candado y desplazaron a Víctor García. Desde ese día siguen ocurriendo actos de perturbación como el ingreso de maquinaria, quema de basuras, daños a estructuras y el intento de retirar el portón, lo que ha motivado llamados constantes y presencia de la Policía Nacional.

Añade que la sociedad Valores Inversiones Padilla Corro S. en C. es la propietaria y poseedora del lote, ha ejercido actos de señor y dueño como el pago de impuestos y contratos de arrendamiento. Precisa que Víctor José García Ariza no es poseedor, sino un arrendatario que ocupaba únicamente una mejora destinada a vivienda como consta en el contrato suscrito con el socio gestor fallecido Abel Manuel Padilla Manga (la contraprestación económica era cubierta con el cuidado del bien); mientras que el resto del lote se encuentra arrendado a la empresa Servicios Integrados Automotriz S.A.S. e incluso un hijo de García Ariza de nombre José Luis García Camacho, trabaja para la sociedad en el Motel Hawái, el cual ha sido escuchado en descargos sobre los hechos narrados en líneas precedidas.

Pretende que se prohíban nuevas perturbaciones, se ordene la restitución del inmueble a la sociedad y se mantengan las cosas hasta que el juez civil resuelva el proceso de pertenencia. Solicita pruebas testimoniales, juramentada y gráficas, e insiste en que las declaraciones de García Ariza contienen inexactitudes que deben ser investigadas por la Fiscalía (fls. 154 a 173).

**4.1. Continuaciones del trámite.**

La audiencia oral prosiguió el 27 de noviembre de 2024, el doctor Lizardo Dautt García, apoderado del señor Víctor José García Ariza, previo reconocimiento de personería para actuar, argumentó que su prohijado ha ejercido la posesión del predio en litigio durante más de diez años, de manera pacífica, pública, continua, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, sea de persona natural, jurídica o autoridad administrativa. En ese intervalo ha realizado actos materiales como limpieza, mantenimiento y vigilancia del inmueble, propios de quien se comporta como propietario. Expuso que actualmente cursa una demanda de pertenencia ante el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla (radicado 202400224), la cual fue admitida e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, notificada a los querellantes quienes la contestaron y formularon excepciones, lo que demuestra que tienen conocimiento de esta.

Debido a la admisión del proceso en la rama judicial, la Inspección carece de atribución para seguir conociendo el caso, ya que sus medidas son provisionales y deben ceder ante las decisiones de un juez natural, en aplicación del artículo 80 de la Ley 1801 de 2016. Cuestionó la pertinencia de los documentos presentados por los querellantes, los cuales se basan en relaciones contractuales de naturaleza civil o laboral que no pueden discutirse por vía policiva, cuya competencia está restringida a asuntos relacionados con perturbaciones a la posesión o mera tenencia, sin entrar a analizar propiedad.

Por último, adujo que ha operado la caducidad de la acción policiva debido al tiempo transcurrido desde los hechos denunciados y la materialización del secuestro sobre el inmueble por parte del Distrito, por no pago de impuestos, lo que contradice la afirmación de los querellantes de los supuestos pagos que demuestran actos posesorios. Reitera que su defendido sigue ejerciendo control y disfrute del inmueble y cumple con todos los requisitos legales para ser considerado poseedor. Negó además cualquier conocimiento sobre amenazas contra su cliente, tal como lo dio a entender la apoderada de la parte querellante.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 HOJA No 4**

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

Aportó al expediente copia de un recibo de servicio público emitido por la empresa Gases del Caribe, el auto admisorio de la demanda de pertenencia y su inscripción en el certificado de tradición del bien con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-527355, declaración de posesión realizada por el señor Víctor José García Ariza, así como las declaraciones extraprocesales de dos (2) testigos que respaldan el dicho de la posesión que invoca su mandante (hojas 155 a 173).

**4.1.1. Conciliación.**

El 4 de diciembre de 2024, el director del proceso, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3 literal b de los artículos 223 y parágrafo del 232 de la Ley 1801 de 2023 (modificada la última norma por el precepto 74 de la Ley 2220 de 2022), instó a las partes a conciliar, gestión que resultó infructuosa (reverso fl. 174).

**4.1.2. Interrogatorio y testimonios.**

Víctor José García Ariza, interrogado, manifestó conocer al señor Abel Manuel Padilla Manga, poco conversaba con él. Desde el año 1988 ingresó al lote en litigio en compañía de su esposa, Ilba Blanco Sierra, y sus hijos, quienes para esa fecha eran menores de edad, el terreno se encontraba cubierto de monte, negó haber pagado arriendo por el uso del predio. Su esposa trabajó para una sociedad relacionada con el mencionado Padilla Manga y en algunas ocasiones él mismo realizaba *marañas* (reparaciones) en electricidad a favor de dicho señor, dijo además, que ha visto en varias ocasiones a la esposa de Padilla Manga. Indicó que el señor Luis Enrique Peña Buitrago estaba encargado de los vehículos, y por solicitud de este, él los cuidaba, recibiendo por esta labor una compensación informal. Desconoce quién autorizaba el ingreso de los vehículos al predio. Asegura ser el único poseedor del lote, durante la diligencia de secuestro del bien, se le informó que se iba a medir el terreno, le solicitaron su firma y, en efecto, procedió a firmar el documento correspondiente, identificándose como celador (págs. 174 a 245).

Juan Carlos Molina Villanueva, expresó conocer al señor Víctor José García Ariza desde hace más de 20 años, siempre ha observado que reside en el predio ubicado en la carrera 38, lo identifica como el poseedor del lote, quien lo mantiene en buen estado, lo limpia y cuida, además mandó a instalar el servicio de gas porque antes cocinaban con leña, él conectó directamente el agua y la luz. Comentó que tuvo una tienda y Víctor era su cliente, este criaba cerdos y en una oportunidad el deponente le compró uno (hojas 246 a 247).

Nelson Castaño Cano indicó tener trato con Víctor García desde hace aproximadamente veinte (20) años. Vive a unas ocho cuerdas del lugar y lo identifica como el poseedor del predio, por ser el sitio donde ha habitado junto con su esposa e hijos y se encarga de su mantenimiento. Señaló que, debido a su dedicación a la ganadería, el señor García ha tenido animales en dicho terreno, al cual visitó por última vez hace aproximadamente cuatro o cinco meses. Finalmente, indicó no tener vínculo ni conocimiento alguno de la sociedad Padilla Corro (248 a 249).

Oscar Alfonso Caballero Castro declaró haber trabajado para la sociedad Valores Inversiones Padilla Corro desde 1980. Víctor José García Ariza conoció a Abel Padilla, gestor de la sociedad, por intermedio de su hermano Andrés y realizó trabajos de mantenimiento en varios negocios y en la casa de Abel, quien posteriormente le permitió vivir en una mejora ubicada en el lote B, donde se lavaban prendas del motel, sin pagar arriendo ni servicios, a cambio de custodiar el lugar. La esposa de Víctor trabajó allí hasta 2014. El lote fue subdividido con fines tributarios, nivelado con maquinaria, luego fue arrendado para estacionamiento de vehículos.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 HOJA No 5**

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

La titularidad y posesión del lote corresponden a la sociedad, que mantiene contratos de arrendamiento vigentes y paga los impuestos. Niega que Víctor haya llegado cuando el terreno estaba desocupado o que careciera de trato con Abel Padilla, quien le encomendaba trabajos eléctricos. Contradice a los testigos que afirman que Víctor construyó con sus propios medios, sosteniendo que las edificaciones fueron realizadas por la empresa, la cual conserva los documentos que respaldan la relación laboral de Ilba Blanco Sierra con el motel Hawái (págs. 250 a 252).

Gustavo José Talaigua Galindo conoce a Víctor José García Ariza desde mayo de 2005, porque ambos trabajaban en la misma casa, él como empleado de oficios varios y Víctor en la dualidad de electricista y vigilante del lote objeto del litigio, propiedad de Abel Manuel Padilla Manga. En septiembre de 2024 personas desconocidas ingresaron y lo sacaron del lugar mientras entregaba unos documentos, lo empujaron y le dijeron que no podía estar allí, mencionó que el hijo de Víctor trabaja en el motel Hawái (reverso 253 a 254).

Faizal Fuad Karut Donado, administrador del motel Hawái, lleva 27 años vinculado a la empresa Valores Inversiones Padilla Corro, el predio en disputa pertenece a dicha sociedad, el señor García vivía en él, recibía servicios de agua y luz desde el motel. Al observar una valla de edicto en el terreno, llamó a la empresa para que acreditara con documento la propiedad ante la Policía Nacional, con el objeto de que la autoridad los protegiera; empero, no lo hizo, fue amenazado por dos individuos en moto. El ingreso de García al terreno lo supo por comentarios del jefe Abel Padilla, aquel colaboraba en tareas eléctricas y en el transporte de su esposa pensionada. Los invasores destruyeron 117 metros de pared, dos bodegas y el portón, hechos ocurridos después de la instalación de la valla, no conoce a las personas involucradas en los actos ni quienes actualmente ocupan la tierra. La empresa había arrendado el predio a Luis Peña para parqueo de vehículos gestionado por Oscar Caballero, pagaban puntual. José Luis García, hijo del señor Víctor García y trabajador del motel, verbalizó preocupación tras ver la valla, indicando que su padre no respondió ante el cuestionamiento, lo amenazaron y se siente intimidado (255 a 257).

El Apoderado de la parte querellada tachó los testimonios de Oscar Alfonso Caballero Castro, Gustavo José Talaigua Galindo y Faizal Fuad Karut Donado, por falta de imparcialidad debido a los vínculos con la sociedad querellante.

**4.1.3. Decisión.**

El fallador de primer grado no declaró la caducidad de la acción policiva, atendiendo que la querella fue presentada dentro del término legal contado desde la ocurrencia de los hechos, y en la inspección ocular constató que la perturbación -ingreso de maquinaria, limpieza, quema de maleza y derribo del cerramiento- ocurrió recientemente, no desde el momento en que el querellado afirmó haber iniciado la posesión. La tacha de falsedad formulada contra los testimonios no prosperó, dado que fueron válidos, libres y espontáneos, pese a los vínculos laborales con la parte querellante.

A su vez, quedó acreditado la vigencia de un contrato de arrendamiento sobre el lote no construido, celebrado entre la sociedad Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C. y Servicios Integrados Automotriz S.A.S.; mientras que el querellado, Víctor José García Ariza, únicamente demostró la calidad de tenedor de la vivienda ubicada dentro del mismo terreno, en virtud de un contrato de arrendamiento con Abel Manuel Padilla Manga, cuya terminación no fue probada. Debido a ello, amparó el derecho a la posesión del inmueble a favor de la sociedad Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C., y ordenó medidas correctivas de restitución del inmueble, así como de construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento, en contra del señor Víctor José García Ariza,

**RESOLUCIÓN NÚMERO 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 HOJA No 6**

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

con excepción de la porción del terreno en la que se encuentra construida la casa objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre el querellado y Abel Manuel Padilla Manga (folios 269 a 273 y reverso).

**5. Recursos.**

Los enfrentados impetraron recurso de reposición y en subsidio de apelación.

Lizardo Dautt García, pide se revoque la decisión de primera instancia y, en su lugar, no se ampare al querellante ni se ordene la restitución del bien inmueble, el Inspector no valoró adecuadamente los testimonios, contratos y actas que evidencian una situación ajena al ámbito policivo y propia de la jurisdicción ordinaria. La conducta desplegada por su representado corresponde a actos de señor y dueño, propios de quien tiene una posesión quieta, pública, pacífica y de buena fe sobre la totalidad del predio. Cuestiona que el fallo se haya basado en una supuesta perturbación, cuando en realidad el representado ha ejercido posesión material efectiva, incluyendo el pago de servicios públicos y adecuaciones al predio, la posesión que ejerce por más de cuatro meses excede el término de caducidad establecido por la Ley 1801 de 2016. Los documentos en los que se basó la decisión datan de hace más de diez años, lo cual implicaría incluso una prescripción extintiva de derechos. No puede entenderse como posesión el solo hecho de tener documentos antiguos sin control material del bien, esta debe consistir en actos concretos que demuestren el ánimo de señor y dueño. La posesión no se presume ni se inscribe, el ingreso al predio del señor Víctor no fue clandestino, con ejercicio real y público de derechos posesorios. Lo decantado da peso a una posesión documental, mientras desconoce la posesión material efectiva, eso va en contravía de lo prescrito en el Código Civil y la jurisprudencia sobre la naturaleza y prueba de la posesión en Colombia (fl. 274).

María Bernarda Banda Sánchez, alegó que el fallo incurre en errores al dividir artificialmente la posesión de un inmueble jurídicamente indivisible, sin respaldo catastral, identificado con una sola matrícula inmobiliaria. La posesión conforme al artículo 762 del Código Civil, debe recaer sobre el bien en su totalidad, lo dictaminado reconoce la calidad de tenedor (únicamente de la casa) al señor Víctor José García Ariza, aun cuando él mismo negó la existencia del contrato de arrendamiento para justificar su ingreso a la finca raíz, rompiendo con ello la buena fe contractual exigida por el artículo 1973 del Código Civil, esa contradicción invalida cualquier protección jurídica parcial sobre una parte del predio y viabiliza actos perturbadores. La valoración probatoria fue deficiente y contraria al artículo 176 del CGP, no analizó críticamente las inexactitudes y ambivalencia de los testigos del querellado, amén que las pruebas documentales e inspección ocular demuestran la falta de permanencia y la actitud hostil del ocupante, tampoco hubo pronunciamiento del desistimiento tácito del proceso de pertenencia, lo cual elimina la incertidumbre jurídica y permite una decisión definitiva, no precaria o provisional. Depreca se revoque el reconocimiento de la calidad de tenedor al señor García y se extienda el amparo a la totalidad del inmueble, en beneficio de la sociedad querellante, como poseedora, imponiendo al infractor la medida de correctiva de restitución sobre todo el solar (reverso 274 a 277).

El operador jurídico negó el recurso directo impetrado por el querellado, estimó que las pruebas confirmaron plenamente la existencia de una perturbación a la posesión del inmueble, cometida por el ciudadano Víctor García Ariza, quien, si bien ostenta la calidad de tenedor sobre la vivienda con arreglo del contrato de arrendamiento *bis*, no demostró tener posesión sobre el resto del predio, donde ejecutó quemas, limpieza y demolición de cerramientos, sin contar con título o legitimidad que lo habilitara para hacerlo, esos comportamientos son contrarios a la posesión de acuerdo con el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, siendo una actuación que justifica la medida de

**RESOLUCIÓN NÚMERO 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 HOJA No 7**

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

amparo policivo concedida; en correspondencia, desestimó la caducidad pretendida, al verificar que los hechos ocurrieron dentro del término legal de los cuatro meses previsto en el artículo 80 de la misma norma, concluyó que la decisión se ajustó a derecho y la dejó incólume (hoja 278).

En lo que concierne a la reposición interpuesta por la Dra. María Bernarda Banda Sánchez, la autoridad concluyó que lo decidido se ajustó a las pruebas y a la normativa aplicable, la supuesta división del inmueble es resultado de la existencia de dos contratos distintos de arrendamiento celebrados por la propia querellante: uno con el señor Víctor José García Ariza, destinado al uso de vivienda, y otro con la empresa Servicios Integrados Automotriz S.A.S., con fines comerciales, sostiene que reconoció la posesión de la totalidad del inmueble a la sociedad interesada, pero protegió la tenencia legítima del querellado sobre la vivienda fruto del contrato vigente, sin que ello implicara contradicción ni vulneración del principio de indivisibilidad del bien, reafirmó que la calificación del amparo como “*precario y provisional*” se soporta en el artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, según el cual todas las medidas policivas de protección a la posesión o mera tenencia tienen ese carácter por no definir derechos reales de propiedad. Incluso si el proceso de pertenencia finalizó, la naturaleza jurídica del amparo no cambia, y su función es únicamente mantener la situación existente hasta que el juez civil competente adopte una decisión definitiva. no encontró configurado error de hecho ni de derecho en el análisis de las pruebas ni en la aplicación de la ley, y por ello decidió no revocar ni modificar el fallo recurrido por este extremo procesal (reverso 279 a 280)

Con base en lo precedido, concedió la alzada supletoria.

**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, que en la sentencia SC5187-2020<sup>3</sup> 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*

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 18 de diciembre de 2020, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 HOJA No 8**

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

*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 que obra como un verdadero propietario o con la convicción de serlo. Es la voluntad firme de considerarse dueño del bien.” (subrayado fuera del texto original).*

*“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 Víctor José García Ariza, en ejercicio de su derecho de defensa, alega ser poseedor del inmueble por un término no inferior a diez (10) años, en forma pública, pacífica, continua, con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, por esta circunstancia instauró un proceso ordinario de pertenencia que cursa (la abogada de la contraparte dijo que terminó por desistimiento tácito) en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, motivo que lo lleva al convencimiento que la de Inspección de Convivencia y Paz carece de competencia para conocer del asunto; en idéntico sentido, propuso la caducidad de la acción, ya que ha transcurrido el plazo legal desde los hechos invocados como perturbación, lo cual -según indica- se acredita con los documentos y actuaciones judiciales allegadas al expediente.

Resulta imperativo determinar si, de las premisas previamente analizadas, confluyen los elementos *corpus* y *animus*, a efectos de establecer si el ciudadano en cuestión ostenta la calidad de poseedor material del inmueble controvertido. Desde este enfoque, se advierte que el contrato de arrendamiento comercial suscrito el 31 de agosto de 2022 entre Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C. (arrendador) y Servicios Integrados Automotriz S.A.S. (arrendatario), en su cláusula tercera, destinó el inmueble para el parqueo de vehículos.

En este escenario, el señor Víctor José García Ariza, al rendir interrogatorio, manifestó que se encargaba del cuidado de los automotores, que desconocía quién autorizaba el ingreso con el fin de aparcarlos al interior del lote y el señor Luis Enrique Peña Buitrago, por esa acción, le entregaba la denominada “liga”. Igualmente, reconoció en la diligencia de secuestro practicada por la Alcaldía

**RESOLUCIÓN NÚMERO 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 HOJA No 9**

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

en el año 2022, que recibió a los funcionarios en calidad de celador y no como poseedor. O sea, de manera espontánea, desvirtuó la existencia del elemento *animus* en su persona. En sana crítica, nadie entra a un bien a parquear carros sin que el propietario, poseedor o tenedor no lo sepa, situación inverosímil o poco creíble dentro de la lógica normal de las cosas.

Tales afirmaciones encuentran respaldo en los testimonios de los señores Óscar Alfonso Caballero Castro, Gustavo José Talaigua Galindo y Faizal Fuad Karut Donado, quienes fueron uniformes al expresar que las actividades desempeñadas por García Ariza se limitaban a labores de vigilancia, carentes del *animus* -elemento psicológico o intelectual de la posesión- propio de quien ejerce actos de señor y dueño.

Así las cosas, se pone de presente que el señor Víctor García Ariza manifestó expresamente desconocer la existencia de cualquier contrato relacionado con la vivienda. A pesar de ello, el fallador de primera instancia tuvo por acreditada la vigencia de un contrato de arrendamiento, a partir del cual le reconoció una mera tenencia sobre la vivienda construida en el lote de mayor extensión. En otras palabras, le fue amparado un derecho que no fue solicitado, lo que, dicho sea de paso, evidencia aún más la inexistencia de los elementos necesarios para configurar la posesión material del inmueble.

Dicha situación se evidencia además en la demanda de pertenencia presentada, la cual refleja los motivos que lo llevaron a ejecutar actividades que configuran comportamientos contrarios a la posesión sobre el resto del lote de terreno: ingreso de maquinaria, derribamiento del cerramiento y la afectación del predio en general, conducta que transgrede el deber de todas las personas en el territorio nacional de comportarse de manera favorable a la convivencia y de respetar a las demás personas, en el ejercicio de sus derechos y deberes ciudadanos, en su vida, honra y bienes, de conformidad con la Constitución Política y las leyes, al tenor de lo dispuesto por el artículo 26 de la ley 1801 de 2016.

De lo anterior se desprende que, al no acreditarse la existencia del *animus* ni del *corpus*, y al desconocerse además cualquier forma de tenencia respecto de la vivienda construida dentro del predio, resultaría contrario a derecho otorgar protección a quien no la ha solicitado ni lo desea, pues su propósito, tanto material como mental, es adquirir la posesión del bien mediante mecanismos que exceden los límites de la ley, como el uso de la fuerza.

En lo que respecta a la caducidad de la acción, esta no está llamada a prosperar, toda vez que la querellante tuvo conocimiento de los hechos que afectaban su inmueble el día en que se instaló la valla, acontecimiento ocurrido en el mes de septiembre de 2024. A partir de esa fecha, se computa el término de caducidad, de manera que la presentación del trámite se efectuó dentro del término previsto en el parágrafo del artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, que reza: “*la acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal.*”

Del acervo probatorio valorado en su conjunto, se tiene acreditado que la sociedad Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C. demostró, mediante la escritura pública No. 2357 de 2006 y el certificado de tradición No. 040-527355 —los cuales, si bien no constituyen prueba dentro de los juicios de policía, pueden ser apreciados como indicios—, así como con los contratos de arrendamiento, el acta de secuestro del bien correspondiente al año 2022, el comprobante de pago del impuesto predial del año 2023 por valor de \$150.590.775 M, y los testimonios obrantes en el expediente, que ha ejercido posesión continua, pacífica y pública sobre el inmueble objeto de controversia, hasta la vía de hecho desplegada por el querellado y demás personas indeterminadas el 10 de septiembre de 2024.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 HOJA No 10**

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

A su turno, la querellante discrepa del carácter provisional de la decisión, bajo el argumento que el proceso de pertenencia concluyó por desistimiento tácito, de lo cual no obra prueba en el expediente. No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 80 *sic*, debe entenderse que es un Juez de la República el llamado a dirimir, de manera definitiva, el derecho sustancial de la controversia.

En lo atinente a la falta de competencia de la Inspección, a la luz de que el asunto fue puesto en conocimiento de un Juez de la República, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Laboral, en sentencia de tutela STL5671-2025, con ponencia de la magistrada Clara Inés López Dávila, indicó:

*“En ese orden, contrario a lo afirmado por el Tribunal accionado, la decisión policiva no está subordinada a la decisión del juez ordinario; puesto que lo que busca es mantener el statu quo hasta que el juez decida definitivamente determinado asunto, situación que aún no se ha presentado en el proceso de pertenencia.*

*Por lo anterior, esta Corte concluye que la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla incurrió en defecto orgánico, al carecer de competencia para privar de efectos la disposición de la autoridad de policía, desconociendo con ello el numeral 5° del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.”*

No cabe duda, tanto la normativa vigente como la jurisprudencia reconocen la competencia del Inspector para conocer de los procesos derivados de comportamientos contrarios a la posesión, incluso cuando el litigio se ventile en la rama judicial.

Las disquisiciones expuestas conllevan a revocar parcialmente el fallo recurrido, en el sentido de no reconocer al querellado la condición de mero tenedor de la mejora edificada en el lote, y, por el contrario, declararlo infractor por haber incurrido en comportamientos contrarios a la posesión, consistentes en perturbarla mediante daños materiales o actos que la alteren, así como en impedir el ingreso, uso y disfrute de la totalidad del inmueble en disputa por parte del titular de dicho derecho. Estas conductas se encuentran descritas en los numerales 2 y 5 del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, por lo que las medidas correctivas aplicables corresponden a la reparación de los daños materiales y a la restitución y protección de la integridad del inmueble, conforme a lo dispuesto en los numerales 2 y 5 del parágrafo del referido precepto legal.

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:** revocar parcialmente el fallo de primera instancia emitido por la Inspección Diecisiete (17) de Policía, hoy de Convivencia y Paz Urbana de fecha 29 de abril de 2025, en el aspecto en que reconoció la mera tenencia del señor Víctor José García Ariza sobre la vivienda edificada en el predio ubicado en la carrera 38 No. 118-25, lote B, de la ciudad de Barranquilla, dentro del proceso por comportamientos contrarios a la posesión promovido por la sociedad Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C., con radicado 034-2024, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**Segundo:** tener por comprobada la comisión de comportamientos contrarios a la posesión de bienes inmuebles, contemplados en los numerales 2 y 5 del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016,

**RESOLUCIÓN NÚMERO 085 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2025 HOJA No 11**

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

consistentes en perturbar la posesión mediante daños materiales o actos que la alteran, así como impedir el ingreso, uso y disfrute del bien a la sociedad Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C., respecto a la totalidad del inmueble situado en la carrera 38 No. 118-25, lote B de esta ciudad, conductas atribuibles al señor Víctor José García Ariza y a otras personas indeterminadas, a quienes se declaran infractores.

**Tercero:** por consiguiente, se impone al señor Víctor José García Ariza y demás personas indeterminadas la medida correctiva de protección y restitución de bienes inmuebles, consagrada en los numerales 2 y 5 del párrafo del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, a los cuales se les ordena que restituyan o entreguen a la sociedad Valores e Inversiones Padilla Corro S. en C., la totalidad o de forma completa el inmueble localizado en la carrera 38 No. 118-25 Lote B de Barranquilla, para lo cual se le concede el plazo máximo de cinco (5) días contados a partir de la notificación y ejecutoria de esta decisión, conforme al numeral 5 del artículo 223 del mismo estatuto.

La medida correctiva relativa a la construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento del inmueble deberá cumplirse en los términos fijados en el numeral cuarto del fallo recurrido.

**Cuarto:** advertir al señor Víctor José García Ariza y demás involucrados que, en caso de no acatar voluntariamente lo dispuesto, podrán incurrir en conducta punible, de acuerdo con lo previsto en los artículos 150 (párrafo) y 224 de la Ley 1801 de 2016.

**Quinto:** en caso de renuencia o incumplimiento, la Inspección Diecisiete (17) de Policía, hoy de Convivencia y Paz Urbana, hará efectiva la presente decisión con el apoyo de la Policía Nacional, aplicando los principios de proporcionalidad y razonabilidad, conforme a lo dispuesto en los artículos 8 numeral 13, 20, 23, 150, 166 numeral 2 y 223 párrafo 3 del citado cuerpo normativo y demás disposiciones pertinentes.

**Sexto:** confirmar las demás determinaciones contenidas en la decisión impugnada que no fueron objeto de modificación.

**Séptimo:** una vez en firme lo aquí resuelto, remítase el expediente a la Inspección de origen para la ejecución de lo ordenado y su posterior archivo.

Notifíquese y cúmplase.

Dado en Barranquilla D.E.I.P., a los dieciséis (16) días del mes de diciembre 2025.

  
**ALVARO IVAN BOLAÑO HIGGINS**

Jefe Oficina de Inspecciones de Policía y Comisaría de Familia

Proyectó: Elkin Mendoza C. Profesional Especializado.  
Revisó y aprobó: Alvaro Bolaño Higgins. Jefe Oficina.