



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VENECIA

Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano

124 -

QUERRELA CIVIL DE POLICÍA

Marzo 31 del año 2022

AUDIENCIA PÚBLICA

POR MEDIO DE LA CUAL SE DA TRÁMITE SE DA TRÁMITE DE PROCESAL A UNA
QUEJA POR PERTURBACION A LA POSESION

Partes intervinientes en el proceso:

Querellantes

Silvia Patricia Lopera Duque C.C. 43.434.495

Querellados

Luz Estella Ruiz Quiroz C.C. 21.398.843

Proceso: Título VII de la protección de bienes inmuebles – Capítulo I De la posesión, la tenencia y las servidumbres – Artículos 77 comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles.

En el municipio de Venecia Antioquia, a los veinticuatro (24) días del mes de marzo del año 2022 siendo las 11:00 a.m. dando continuidad al trámite de audiencia por comportamientos contrarios a la posesión y la tenencia de servidumbres, aperturado el día 23 de febrero del año 2022 y atendiendo los mandatos establecidos en la Ley 1801 de 2016, el proceso verbal abreviado dispuesto en el artículo 223, en concordancia con lo reglado en el numeral 2 del artículo 206 de la mencionada Ley; en la que se instituye que son atribuciones de los inspectores de Policía conocer los comportamiento contrarios a la convivencia ciudadana 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.

En correlación a lo expuesto, el despacho de la Inspección de Policía del municipio de Venecia entrara a realizar valoración objetiva de los requisitos legales, supuestos de hecho y material probatorio que sea allegado, para que de manera subsecuente se proceda a analizar y aplicar los correctivos legalmente dispuestos en el presente proceso verbal abreviado.

Procede el despacho a dar continuidad al paso estimado en el literal d) del numeral 3 del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 “Código Nacional de Policía y Convivencia”, que establece en la Etapa de Audiencia Publica Decisión dentro del Proceso verbal Abreviado.

I. ANTECEDENTES

A través de querrela con radicado #2142 presentada por parte del señor Silvia Patricia Lopera Duque identificado con C.C. 43.434.495 en contra de los señores Luz Estella Ruiz Quiroz con C.C. 21.398.743 conoció este despacho en fecha tres (03) de diciembre del 2022 de una posible perturbación a la posesión. por presuntamente impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.



II. FUNDAMENTOS NORMATIVOS

PODER, FUNCIÓN Y ACTIVIDAD DE POLICÍA.

- Poder de Policía. El poder de Policía es la facultad de expedir las normas en materia de Policía, que son de carácter general, impersonal y abstracto, ejercido por el Congreso de la República para regular el ejercicio de la libertad, los derechos y los deberes constitucionales, para la convivencia y establecer los medios y las medidas correctivas en caso de su incumplimiento.
- Función de Policía. Consiste en la facultad de hacer cumplir las disposiciones dictadas en ejercicio del poder de Policía, mediante la expedición de reglamentos generales y de acciones apropiadas para garantizar la convivencia. Esta función se cumple por medio de órdenes de Policía.
- Actividad de Policía. Es el ejercicio de materialización de los medios y medidas correctivas, de acuerdo con las atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias conferidas a los uniformados de la Policía Nacional, para concretar y hacer cumplir las decisiones dictadas en ejercicio del poder y la función de Policía, a las cuales está subordinada. La actividad de Policía es una labor estrictamente material y no jurídica, y su finalidad es la de preservar la convivencia y restablecer todos los comportamientos que la alteren.

En aras de determinar si existe o no una perturbación al derecho de posesión por la parte querellada, según refiere en la querrela la señora Silvia Patricia Lopera Duque en calidad de demandante, corresponde a esta autoridad de Policía antes de asumir la decisión de fondo, clarificar algunos aspectos a la función de policía ligada a sus competencias, que conducen a entender el contenido mismo de la función de policía ligada a sus competencias.

Empezaremos por señalar que la función de policía surge del principio constitucional estatuido en el artículo 2, inciso 2 de la Constitución Nacional que impone a las autoridades de la República la obligación de proteger a todas las personas residentes en Colombia en su vida, honra, bienes y demás derechos y libertades y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares; y es precisamente en virtud de aquel postulado que se posibilita a las autoridades de Policía el regular los derechos y libertades de los ciudadanos con el fin de mantener el orden público interno y la pacífica convivencia social propendiendo por el bienestar general.

Esta limitación se ejerce, entre otras cosas, mediante la expedición de regulaciones generales del comportamiento ciudadano, en virtud del denominado poder de policía, cuyo acatamiento corresponde verificarse a través del ejercicio de la función de policía dentro de los marcos allí impuestos.

CONCRECIÓN DE LA ORDEN DE POLICÍA.

Materialización de la orden. Consiste en la ejecución concreta de una orden o norma de Policía. Esta es aplicada por la autoridad de Policía que la dictó y por aquellas personas que, en razón de sus funciones, deban hacerlo o contribuir a ejecutarla.

NORMAS ESPECÍFICAS A APLICAR

ARTÍCULO 206. ATRIBUCIONES DE LOS INSPECTORES DE POLICÍA RURALES, URBANOS Y CORREGIDORES. Les corresponde la aplicación de las siguientes medidas:

1. Conciliar para la solución de conflictos de convivencia, cuando sea procedente.
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.
3. Ejecutar la orden de restitución, en casos de tierras comunales.
4. Las demás que le señalen la Constitución, la ley, las ordenanzas y los acuerdos.
5. Conocer, en única instancia, de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:
 - a) Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles;
 - b) Expulsión de domicilio;
 - c) Prohibición de ingreso a actividad que involucra aglomeraciones de público complejas o no complejas;
 - d) Decomiso.
6. Conocer en primera instancia de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:
 - a) Suspensión de construcción o demolición;
 - b) Demolición de obra;
 - c) Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble;
 - d) Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles;
 - e) Restitución y protección de bienes inmuebles, diferentes a los descritos en el numeral 17 del artículo 205;
 - f) Restablecimiento del derecho de servidumbre y reparación de daños materiales;
 - g) Remoción de bienes, en las infracciones urbanísticas;
 - h) Multas;
 - i) Suspensión definitiva de actividad.

CAPÍTULO III

PROCESO VERBAL ABREVIADO

ARTÍCULO 223. TRÁMITE DEL PROCESO VERBAL ABREVIADO. 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, en las etapas siguientes:

1. **Iniciación de la acción.** La acción de Policía puede iniciarse de oficio o a petición de la persona que tenga interés en la aplicación del régimen de Policía, contra el presunto

infractor. Cuando la autoridad conozca en flagrancia del comportamiento contrario a la convivencia, podrá iniciar de inmediato la audiencia pública.

2. Citación. Las mencionadas autoridades, a los cinco (5) días siguientes de conocida la querrela o el comportamiento contrario a la convivencia, en caso de que no hubiera sido posible iniciar la audiencia de manera inmediata, citará a audiencia pública al quejoso y al presunto infractor, mediante comunicación escrita, correo certificado, medio electrónico, medio de comunicación del que disponga, o por el medio más expedito o idóneo, donde se señale dicho comportamiento.

3. Audiencia pública. La audiencia pública se realizará en el lugar de los hechos, en el despacho del inspector o de la autoridad especial de Policía. Esta se surtirá mediante los siguientes pasos:

a) Argumentos. En la audiencia la autoridad competente, otorgará tanto al presunto infractor como al quejoso un tiempo máximo de veinte (20) minutos para exponer sus argumentos y pruebas;

b) Invitación a conciliar. La autoridad de Policía invitará al quejoso y al presunto infractor a resolver sus diferencias, de conformidad con el presente capítulo;

c) Pruebas. Si el presunto infractor o el quejoso solicitan la práctica de pruebas adicionales, pertinentes y conducentes, y si la autoridad las considera viables o las requiere, las decretará y se practicarán en un término máximo de cinco (5) días. Igualmente, la autoridad podrá decretar de oficio las pruebas que requiera y dispondrá que se practiquen dentro del mismo término. La audiencia se reanudará al día siguiente al del vencimiento de la práctica de pruebas. Tratándose de hechos notorios o de negaciones indefinidas, se podrá prescindir de la práctica de pruebas y la autoridad de Policía decidirá de plano. Cuando se requieran conocimientos técnicos especializados, los servidores públicos del sector central y descentralizado del nivel territorial, darán informes por solicitud de la autoridad de Policía;

d) Decisión. Agotada la etapa probatoria, la autoridad de Policía valorará las pruebas y dictará la orden de Policía o medida correctiva, si hay lugar a ello, sustentando su decisión con los respectivos fundamentos normativos y hechos conducentes demostrados. La decisión quedará notificada en estrados.

4. Recursos. Contra la decisión proferida por la autoridad de Policía proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederá y sustentarán dentro de la misma audiencia. El recurso de reposición se resolverá inmediatamente, y de ser procedente el recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto devolutivo dentro de la audiencia y se remitirá al superior jerárquico dentro de los dos (2) días siguientes, ante quien se sustentará dentro de los dos (2) días siguientes al recibo del recurso.

El recurso de apelación se resolverá dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la actuación.

Para la aplicación de medidas correctivas en asuntos relativos a infracciones urbanísticas, el recurso de apelación se concederá en el efecto suspensivo.

Los recursos solo procederán contra las decisiones definitivas de las autoridades de Policía.



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VENECIA

**Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano**

124 -

5. Cumplimiento o ejecución de la orden de Policía o la medida correctiva. Una vez ejecutoriada la decisión que contenga una orden de Policía o una medida correctiva, esta se cumplirá en un término máximo de cinco (5) días.

PARÁGRAFO 1. Si el presunto infractor no se presenta a la audiencia sin comprobar la ocurrencia de caso fortuito o fuerza mayor, la autoridad tendrá por ciertos los hechos que dieron lugar al comportamiento contrario a la convivencia y entrará a resolver de fondo, con base en las pruebas allegadas y los informes de las autoridades, salvo que la autoridad de Policía considere indispensable decretar la práctica de una prueba adicional.

PARÁGRAFO 2. Casos en que se requiere inspección al lugar. Cuando la autoridad de Policía inicia la actuación y decreta inspección al lugar, fijará fecha y hora para la práctica de la audiencia, y notificará al presunto infractor o perturbador de convivencia y al quejoso personalmente, y de no ser posible, mediante aviso que se fijará en la puerta de acceso del lugar de los hechos o parte visible de este, con antelación no menor a veinticuatro (24) horas, de la fecha y hora de la diligencia.

Para la práctica de la diligencia de inspección, la autoridad de Policía se trasladará al lugar de los hechos, con un servidor público técnico especializado cuando ello fuere necesario y los hechos no sean notorios y evidentes; durante la diligencia oír a las partes máximo por quince (15) minutos cada una y recibirá y practicará las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento de los hechos.

El informe técnico especializado se rendirá dentro de la diligencia de inspección ocular. Excepcionalmente y a juicio del inspector de Policía, podrá suspenderse la diligencia hasta por un término no mayor de tres (3) días con el objeto de que el servidor público rinda el informe técnico.

La autoridad de Policía proferirá la decisión dentro de la misma diligencia de inspección, o si ella hubiere sido suspendida, a la terminación del plazo de suspensión.

PARÁGRAFO 3. Si el infractor o perturbador no cumple la orden de Policía o la medida correctiva, la autoridad de Policía competente, por intermedio de la entidad correspondiente, podrá ejecutarla a costa del obligado, si ello fuere posible. Los costos de la ejecución podrán cobrarse por la vía de la jurisdicción coactiva.

CAPÍTULO I

DE LA POSESIÓN, LA TENENCIA Y LAS SERVIDUMBRES

ARTÍCULO 76. DEFINICIONES. Para efectos de este Código, especialmente los relacionados con el presente capítulo, la posesión, mera tenencia y servidumbre aquí contenidas, están definidos por el *Código Civil en sus artículos 762, 775 y 879. (...)



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VENECIA

Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano

124 -

ARTÍCULO 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES. Son aquellos 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. Estos son los siguientes:

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.

PARÁGRAFO. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

COMPORTAMIENTOS

MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR

Numeral 1	Restitución y protección de bienes inmuebles.
Numeral 2	Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble.
Numeral 3	Multa General tipo 3
Numeral 4	Multa General tipo 3; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.
Numeral 5	Restitución y protección de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 79. EJERCICIO DE LAS ACCIONES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. Para el ejercicio de la acción de Policía en el caso de la perturbación de los derechos de que trata este título, las siguientes personas, podrán instaurar querrela ante el inspector de Policía, mediante el procedimiento único estipulado en este Código:

1. El titular de la posesión o la mera tenencia de los inmuebles particulares o de las servidumbres.
2. Las entidades de derecho público.
3. Los apoderados o representantes legales de los antes mencionados.

PARÁGRAFO 1. En el procedimiento de perturbación por ocupación de hecho, se ordenará el desalojo del ocupante de hecho si fuere necesario o que las cosas vuelvan al estado que antes tenía. El desalojo se deberá efectuar dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la orden.

PARÁGRAFO 2. En estos procedimientos se deberá comunicar al propietario inscrito la iniciación de ellos sin perjuicio de que se lleve a cabo la diligencia prevista.

PARÁGRAFO 3. La Superintendencia de Notariado y Registro, el Instituto Agustín Codazzi y las administraciones municipales, deberán suministrar la información solicitada, de manera inmediata y gratuita a las autoridades de Policía. El recurso de apelación se concederá en efecto devolutivo.

PARÁGRAFO 4. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor demostrada, excepcionalmente deba suspenderse la audiencia pública, la autoridad competente decretará el statu quo sobre los bienes objeto de la misma, dejando constancia y registro documental, fijando fecha y hora para su reanudación.

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.

ARTÍCULO 81. ACCIÓN PREVENTIVA POR PERTURBACIÓN. Cuando se ejecuten acciones con las cuales se pretenda o inicie la perturbación de bienes inmuebles sean estos de uso público o privado ocupándolos por vías de hecho, la Policía Nacional lo impedirá o expulsará a los responsables de ella, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la ocupación.

El querellante realizará las obras necesarias, razonables y asequibles para impedir sucesivas ocupaciones o intentos de hacerlas por vías de hecho, de conformidad con las órdenes que impartan las autoridades de Policía.

NORMAS PENALES APLICAR ESPECIFICAMENTE **Código Penal (Ley 599 de 2000)**

ARTICULO 454. FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA DE POLICÍA. El que por cualquier medio se sustraiga al cumplimiento de obligación impuesta en resolución judicial o administrativa de policía, incurrirá en prisión de uno (1) a cuatro (4) años y multa de cinco (5) a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

III. ANALISIS DE LAS PRUEBAS

En este proceso se cuenta con las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES

- Certificado de libertad y tradición, matrícula N° 010-4893, en el que se describe un lote de terreno con mejoras de casa de habitación, mejoras de café y guadua, pasto, con capacidad superficial de 1 hectárea y 1.152 metros cuadrados, cuyos linderos y demás



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VENECIA

Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano

124 -

especificaciones constan en el numeral primero de la escritura N° 32 del 4 de abril de 1986 de la notaría de Venecia.

- Escritura pública N° 2386 del 10 de marzo de 2015 de la notaría 15 del círculo de Medellín, en la que se indica que se transfiere: “un lote de terreno ubicado en el sector el socorro, denominado las mercedes, ubicado en el área rural del municipio de Venecia, cuyos linderos son: por el frente en 41 metros con calle del socorro, por un costado en 158.9 metros con inmueble de floro y José Berrio y Cecilia Serna, por el pie en 109.7 metros con propiedad del vendedor Ramon Granados P., por el otro costado en 148 metros con propiedad de sucesión de Manuel Bermúdez.
- Ficha predial N° 24501907, cedula catastral, municipio 861, sector 1, barrio 001, mnz/vrd 0088, terreno 0012. Área total lote 10.856 m2, COLINDANTES SUR-SERVIDUMBRE SUR 9611001001008800013, NPN 05861010000010088001300000000, ESTE CR. 52, ESTE – SERVIDUMBRE NORTE – CR 52 NORTE – SERVIDUMBRE OESTE 8611001001008800013, NPN 05861010000010088001300000000 OESTE 8611001001008800017 NPN 05861010000010088001700000000.
- catastral en la que se evidencia el lote #00024 de propiedad del señor Thomas Cardona Arcila, y los demás lotes colindantes, lote #020 de propiedad María Victoria López, #023 de propiedad de Rafael Antonio Arango, #022 de propiedad de Luisa Fernanda Salazar, lote #023 de propiedad de Rafael Antonio Arango, lote #019 de propiedad de Oscar Marín.
- Certificado de libertad y tradición, matrícula N° 010-11706 en el que se describe un lote de terreno con una superficie de 4.810 metros cuadrados con todas sus mejoras y anexidades, cuyos linderos constan en el numeral segundo de la escritura N° 029 de febrero 15 del año 1997 de la notaría única de Venecia.
- Compraventa N° 449 del 22 de noviembre del año 2019. Que describe: un lote de terreno ubicado en el paraje el socorro, zona rural del municipio de Venecia, conocido con el nombre de las mercedes, con una superficie de 4.810 m2, y cuyos linderos son: por el sur linda con propiedad de la señora Cecilia Serna en una distancia aproximada de 60 mts, al occidente hasta llegar a un cerco natural de naranjos dentro de la propiedad del señor Ramón Granados y por una distancia de 73 mts hasta llegar a una sonaja que se determina como lindero como lindero para este negocio, por el norte linda con la casa del señor Ramón Granados en una extensión de 75 mts hasta llegar a linderos del señor Héctor Miguel Rodríguez, al oriente linda con la finca del señor Héctor Miguel Rodríguez en una extensión aproximada de 80 mts.
- Documento privado firmado por el señor Jair Antonio Naranjo Sánchez, Silvia Patricia Lopera Duque, Jesús Aníbal Moncada Lopera, autenticado en la Notaria quince de Medellín, en el que suscriben que sobre el lote con matricula inmobiliaria N° 010-4893 se hará una carretera de servidumbre de transito sobre el costado occidental, la cual cuenta con un área de 4 metros de frente, por 33.50 metros de centro y que será de uso exclusivo para ambos propietarios de los lotes mencionados.

- Fotografías en las que se evidencia la servidumbre de acceso principal, y el portón instalado aproximadamente 15 o 20 metros entre las propiedades de la señora Silvia Patricia Lopera Duque y Luz Estella Ruiz Quiroz.
- Plano topográfico digital de los predios.
- Testimoniales del señor RAFAEL ANTONIO TABORDA con C.C. 3.654.796 y JHON ALEXANDER TABORDA GRISALES con C.C. 70.663.605.

Haciendo un recuento del proceso desde la apertura de la audiencia, tenemos que:

El día cuatro (04) de marzo del año 2022, se dio apertura a la audiencia pública a la que se hizo presente por la parte demandante la señora Silvia Patricia Lopera identificada con C.C. 43.434.495 quien manifiesta:

“Tal como consta en el certificado de tradición y libertad N°010-4893 la suscrita Silvia Patricia Lopera Duque, es propietaria del 100% del bien inmueble, finca denominada las mercedes, situada en la vereda el socorro, adquirido a través de la escritura pública 2386 del 10 de marzo de 2015 notaria 15 de Medellín, identificada con ficha catastral 1001088000120000000.

la señora Luz Estella Ruiz Quiroz, querellada es propietaria del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 010-11706 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fredonia, el cual adquirió mediante escritura pública 449 del 22 de noviembre de 2019.

Para mejor comprensión, los dos predios aquí mencionados fueron adquiridos mediante una misma diligencia de remate en el juzgado primero civil del circuito de Itagüí (Antioquia) y fueron adjudicados el uno al señor Jair Antonio Naranjo al cual posteriormente le compre y el otro fue adjudicado al señor Jesús Aníbal Moncada Lopera quien le vendió posteriormente a su esposa Stella la aquí querellada.

Es muy importante destacar que el predio adjudicado a Jair realmente fue un negocio pactado en sociedad entre los tres amigos Jair, Aníbal y mi esposo Álvaro Monsalve, ello apoyaos en la amistad y confianza que se tenían. Luego de la compra en el remate el predio de los tres socios que figuraba a nombre de Jair me lo vendieron a mí.

Mi propiedad quedó colindando con la propiedad que era del señor Aníbal Moncada, misma que es ahora de la querellada (su cónyuge Estella), mi esposo y yo le íbamos a permitir pasar por nuestro terreno para su finca, toda vez que, a pesar de tener su propia entrada, por nuestro lote sería más cómodo, así entonces acordaron que ambos predios tendrían la misma entrada y para constancia de ellos se suscribió un documento privado de servidumbre el 01 de diciembre de 2014.

“que por medio del presente documento manifestamos que sobre el lote con matrícula inmobiliaria número 010-4893, antes mencionado se hará una carretera de servidumbre de tránsito sobre el costado occidental, la cual cuenta con un área de 4.00 metros de frente por 33.50 metros de centro y que será de uso exclusivo de ambos propietarios”

Entre las partes se acordó que la servidumbre de tránsito sería para ambos propietarios esto es para el predio con matrícula inmobiliaria 010-4893 de mi propiedad y la matrícula 010-11706 de propiedad del señor Jesús Aníbal Moncada predio que hoy está a nombre de la señora Luz Estella.

Acordando, además en el mismo que la escritura de tránsito se realizaría el 10 de marzo de 2015, misma que no se hizo, por lo que legalmente no se ha constituido la referente escritura.

al momento de la negociación el señor Jesús Aníbal ya era dueño de la propiedad contigua a la mía y hacia uso de la misma, por el contrario, la suscrita apenas había adquirido el lote con intención de construir en el futuro, por lo que el señor Aníbal empezó a entrar y salir de la propiedad por parte de mi terreno, con mi consentimiento.

El señor Aníbal Moncada instaló una puerta en la entrada de los lotes hace aproximadamente un año o un poco más, a lo que no tuve reparo.

En la actualidad voy a iniciar la construcción de mi predio por lo que el 22 de diciembre de 2021 mi cónyuge conversó con su amigo Jesús Aníbal dándole a saber que íbamos a empezar a entrar y salir de por la entrada que les facilité sobre mi terreno para su acceso, sin embargo fue una sorpresa que el señor Aníbal dijo que esa entrada era exclusiva para él y nosotros no podíamos hacer uso de ella, desconociendo el señor Aníbal no solo que dicho acceso está sobre mi propiedad y que tenemos un documento firmado para el uso común y la servidumbre no está legalizada.

PETICIONES:

Protección policiva inmediata tendiente a ordenar el mantenimiento del status quo, lo que implica ordenar a los señores Luz Estella Ruiz y Jesús Aníbal Moncada que desistan el acto perturbador y me den libre uso y permanente que por derecho propio tengo a transitar por ese sector que me pertenece, máxime teniendo en cuenta que es el único acceso que tengo para el predio.

Por la parte querellada el abogado Juan David Restrepo Ramírez identificado con C.C. 1.128.401.036 y con T.P. 231.625 a quien le fue otorgado poder para representar a la señora Luz Estella Ruiz Quiroz, refiere:

“con la intención de dejar constancia hay que tener en cuenta que en este sector hay varios predios privados que los separa una vía de acceso de uso común para varios predios y es servidumbre privada, el señor Rafael Taborda fue quien lo construyó, agrego que la parte querellada está haciendo uso de un espacio que fue autorizado, constituido por la parte querellante, eso quiere decir que no lo ha hecho a la fuerza y sin autorización del querellante. Me gustaría que continuáramos con las siguientes etapas de este trámite y la visita de inspección ocular.”

Agotada la etapa conciliatoria, y teniendo en cuenta que no hubo conciliación, se procedió a dar continuidad al proceso de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 223 fijando fecha para la diligencia de inspección ocular y practica de pruebas para el 04 de marzo

INSPECCION OCULAR

El día 04 de marzo se llevó a cabo la diligencia de inspección ocular y práctica de pruebas, a la que se hizo presente por la parte querellante la señora Silvia Patricia Lopera, acompañada del abogado Germán García identificado con C.C. 71.677.182 portador de la T.P. 155.690, y por la parte querellada la señora Marcela Rivillas García, de igual forma acompaña la diligencia la señora Alba Luz Londoño Parra funcionaria adscrita a la oficina de catastro municipal, el señor Sebastián Colorado funcionario adscrito a la secretaria de planeación.

Al momento de llevar a cabo la diligencia de inspección se observa lo siguiente:

Se ingresó a los predios por una vía de acceso que catastralmente no figura gravada a ninguno de los lotes por lo que se hace la observación de que el portón que tiene instalado en el portón que limita el acceso, debe ser retirado ya que se trata de una servidumbre de libre acceso. Se observa que el lote N°12 fue subdividido en tres lotes, continuando por la servidumbre se llega al acceso #1 primer lote subdividido del lote N°12, el acceso #2 segundo lote subdividido del lote N°12, y el acceso #3 (objeto de litigio) al cual se ingresa por un portón instalado por el señor Aníbal (Luz Estella) a unos 20 mts aproximadamente de la servidumbre principal.

INFORME TÉCNICO

Se le concedió el uso de la palabra a los señores Sebastián Colorado de Planeación municipal y Custodio Molina de Catastro, a fin de determinar o establecer si el acceso #3 corresponde al lote N° 12. Se le consulta al señor Custodio Molina funcionario de Catastro municipal a que predio corresponde *“la vía de acceso #3 a lo que responde que según lo visualizado en la ortofoto ese tramo le corresponde al predio #12 de la señora Silvia Patricia Lopera Duque”*. Se le concede el uso de la palabra al señor Sebastián Colorado funcionario de la oficina de planeación quien manifiesta *“con respecto a la vía de acceso que va lineal no aparece en el inventario de vía terciaria pública, son servidumbre a la que pueden acceder los colindantes, con respecto al acceso (servidumbre) del predio 13 nos basamos en la información de catastro, escritura y certificado de libertad y tradición, y éste, está incluido en el predio 12.*

TESTIMONIOS

Procede el despacho a recibir testimonio al señor **RAFAEL ANTONIO TABORDA** con C.C. 3.654.796 expedida en Venecia, a quien el despacho procede a **preguntarle** de acuerdo a lo establecido en el código civil, concordado con la Ley 1801/2016 si conoce el motivo de su presencia en la diligencia a lo que **responde:** para mostrar el acceso o carretera principal o lineal la cual fue construida por mí, hace aproximadamente 20 años, la misma que compré al señor Ramon Granados, para poder abrir carretera a mi lote. **Pregunta:** conoce el acceso al lote (de Luz Estella) donde nos encontramos parados **responde:** no porque es nuevo para mí, y esta vía donde estamos, no sé cuanto tiempo lleva abierta o construida. Se le concede el uso de la palabra al abogado JUAN DAVID RESTREPO quien **pregunta:** don Rafael cuando usted compró la salida informó a la oficina de catastro **responde:** hicimos el papel en la notaría, **pregunta:** la salida a que predio pertenecía **contesta:** a Ramón Granados que



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VENECIA

**Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano**

124 -

fue el que me vendió y era para el acceso a mi propiedad **pregunta:** a quien beneficiaba esta vía **responde:** al señor Ramon Granados y a mi persona que fui quien le compró **pregunta:** nos puede decir, indicar de donde a donde compró usted al señor Ramon Granados **responde:** desde la entrada principal hasta abajo, porque abajo hay mas predios, ya luego yo le vendo al señor don Héctor, pero la carretera la hice yo sola. Agrega: La carretera en mención solo beneficiaba al señor Ramon granados que era el dueño inclusive del lote N°12 hacia abajo, a esta propiedad solo tenía entrada Ramon Granados y el la vendió a mi persona. Se le concede el uso de la palabra a la señora PATRICIA LOPERA quien procede a **preguntar:** cuando vendió sus lotes suscribió algún documento donde restringiera el paso de lotes aledaños **responde:** no porque ya yo vendí al señor don Héctor, **pregunta:** tiene conocimiento si estos lotes que usted vendió han sido vendidos a otros propietarios, es decir que han pasado a manos de Tomas, don Héctor, Luz Estella y mi persona Patricia Lopera, **responde:** no, no sé **pregunta:** usted está enterado que esta vía la usamos todos **responde:** lo que yo se es que los propietarios del lote norte de la vía hacia allá no la pueden usar, porque eso es aparte.

se procede a recibir testimonio al señor JOHN ALEXANDER TABORDA GRISALES identificado con C.C. 70.663.605 y número telefónico 314 744 2087, a quién procede a **preguntársele** de acuerdo a lo establecido en el código civil, concordado con la Ley 1801/2016 si conoce el motivo de su presencia en la diligencia a lo que **responde:** si, hasta donde yo se es por este predio de la señora Patricia que llega hasta este lindero, refiriéndose al lindero del señor Tomas. se le concede el uso de la palabra a la señora PATRICIA LOPERA quien procede a **preguntar:** Jhon que personas pueden usar esta vía **responde:** que yo sepa Tomás, doña Patricia y el señor de abajo don Alberto y Aníbal, **pregunta:** hace cuanto tiempo este lote me pertenece a mí, el del señor Tomas a él, y el de Aníbal (Luz Estella) a él, **responde:** hace 8 años, **pregunta:** tiene conocimiento de esta vía le permitimos al señor Aníbal para que pudiera entrar, **responde:** si cuando yo conocí el predio de la señora Patricia no existía ninguna carretera, **pregunta:** tiene conocimiento si el lote de Aníbal (Luz Estella) tiene acceso por el lado sur **responde:** sí. Se le concede el uso de la palabra al abogado JUAN DAVID RESTREPO quien procede a **preguntar:** que vinculo tiene usted con la señora Patricia **responde:** laboral, laboro hace siete (7) años y medio al servicio de ellos **pregunta:** conoce el sector donde estamos ubicados, hace cuanto **responde:** hace 8 años, **pregunta:** su testimonio es libre y voluntario **responde:** si **pregunta:** desde que labora para la señora Patricia tiene conocimiento que este ingreso lo usa y es del señor Aníbal (Luz Estella) **responde:** yo se que le dieron el permiso, esta entrada era para los dos predios.

ALEGATOS DE CONCLUSION

El abogado **JUAN DAVID RESTREPO** dentro de los alegatos conclusión manifiesta:

“logramos demostrar que la parte querellada no está perturbando la propiedad del querellante, no está infringiendo ninguna norma o ley, las pruebas aportadas por la dirigen a que efectivamente la señora Luz Estella Quiroz es poseedora regular de la franja de terreno, por tanto no hubo manera de probar por parte de la señora SILVIA PATRICIA LOPERA que este litigio obedece a una perturbación a la propiedad, teniendo en cuenta que el testimonio

recibido al señor John Taborda carece de fiabilidad pues es empleado y solo se puede limitar lo que ve en razón de su relación laboral con la querellante.

Queda probado y confirmado que la parte querellante es poseedora de una franja de terreno de 4 metros de ancho por 15 de largo aproximadamente desde hace más de 7 años, máxime que la señora SILVIA PATRICIA LOPERA admitió, aseguró y reconoció que fue autorizada, mediante documento privado y escritura pública 2044 del 2 de marzo de 2015, la cual fue devuelta por al oficina de registro de instrumentos públicos por unos errores de linderos, por falta de interés por parte de la señora SILVIA PATRICIA LOPERA la cual se evidencia en el no aporte económico y mano de obra para el mantenimiento de la franja de terreno objeto de este litigio y en la servidumbre de paso o tránsito que beneficia a los propietarios de los predios colindantes.

Por consiguiente le solicito desestime las pretensiones de la querellante ya que esta no logro probar la presunta perturbación a la propiedad, teniendo en cuenta que la posesión de la señora LUZ ESTELLA ha sido quieta, pacífica, e ininterrumpida durante 7 años, realizando actos de señora y dueña, actuando siempre de buena fe, tal y como lo exige la norma sustancial para esta figura o forma de adquirir el dominio, es evidente y claro que al permitir el uso de este terreno se está dejando por probado que no ha sido de forma clandestina o a la fuerza y al mostrar falta de interés se constituye rotundamente la figura de la posesión en favor de la señora Luz Estella Quiroz, ordinaria ya que por medio de escritura pública 2044 del 2 de marzo de 2015 se realizó justo título, cabe resaltar que la señora Luz Estella Quiroz ha sido quien desde un inicio invirtió y pagó el movimiento de tierra, de linderos, estacones y alambre, la construcción de los rieles para el ingreso de vehículos y la única persona propietaria poseedora que le hace mantenimiento a la propiedad.

Solicitamos le ordene al querellante dejar de perturbar la posesión de mi poderdante y se le reconozca y proteja su propiedad, patrimonio y derecho posesorio, resaltando que este litigio ya deber ser dirimido por medio de una acción judicial, ya se logró adquirir copia de la escritura pública 2044 del 2 marzo de 2015 prueba principal para el proceso de pertenencia por prescripción ordinaria de dominio”.

Escritura N° 2044 del 2 de marzo de 2015

(...) los señores JAIR ANTONIO NARANJO SANCHEZ y JESUS ANIBAL MONCADA LOPERA (...) manifestaron: que el señor JESUS ANIBAL MONCADA LOPERA es propietario de un lote de terreno ... distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 010-11706 ... este inmueble se seguirá denominando como el predio dominante.

(...) el señor JAIR ANTONIO NARANJO es propietario del inmueble Distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 010-4893 ... este inmueble se seguirá denominando como el predio sirviente.

(...) por medio de esta escritura se constituye a favor del predio dominante o aquellos predios que resulten de su división o de quien llegare a ser su propietario, servidumbre de tránsito a pie a caballo o en vehículo para dar acceso al predio de propiedad del señor JESUS ANIBAL MONCADA LOPERA desde la vía de acceso de la vereda, por medio de la construcción de una carretera.

Parágrafo. A la vez los dueños del predio dominante permitirán la utilización de dicha servidumbre a los propietarios del sirviente, para utilizarlo como vía de acceso del mismo predio sirviente, cuando éstos los estimen necesario, dicha vía o carretable, tendrá un ancho de 4.00 metros por un largo de 34.00 metros y esta demarcada en color naranja en el plano que en copia se protocoliza, una vez los propietarios del predio sirviente estuvieran interesados en la utilización y beneficio continuo de la servidumbre aquí constituida, estos reconocerán al propietario del predio dominante, la mitad de los gastos en que este hubiera incurrido por la apertura de la vía y su adecuación y el costo de su mantenimiento seguirá siendo asumido por los propietarios de ambos predios.

El predio dominante será el encargado de los gastos que demande la construcción de la vía carretable, así como su mantenimiento”.

Por su parte la señora **SILVIA PATRICIA LOPERA** expone en sus alegatos de conclusión:
“en la visita realizada pudimos constatar los fundamentos de mi queja:

1. *Que el terreno destinado a la servidumbre de paso que permití usar a los querellados como acceso a su predio hace parte del lote #12, perteneciente a la suscrita Silvia Patricia Lopera Duque.*
2. *Que dicha servidumbre quedó refrendada en documento privado firmado y autenticado en notaría, (quedando como testigo Jair Naranjo, persona que me vendió el lote 12), en el cual claramente consta que la servidumbre es de uso exclusivo de ambos propietarios de los lotes mencionados. Es de destacar que, a pesar de haber fijado fecha para elevar este acuerdo a escritura pública, los querellados no cumplieron la asistencia a la notaría y nunca han expresado hasta el día de hoy su interés en ratificar dicha servidumbre mediante la respectiva escritura pública.*

Aducen también los querellados que al no haber hecho uso de la servidumbre en los 7 años que estuvo libre el paso, perdí el derecho sobre el mismo, es decir están haciendo posesión de mi terreno, esto sin mediar un fallo judicial que así lo acredite, sin tener en cuenta el cumplimiento del tiempo establecido por ley en cuanto a la posesión, uso ininterrumpido y sin oposición de un terreno y además desconociendo la validez del documento privado suscrito, también hay que tener en cuenta que el predio de los querellados no es un lote ciego, porque su predio siempre ha tenido una vía directa de servidumbre de acceso independiente sobre su costado sur.

3. *Que la servidumbre de tránsito establecida para ambos predios estuvo abierta y sin restricciones durante al menos 7 años*
4. *Que el último año los querellados interrumpieron el libre acceso*
5. *El último año los querellados interrumpieron el libre acceso mediante un portón instalado de forma unilateral sin poner en conocimiento a la suscrita como dueña del lote sirviente, y perturbando la posesión a la que tengo derecho, acto al que no hice oposición de manera inmediata, toda vez que entre los señores Anibal (esposo de Luz Estella), Álvaro (mi esposo) y Jair (quien me vendió), no solo existía una relación de negocios y de gran amistad, si no que refrendaron el documento privado de servidumbre, aspecto que me ha*



**Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano**

124 -

dado la certeza de que el acceso para el uso de mi predio en ese sector estaba garantizado en el tiempo.

Es por esto que solicito la protección policiva tendiente a ordenar el mantenimiento del status quo que existió durante todo el tiempo hasta los últimos tiempos en los que instalaron el portón perturbando la posesión que tengo sobre mi terreno, estatus quo consistente en el libre acceso, sin restricciones, ni talanqueras a mi predio”.

Las pruebas soportadas ofrecen al despacho el suficiente grado de certeza, por lo que se adoptará por parte de este operador administrativo la decisión de acuerdo a lo contemplado en los artículos 78 y s.s. de la ley 1801/2016 y demás normatividad aplicable al caso en concreto.

IV CONSIDERACIONES

A cargo de las autoridades de la policía se encuentra radicada la facultad de adelantar el proceso verbal abreviado, de conformidad con los artículos 78, ss., 206 y 223 de la Ley 1801 de 2016, estatuto que establece un trámite ágil, breve, sumario y sencillo, que garantiza los derechos fundamentales de quienes intervienen en dicho procedimiento policivo.

El trámite del proceso verbal abreviado, cuenta con una serie de etapas que deben cumplirse a cabalidad, para así garantizar los derechos fundamentales de quienes intervienen en la Litis policiva, y en particular, amparar el derecho al debido proceso consagrado en el artículo 29 de nuestra Constitución política. Dicho procedimiento contempla 5 etapas a saber: 1. Iniciación de la acción, 2. Citación, 3. Audiencia pública, esta etapa tiene a su vez 4 sub etapas que son a) Argumentos, b) Invitación a conciliar, c) Pruebas, d) Decisión, 4. Recursos y 5. Cumplimiento o ejecución de la orden de policía.

Teniendo en cuenta que las inspecciones de policía están al servicio de la comunidad, para fortalecer la convivencia pacífica, a través de la solución de conflictos que surgen entre los ciudadanos y que afecten la tranquilidad, seguridad y salubridad, así como el carácter precario y provisional de las medidas policivas de efecto inmediato, cuya única finalidad es mantener el STATU QUO mientras un juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia.

Ante lo cual, debe reiterar este despacho, la naturaleza PRECARIA Y PROVISIONAL del proceso policivo, ya que en ningún momento se están definiendo derechos reales, y, por ende, en caso de insistirse por las partes en la definición de dichos derechos reales o reclamaciones de perjuicios, deberán acudir ante la jurisdicción ordinaria.

Constitucionalmente las autoridades de policía están instituidas para conservar las condiciones que permitan la convivencia pacífica de los asociados, son las encargadas de prevenir todo hecho que altere el orden y que amenacen el ejercicio de las libertades públicas e individuales de los ciudadanos, garantizando el goce de sus derechos y deberes. Por ello, la constitución las ha provisto de herramientas jurídicas a fin de que se den las condiciones mínimas en las que se puedan ejercer de manera libre esos derechos, entre ellos el de propiedad, posesión o tenencia, servidumbre.



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VENECIA

Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano

124 -

Así, en ejercicio de las facultades legislativas que le asisten al congreso de la república, se expidió la ley 1801 del 29 de junio de 2016 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, el cual establece las acciones policivas de naturaleza civil destinadas a la protección de la posesión y la tenencia de bienes en caso de perturbación, y el derecho de servidumbres, para lo cual ha dedicado un título denominado como “DE LA PROTECCION DE BIENES INMUEBLES”; estas acciones son provisionales, protegen tanto bienes inmuebles rurales como urbanos, y resuelven transitoriamente los conflictos surgidos entre particulares, hasta tanto la justicia ordinaria decida de fondo sobre los derechos en conflicto.

De manera que estas acciones policivas son instrumentales, buscan impedir vías de hecho que signifiquen perturbación, comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles y contrarios al derecho de servidumbres, razón por la cual se otorga a la autoridad policiva la facultad de tomar medidas destinadas a preservar y restablecer la situación existente al momento de producirse las situaciones que puedan alterar la sana convivencia.

En la Constitución Política se reconoce la importancia de la propiedad privada en su artículo 58 señala: “Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.” La propiedad privada en Colombia descansa principalmente en el artículo 669 del Código Civil, que la define como: El dominio, aquel derecho real sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. El dominio sobre la propiedad puede ser limitado, el Código Civil señala entre otros, que la servidumbre es uno de ellos; la cual surge entonces a partir del derecho de dominio y el artículo 879 del Código Civil la define como un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro de distinto dueño. Un gravamen gramaticalmente hablando significa una carga impuesta sobre un inmueble o sobre un caudal, y la palabra “carga” significa según la RAE “Acción y efecto de cargar” y/o “Cosa que hace peso sobre otra”, jurídicamente se tiene que un gravamen es una limitación u obligación que pesa sobre alguna persona o cosa. En cuanto a las cosas, debemos acatar el régimen jurídico aplicable para cada una de ellas, si hablamos de un bien inmueble, coincidimos en que cualesquiera que sean sus limitaciones jurídicas, aquellos actos que las contenga, deberán constar en escritura pública u oficio de autoridad competente e inscribirse en su respectivo folio de matrícula, según el artículo 760 del Código Civil.

En consonancia con lo establecido en el Código Civil, las servidumbres fueron concebidas como un instrumento jurídico para autorizar el ingreso a un predio de propiedad privada a personas diferentes a su propietario. En sus artículos 883 y 884, se advierte que las servidumbres se encuentran de forma inseparable al fondo dominante, y es por ello que dicho derecho no puede ser dividido, cedido, hipotecado o vendido, y en ese mismo sentido, no desaparece, ni se extingue por el cambio de dueño, pues mientras se use y se requiera, se puede ejercer de manera perpetua y se transmite activamente con la propiedad del predio dominante y pasivamente con el derecho de dominio sobre el predio sirviente.



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VENECIA

**Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano**

124 -

Adicionalmente la Corte Constitucional ha expresado que las acciones policivas son la fuente del derecho que protege al actor o a sus contradictores, por lo que el debate se limita exclusivamente a preservar o restablecer la situación de hecho al estado anterior (statu quo); y solo frente al juez competente puede plantearse el debate en torno al derecho real en conflicto, es decir, sobre la titularidad (propiedad, posesión, tenencia en debida forma, etc.).

En este orden ideas, todos los actos surtidos por parte de este despacho, se realizaron bajo la luz de los principios orientadores de las actuaciones policivas, toda vez que se respetó el debido proceso, surtiendo en debida forma las etapas sustanciales del procedimiento establecido legalmente, teniendo de presente el derecho de defensa y contradicción de las partes, así como, los consagrados en el artículo 8 de la mencionada Ley.

La Servidumbre limita el derecho de dominio, siempre y cuando repose en la escritura pública del bien y se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria del predio que la soporta, de esta manera nace a la vida jurídica y como todo derecho, es objeto de protección por parte del Estado. La Servidumbre exige la concurrencia de dos predios: dominantes y sirviente, constituyendo un auténtico derecho sobre un bien ajeno (transitar por el camino, pasar una tubería por el predio, etc.) Por esa razón el Código Civil ofrece tres clases de servidumbres: (I) Naturales, que son aquellas que impone la naturaleza sin intervención humana; el ejemplo típico es el de agua, donde la fuente o corriente de agua transcurre por varios predios sin que requiere del permiso de ninguno, ni que sea posible que el propietario de un predio lo prohíba. (II) Legales, que como su nombre lo indica, son aquellas que son constituidas por la Ley, dentro de las servidumbres legales encontramos la de tránsito que la define el artículo 905 del Código Civil. (III) Voluntarias, constituidas por un hecho del hombre, dadas cuando el dueño de un predio accede voluntariamente a la imposición de una servidumbre sobre su predio en favor de un tercero, de acuerdo a lo establecido por el artículo 937 del Código Civil.

Dentro de las denominadas servidumbres legales, la servidumbre de tránsito fue concebida como un instrumento jurídico para autorizar el ingreso a un predio de propiedad privada para que otra persona diferente al dueño pueda ejercer los derechos derivados del dominio y la libertad de empresa sobre otro predio. Como su nombre lo indica, la servidumbre de tránsito consiste en imponer el deber jurídico al predio sirviente de permitir el acceso de personas, animales o maquinaria en beneficio del predio dominante para comunicarlo con la vía pública. Este privilegio para el predio dominante conlleva, adicionalmente, el derecho de construir obras y adecuar la franja de terreno a utilizar para el eficiente tránsito que se requiere.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 905 del Código Civil, son tres las condiciones para que pueda imponerse la servidumbre de tránsito para predios, a saber: i) que el predio que pretende ser dominante carezca de toda comunicación con el camino público, ii) que el predio estuviera totalmente incomunicado por la interposición de otros predios, iii) que la comunicación con el camino público sea indispensable para el uso y beneficio del predio.

Ahora bien, en lo que respecta a la delimitación de competencias de las autoridades de policía en atención al Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana las medidas se instituyen como un mecanismo preventivo dirigido a restablecer el poder de hecho que el poseedor o tenedor ejerce sobre su bien inmueble o mueble, o específicamente en una servidumbre, sin que importe en cada caso concreto la valoración jurídica relativa al derecho real o personal que el actor pudiera tener (propiedad, uso, usufructo, servidumbre, etc); por tanto no se discute ni decide sobre la fuente del derecho que protege el actor o sus contradictores el debate se limita exclusivamente a preservar o restablecer la situación de hecho al estado anterior (statu quo) a la perturbación o a la pérdida de la posesión.

En este orden de ideas, el proceso verbal abreviado cobija sin distinción todas las especies de servidumbres (continuas, discontinuas, aparentes e inaparentes), porque la necesidad o exigencia de la protección no la constituye el virtual derecho real existente sobre el inmueble, sino su ejercicio como simple expresión material de manifestación o efecto externo, por tanto, en caso de usurpación, negación o perturbación es procedente el proceso verbal abreviado con la finalidad de reestablecer la situación o las cosas al estado en que se hallaban antes de la perturbación por la actividad de un tercero, y solo frente al juez competente puede plantearse el debate en torno al derecho real en conflicto, es decir, sobre la titularidad del bien inmueble o mueble (propiedad, posesión, tenencia en debida forma, etc.), cuando aquel conozca del proceso a que dé lugar el ejercicio de la correspondiente pretensión procesal.

En este orden de ideas, y después de haber desarrollado las diferentes etapas del proceso verbal abreviado, se pudo constatar y concretar que: 1) la fracción de tierra objeto de discusión hace parte del lote N° 12 de propiedad de la señora SILVIA PATRICIA LOPERA DUQUE, 2) que con relación a esa franja de tierra existen dos documentos en los que se expresa de manera clara la voluntad de las partes de adecuar una servidumbre de tránsito. El primero un **documento privado** firmado inter partes en el que se indica que “sobre el lote con matrícula inmobiliaria N° 010-4893 se hará una carretera de servidumbre de tránsito sobre el costado occidental, la cual cuenta con un área de 4 metros de frente, por 33.50 metros de centro y que será de uso exclusivo para ambos propietarios de los lotes de la señora SILVIA PATRICIA LOPERA y LUZ ESTELLA RUIZ QUIROZ”. El segundo una escritura pública suscrita por el señor JAIR ANTONIO NARANJO anterior propietario del lote numero 12 en favor del señor JESUS ANIBAL MONCADA (esposo de luz Stella Ruiz) en el que se constituye servidumbre de tránsito a pie, a caballo o en vehículo para dar acceso al predio de propiedad del señor JESUS ANIBAL MONCADA (esposo de luz Stella Ruiz), a la vez **los propietarios del predio dominante permitirán la utilización de dicha servidumbre a los propietarios del predio sirviente,** cuando estos los estimen necesario, dicha vía tendrá un ancho de 4 metros, por 34 metros de largo y se especifica claramente que 3) los propietarios de los predios en mención especificaron claramente que **“una vez los propietarios del predio sirviente estuvieren interesado en la utilización y beneficio de la servidumbre, reconocerán al predio dominante la mitad de los gastos en que este hubiere incurrido por la apertura de la vía y su adecuación.**



**Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano**

124 -

Habiendo clarificado estos tres puntos es necesario precisar entonces que 1) no es factible hablar de una posesión por parte de la señora LUZ ESTELLA RUIZ sobre esta franja de vía cuando en los documentos de manera clara y expresa se indican la constitución de una servidumbre en favor de ambos predios, y como se mencionó anteriormente la norma es clara al indicar *que la servidumbre es voluntaria cuando el dueño de un predio accede voluntariamente a la imposición de una servidumbre sobre su predio en favor de un tercero, de acuerdo a lo regulado por el artículo 937 del Código Civil.*

Esta limitación al dominio es válida siempre y cuando repose en escritura pública y se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria del predio que la soporta, solo de esta manera nace a la vida jurídica y se constituye el derecho.

Siendo iterativa la jurisprudencia y la norma al indicar que la facultad policiva dada a las inspecciones es única y exclusivamente la de la protección del derecho, por lo que la decisión tomada se limita únicamente a preservar o restablecer la situación de hecho al estado anterior (statu quo); y solo frente al juez competente puede plantearse el debate en torno al derecho real en conflicto, para el caso en concreto el derecho de posesión alegado por el apoderado de la parte señora Luz Estella Ruiz Quiroz, quien reclama una posesión sobre la franja de tierra en la que se constituyó la servidumbre y que es de propiedad de la señora Silvia Patricia Lopera Duque, dejando claro entonces que solo el juez civil competente le puede otorgar dicho derecho a través del procedimiento civil correspondiente.

2) De acuerdo a lo expuesto por el apoderado de la parte querellada en sus alegatos de conclusión de que *“la señora Luz Estella Quiroz ha sido quien desde un inicio invirtió y pagó el movimiento de tierra, de linderos, estacones y alambre, la construcción de los rieles para el ingreso de vehículos y la única persona propietaria poseedora que le hace mantenimiento a la propiedad”*, existe un conflicto *entre las partes*, que radica en el No-reconocimiento de los costos en adecuaciones, mejoras y mantenimiento hechos a la servidumbre por parte de la señora LUZ ESTELLA RUIZ, y como refiere la escritura es deber de la señora SILVIA PATRICIA LOPERA el pago de la mitad de estos gastos, para usufructuarse de la servidumbre de acuerdo a lo estipulado en la escritura N°2044 del 02/03/2015, no obstante, como ya se ha mencionado en reiteradas ocasiones anteriormente, dicha reclamación debe de hacerse a través de la vías judiciales ya que no es ésta la dependencia la competente para tramitar reclamaciones o cobros por expensas o mejoras hechas en los predios.

3) la servidumbre principal de la que se sirven todos los predios y por la cual ingresan por para acceder a sus respectivos lotes no es objeto de litigio dentro de este proceso, y teniendo en cuenta que catastralmente no se encuentra gravada sobre ningún predio, es de uso común y en beneficio de todos los predios, se le solicitó a los presentes en la diligencia de inspección retirar la portada que tienen instalada al ingreso de la misma.

Así las cosas, para el caso en concreto con la diligencia de audiencia e inspección ocular se busca establecer los hechos generadores de la actuación, y de este modo determinar si se están ocasionando o no hechos perturbadores de acuerdo a lo establecido por la Ley 1801/2016, apoyando esta decisión en el concepto técnico emitido por el funcionario adscrito a la Secretaría de Planeación y el Técnico administrativo de Catastro, en correlación con los



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VENECIA

Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano

124 -

argumentos expuestos por las partes, los testigos aportados por los mismos y las pruebas practicadas.

Ahora bien en cuanto al derecho de posesión alegado por la parte querellante a través de su abogado, es preciso señalar que la discusión no puede versar sobre la constitución de la misma, pues si así fuere el ente administrativo pierde toda competencia, en tanto no puede subrogar la calidad de un juez quien es el competente para dirimir los conflictos sobre los derechos reales, en ese sentido, respecto a la constitución de un derecho real de dominio sobre el predio de los querellantes no habrá pronunciamiento por parte de la suscrita, por lo que se insta a la parte querellada como interesada a acudir ante la jurisdicción ordinaria con el fin de acreditar la respectiva posesión (artículo 762 del código civil).

Teniendo en cuenta que, lo que aquí se observa es la existencia de una vía de acceso constituida de manera voluntaria entre las partes querellante y querellada, quienes concertaron la constitución de una servidumbre de tránsito que quedó inconclusa ya que no fue asentada en la oficina de registro de instrumentos públicos con el fin de que quedara gravada en el folio de matrícula del predio sirviente.

El despacho de la inspección municipal de policía siguiendo los lineamientos establecidos para los procesos policivos, en especial los consagrados en el artículo 223 de la ley 1801 de 2016, y considerando que la discusión versa sobre una vía o servidumbre que actualmente sirve de acceso a la propiedad de la señora Luz Estella Ruiz Quirós (querellada), pero que quedó suficientemente expuesto que la misma fue cedida por la parte querellante, señora Silvia Patricia Lopera Duque (predio sirviente), condicionado a que de la misma podía servir la misma señora Silvia Patricia Lopera o quién ostente la titularidad sobre el predio, supeditado al pago de trabajos, mejoras y adecuaciones de la servidumbre de manera equivalente. Teniendo en cuenta que la suscrita carece de facultad para establecer el valor correspondiente al pago de adecuaciones y mejoras a la servidumbre objeto de litigio, se exhorta a las partes para que teniendo en cuenta las discrepancias en cuanto a la constitución y pago de las expensas de la misma para que acudan a la jurisdicción ordinaria, en la cual la parte interesada, para el caso en concreto los querellados deben adelantar el trámite para la reclamación de las mejoras hechas en el lote de la señora Silvia Patricia Lopera por la construcción y adecuación de la servidumbre.

En igual sentido debe acudir la señora Luz Estella Ruiz ante la jurisdicción civil para lo concerniente a la reclamación del derecho de posesión que aduce tener sobre la fracción de tierra en la que está constituida la servidumbre de la cual ostenta actualmente la titularidad la señora Silvia Patricia Lopera Duque.

Sin más consideraciones, LA INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA DEL MUNICIPIO DE VENECIA, ANTIOQUIA, en ejercicio de la función de policía y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR el statu quo, de las cosas, permitiendo el uso y acceso a la señora SILVIA PATRICIA LOPERA DUQUE con C.C. 43.434.495,



Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano

124 -

PARAGRAFO: El statu quo ordenado por el despacho, será perentorio mientras se adelanta y se decide de fondo en asunto ante el juez competente en la jurisdicción ordinaria.

ARTICULO SEGUNDO: SOLICITAR a la señora LUZ ESTELLA RUIZ QUIROZ con C.C. 21.398.843, restituir el paso a la señora SILVIA PATRICIA LOPERA, bien sea dando copia del portón que tiene adecuado al ingreso de la vía, o reubicando el mismo sobre su predio, de forma que la señora Silvia Patricia Lopera pueda acceder a su predio, lo anterior de acuerdo a lo pactado en el documento privado y la escritura publica suscrita entre las partes, y mas aun considerando que la fracción de tierra en mención hace parte de su predio.

ARTICULO TERCERO: de acuerdo a lo estipulado en el numeral 5° del artículo 223 se le otorga un plazo máximo de cinco (5) días a la señora LUZ ESTELLA RUIZ QUIROZ para que proceda con la restitución del acceso a la servidumbre a la señora SILVIA PATRICIA LOPERA.

ARTICULO CUARTO: INSTAR a la parte querellada, señora LUZ ESTELLA RUIZ QUIROZ identificado con cedula de ciudadanía Nro. 21.398.843 para que acuda ante la jurisdicción ordinaria, en defensa de los derechos que considere propios y para la reclamación de costas por la adecuación y mantenimiento de la servidumbre, para que el juez competente decida definitivamente sobre la constitución de la servidumbre de tránsito, el derecho de posesión alegado y mejoras y demás asuntos concernientes a este litigio.

ARTICULO QUINTO: DEJAR a libertad de las partes, para que acudan ante la jurisdicción ordinaria, en defensa de los derechos propios que crean convenientes.

ARTICULO SEXTO: EXHORTAR a la parte querellada para que no REINCIDAN EN LOS HECHOS QUE MOTIVARON ESTA DILIGENCIA,

ARTÍCULO SÉPTIMO: CONMINAR a las partes para que mantengan una buena Convivencia, respetando los derechos que les confiere la Ley, no ofenderse de manera alguna, ya sea de palabra u obra y a no ocasionarse daños o perjuicios de ninguna naturaleza, guardando la paz y la armonía, comprometiéndose en hacerla extensiva a los familiares de los que la suscriben

ARTÍCULO OCTAVO: ADVERTIR que, si no se cumple con la orden de Policía, la autoridad de Policía competente, por intermedio de la entidad correspondiente, podrá ejecutarla a costa del obligado. Los costos de la ejecución podrán cobrarse por la vía de la jurisdicción coactiva.

ARTÍCULO NOVENO: ALCANCE PENAL. Acorde con lo establecido en el Artículo 224 de la citada Ley, el (la) que desacate, sustraiga u omita el cumplimiento de las decisiones u órdenes contenidas en esta decisión impartida por la autoridad de Policía, dispuestas al



**Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano**

124 -

finalizar el proceso verbal abreviado o inmediato, incurrirá en conducta punible de conformidad con la legislación penal, que se transcribe:

“ARTICULO 454, FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA DE POLICÍA. El que por cualquier medio se sustraiga al cumplimiento de obligación impuesta en resolución judicial o administrativa de policía, incurrirá en prisión de uno (1) a cuatro (4) años y multa de cinco (5) a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes.”

ARTICULO DÉCIMO: INDICAR que contra la presente decisión proferida por la autoridad de policía proceden los RECURSOS DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de la misma audiencia. El recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto suspensivo dentro de la audiencia y se remitirá al superior jerárquico dentro de los dos (2) días siguientes, ante quien se sustentará dentro de los dos (2) días siguientes al recibo del recurso. El recurso de apelación se resolverá dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la actuación (Artículo 223, Numeral 4 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: En firme esta decisión, infórmese a la Policía Nacional para que proceda a su registro en una base de datos de orden nacional y acceso público.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: SEÑALAR que esta decisión se notifica en estrados, de conformidad con lo establecido en el Artículo 223, Numeral 3, Literal d) de la Ley 1801 de 2016.

Se firma en constancia para el día treinta y uno (31) de marzo del año 2022

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.

ANNY PAULINA MATURANA HERNÁNDEZ
Inspectora policía



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VENECIA

Secretaría General y de Gobierno
Inspección Municipal de Policía y Tránsito Urbano

124 -

ALCALDE
Óscar Andrés

Código Postal: 056420 (Urbano) – 056427 (Rural)
Carrera 51 # 50-19 Piso 2 - PBX: 849 00 42 Opc.8
NIT: 890.980.764-1 E-mail: inspeccion@venecia-antioquia.gov.co
Web: www.venecia-antioquia.gov.co

