



S-CO-SINT-2025-21969

18UP 297-2025

ARCO 8773-2025

Manizales – Caldas, primero (01) de julio de dos mil veinticinco – 2025

Señor

DIEGO DE JESÚS VÉLEZ

C.C 10228700

Dirección: Carrera 25 No 25 – 19

Ciudad

ASUNTO: Respuesta petición GED VIRTUAL E-CO- 2025-17739 | Querrela- Problemática con inquilinos por deuda de servicio de arrendamiento.

Cordial saludo,

Atendiendo el derecho de petición recibido en este despacho mediante GED VIRTUAL **E-CO-2025-17739**; en el cual refiere la siguiente situación:

"El señor Diego de Jesús Vélez con cc 10228700 quien vive en la dirección carrera 25 No 25 - 19, solicita a la inspección competente le soluciones problemática con inquilinos venezolanos que le adeudan 15 meses de arrendo y están destruyendo la vivienda, el señor llevo a cabo el contrato con la señora María delgado Hernández y eglemar nieves su moza y no ha sido posible contactarlas por parte del dueño del inmueble para de desalojen el inmueble"

Así mismo es importante manifestar que las diferentes entidades y organismos que integran la Administración, cumpliendo con las funciones y competencias asignadas por la normatividad legal, teniendo en cuenta que según el artículo 123 de la Constitución Política, los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunicad, y ejercerán sus funciones en la forma prevista por la Constitución y la Ley, sin que por disposición del artículo 121 Superior, ninguna autoridad del Estado pueda ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la misma Constitución y la Ley. Para el efecto de conformidad al artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, se le asignan las atribuciones para las Inspecciones Urbanas de Policía.

En este sentido y de conformidad a la información obtenida dentro de la petición, donde se refiere en los hechos constitutivos a un contrato de arrendamiento entre las partes, le manifestamos que las competencias asignadas en la Ley 1801 de 2016, en su artículo 206,

en cuanto a los asuntos relativos a los contratos de arrendamiento, el incumplimiento, la falta de pago del canon de arrendamiento y la misma restitución de inmueble arrendado art. 384 de la Ley 1564 de 2012, tienen un procedimiento establecido para el efecto, por lo que la autoridad policiva no está revestida de la competencia para tramitar la presente acción ya que la ley tiene reservados estos asuntos para que los conozcan los Jueces de la República en la jurisdicción civil ordinaria.

A su vez en la Ley 1801 de 2016 en su artículo 77 y siguientes, establece los comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles, a saber:

"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"*

En este sentido, de conformidad con los artículos anteriormente expuestos y los hechos narrados en la presente acción policiva, se puede inferir que no se ha configurado como tal una perturbación, alteración o interrupción a la posesión o mera tenencia del inmueble por ocupación ilegal, toda vez que la conducta no se enmarca en los numerales que consagra el artículo 77, ni dentro de las facultades de los inspectores de policía Artículo 206.

Por lo que la solicitante debe es entablar un proceso de restitución de inmueble arrendado, proceso que se debe adelantar ante la jurisdicción ordinaria, cuya competencia funcional corresponde a los Jueces de la República y no a los Inspectores de Policía, toda vez que se narra la existencia de un contrato de arrendamiento y un conflicto de derechos reales, los cuales deberán ser dirimidos en la instancia jurisdiccional.

Ahora bien, la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana", es clara al determinar que las disposiciones previstas en dicho código son de carácter preventivo, esto atendiendo a que uno de sus fines más importantes es el propiciar en la comunidad comportamientos que favorezcan la convivencia. Como se puede observar, la norma en comento señala que debe existir ocupación ilegal de los inmuebles, sin embargo, para el caso en concreto, existe un contrato de arrendamiento, razón por la cual no es posible dar aplicación de disposición normativa.

Para apoyar la tesis planteada, basta revisar la medida correctiva que se aplica al comportamiento:

"1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente" (Art. 77 ibídem), en la cual se requiere que debe existir ocupación o perturbación por vías de hecho:

"ARTÍCULO 190. Restitución y protección de bienes inmuebles. Consiste devolver la posesión o tenencia a quien tiene el legítimo derecho sobre los bienes inmuebles de particulares, baldíos, fiscales, de uso público, área protegida y especial importancia ecológica, bienes de empresas destinados a servicios públicos cuando hayan sido ocupadas o perturbadas por vías de hecho."

Conforme a lo expuesto, no le está dado al solicitante acudir al presente instrumento procesal con el fin de dar por terminado un contrato de arrendamiento, retomar la posesión del inmueble por vías de hecho y luego justificar una posesión basada en la transgresión de los derechos del arrendatario, sin que medie la decisión del juez natural en este tipo de asuntos, esto por cuanto, desde el inicio de la actuación procesal de carácter policivo, esto en virtud a la falta de competencia de las autoridades de policía del municipio de Manizales, para tramitar el presente proceso.

Por lo anterior podrá contar con el acompañamiento de un abogado si no cuenta con los recursos económicos acercándose a cualquiera de las 3 Universidades descritas a continuación y solicitar un asesoramiento jurídico.

- Universidad de Manizales - Consultorio Jurídico
- Universidad Luis Amigó
- Universidad de Caldas

En los anteriores términos esperamos haber dado una respuesta oportuna a su solicitud, quedamos atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente



JESSICA VIVIANA CORTES M.
Inspectora
Inspección Octava Urbana de Policía