



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA
SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES CIVILES

Providencia No. 0238 de 2006

Consejero Ponente Gleison Pineda Castro ([contáctalo en gleisonpineda@angelesdepaz.com](mailto:gleisonpineda@angelesdepaz.com))

Presupuestos probatorios para la prosperidad del amparo a la posesión: (i) que el querellante es poseedor o mero tenedor del bien objeto de la molestia; (ii) la presencia de unos actos o hechos arbitrarios que le impiden ejercer en plenitud el uso y goce material del bien -al querellante- y (iii) la relación causal de estos con el querellado, esto es que los actos se realizan por él o devienen de su omisión en el cumplimiento de un deber, la autoridad de policía interviene a fin evitar que se siga perpetuando la situación para (iv) hacer volver las cosas a su estado anterior”.

Acciones para proteger la propiedad inmobiliaria: acciones policivas de amparos posesorias para preservar el statu quo y las acciones civiles judiciales para definir los derechos reales. (P2006-0238)

Providencia No. 0238
31 de agosto de 2006

Número de radicación: 2149-04 (2005-1369)
Asunto: Perturbación a la posesión
Querellante: Nassif Lebbos Saab y otros
Querellado: Varela Fiholl y cia Ltda. y otro
Procedencia: Localidad de Chapinero - Inspección 2 C Distrital de Policía
Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro

Decide la Sala sobre el recurso de apelación interpuesto por el querellante en contra de la Providencia del 10 de octubre de 2005 proferida por la Inspección 2 C Distrital de Policía.

ANTECEDENTES

Mediante escrito de querrela presentado ante la Alcaldía Local de Chapinero el 19 de septiembre de 2003, Nassif, Nabil, Simón, Aida y Jacqueline Lebbos Saab, presentan querrela policiva de amparo a la posesión en contra de Varela Fiholl y cia Ltda., Promotora Ateliers SA. (en liquidación), Fiduciaria del Estado (en liquidación) y Fiduciaria Skandia SA., respecto de los actos perturbatorios realizados sobre su posesión del predio de la Calle 99 No. 9A-45, con ocasión de la construcción del Edificio Heights 99.

Con Providencia del 10 de octubre de 2005 la Inspección 2 C Distrital de Policía resuelve abstenerse de decretar el amparo solicitado. La decisión se soporta en que los daños sufridos por el inmueble de los querellados no se originan exclusivamente en la construcción del Edificio Heights 99, sino en la suma de factores como fueron los daños ocasionados con anterioridad por la construcción del Edificio 100 Street, la no reparación de los mismos, el desarrollo urbanístico del sector, el diseño del inmueble y la falta de mantenimiento. Señala el A-quo que de haberse realizado las reparaciones de los daños causados por la construcción del Edificio 100 Street, el inmueble habría podido soportar la construcción del nuevo Edificio o cuando menos se habría podido identificar los nuevos daños.

El querellante interpone recurso de apelación en contra de la decisión con fundamento en: que si bien es cierto que antes de la construcción del Edificio Heights 99 había algunas grietas menores en su inmueble, lo cierto es que a partir de este suceso se presentaron daños considerables; que tal conclusión puede deducirse de la declaración de Myriam Huertas quien ocupó el bien en calidad de arrendataria; que el constructor del Edificio Heights 99 no levantó el acta de vecindad; que la construcción es catalogada como una actividad peligrosa de manera que la responsabilidad se presume y; que en el proceso actuaron personas que no tenían la calidad de abogados.

En la oportunidad para presentar alegatos las partes guardaron silencio.

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA
SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES CIVILES

Providencia No. 0238 de 2006

Consejero Ponente Gleison Pineda Castro ([contáctalo en gleisonpineda@angelesdepaz.com](mailto:gleisonpineda@angelesdepaz.com))

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en los artículos 189, 191 numeral 2 y 219 del Código de Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), la Sala Decisión de Contravenciones Civiles del Consejo de Justicia de Bogotá D.C. es competente para conocer del presente asunto.

CONSIDERACIONES

a. Fundamento normativo y finalidad de las acciones policivas de amparo a la posesión o mera tenencia.

En relación con los mecanismos legales dispuestos para la protección de la posesión, la Corte Constitucional en sentencia T-109/93, con ponencia del Magistrado Eduardo Cifuentes Muñoz, dijo:

“2. El derecho de propiedad (C.P. art. 58 y C.C. art. 669) y su conservación han sido tradicionalmente protegidos por la ley dada su importancia económica y social.

La ley garantiza la posesión o tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño (C.C. art. 762). De ahí que se hayan consagrado diversos mecanismos procesales para su protección, entre los cuales se encuentran las acciones civiles (interdictos posesorios) y las acciones policivas (amparos posesorios y lanzamiento por ocupación de hecho). Unas y otras tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos sobre ellos, siendo opcional su utilización por parte del interesado, según el tipo de amenaza o el término de caducidad de la respectiva acción.

En materia policiva, la ley contempla acciones para conservar la posesión en caso de simple perturbación - el amparo posesorio- (Código Nacional de Policía arts. 125 y 131) y acciones para recuperarla, en el evento de su despojo -lanzamiento por ocupación de hecho- (Ley 57 de 1905, Decreto 922 de 1930).

Los procesos de policía originados en perturbación u ocupación de hecho son de competencia de la autoridad administrativa con funciones de policía -Alcaldes y Gobernadores- (CP arts. 315 y 303). **Los primeros se tramitan según los procedimientos establecidos en los Códigos Departamentales de Policía (CP art. 300-8) y, en subsidio, en los Códigos de Procedimiento Civil y Penal**, mientras que los segundos están sujetos al trámite dispuesto en leyes especiales (L. 57/1905, D. 922/1930).

(...)

En efecto, el objeto de la litis en un proceso policivo por perturbación de la posesión radica en la verificación por parte de la autoridad administrativa de los supuestos de hecho - posesión y su perturbación ilegítima - en los que el demandante sustenta su pretensión de amparo. No persigue este proceso determinar la parte que tenga derecho a la posesión del predio. Su finalidad tampoco es la de recuperar la posesión perdida, pretensión que para prosperar debe estar antecedida de la acción policiva de lanzamiento por ocupación de hecho y surtirse el trámite regulado en normas especiales.” (negrilla nuestra)

La acción policiva de perturbación a la posesión o mera tenencia, como lo señala la Corte Constitucional, se encuentra consagrada en el artículo 125 y siguientes del Código Nacional de Policía, así:

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA
SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES CIVILES

Providencia No. 0238 de 2006

Consejero Ponente Gleison Pineda Castro ([contáctalo en gleisonpineda@angelesdepaz.com](mailto:gleisonpineda@angelesdepaz.com))

“ARTICULO 125.- La policía solo puede intervenir para **evitar que se perturbe el derecho de posesión o mera tenencia** que alguien tenga sobre un bien, y en el caso de que se haya violado ese derecho, **para restablecer y preservar la situación que existía en el momento en que se produjo la perturbación.**”

ARTICULO 127.- Las medidas de policía para proteger la posesión y tenencia de bienes **se mantendrán mientras el juez no decida otra cosa.** (negrilla nuestra)

Tales normas fueron desarrolladas por el Código de Policía de Bogotá (adoptado mediante Acuerdo 79 de 2003) en sus artículos 208 y siguientes, los cuales señalan:

ARTÍCULO 208.-Deberes de las autoridades de policía para proteger la posesión o mera tenencia. Las autoridades de policía, para proteger la posesión o mera tenencia que las personas tengan sobre los inmuebles deberán: a) **Impedir las vías de hecho y actos perturbatorios que alteren la posesión o mera tenencia sobre inmuebles** y el ejercicio de las servidumbres y; b) **Restablecer y preservar la situación anterior cuando haya sido alterada o perturbada.**”

Ahora, la acción policiva no tiene una naturaleza indemnizatoria, ni le corresponde pronunciarse respecto de definiciones de responsabilidad. A ésta sólo corresponde proferir decisiones provisionales tendientes a garantizar el restablecimiento del estado original de las situaciones de hecho. Como ha dicho esta Corporación *“las acciones policivas tienen como finalidad la protección de la posesión o de la mera tenencia que una persona ostenta frente a un bien inmueble para evitar su perturbación frente a actos arbitrarios. Ahora, si tales actos afectan el normal goce o disfrute del derecho de posesión o tenencia, la acción policiva procedente es la de amparo posesorio que busca que el poseedor o tenedor continúe el disfrute de su derecho eliminándose los simples actos perturbatorios, hasta que el juez competente decida otra cosa... En este sentido, el pronunciamiento sobre la existencia formal de una constitución de servidumbre, las obligaciones contractuales de un arrendamiento o la titularidad de la propiedad, no corresponden a la autoridad de policía sino al juez. La autoridad de policía simplemente debe verificar que las situaciones fácticas cuya existencia se acredite, no sean alteradas por vías de hecho”*¹.

Respecto de los presupuestos de la acción de amparo a la posesión o mera tenencia, en Providencia No. 0123 del 28 de junio de 2005, con ponencia del Consejero José Martín Cadena Garzón, dijo: *“El fin último del proceso es que una vez verificado, (i) **que el querellante es poseedor o mero tenedor del bien objeto de la molestia;** (ii) **la presencia de unos actos o hechos arbitrarios que le impiden ejercer en plenitud el uso y goce material del bien -al querellante- y (iii) la relación causal de estos con el querellado, esto es que los actos se realizan por él o devienen de su omisión en el cumplimiento de un deber, la autoridad de policía interviene a fin evitar que se siga perpetuando la situación para (iv) **hacer volver las cosas a su estado anterior**”*** resaltado no original.

En el caso en examen habrá de verificarse si se cumplen las condiciones señaladas para la procedencia de la acción.

b. El caso concreto

El escrito de querrela señala: que en mayo de 2004 los querrellados iniciaron la construcción en la Avenida 100 No. 9A-39/53 (o Calle 99 No. 9A-26/40/54/64/66/80/92/96), causando daños y afectando la estabilidad del predio de los querrellantes; que los daños señalados consisten en agrietamiento de

¹ Consejo de Justicia de Bogotá, D.C., Providencia No. 0208 del 31 de agosto de 2006, Consejero Ponente Gleison Pineda Castro.

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES CIVILES

Providencia No. 0238 de 2006

Consejero Ponente Gleison Pineda Castro ([contáctalo en gleisonpineda@angelesdepaz.com](mailto:gleisonpineda@angelesdepaz.com))

paredes, daño en cimientos que generan inclinación del inmueble y obstrucción de cajas de aguas (residuales, lluvias y negras) y; que además de lo anterior se ha puesto en riesgo la vida y salud de los residentes.

Al escrito de querrela se anexa un concepto técnico emitido por el ingeniero Ángel Guillermo Rojas Vale (folios 7-11), en el cual se informa que la construcción del Edificio Heights 99 ha generado: alto riesgo de inestabilidad sismorresistente que hace inhabitable el inmueble de la Calle 99 No. 9A-45 e insalubridad por presencia de aguas negras en el nivel inferior. Adicionalmente señala que es más económico demoler y reconstruir el inmueble que realizar obras de recuperación. A folios 194-199 el mismo ingeniero amplía el concepto advirtiendo que entre 1995 y 1998 la construcción del Edificio 100 Street ocasionó la pérdida total de algunas casas de vecinos, pero que el predio de la Calle 99 No. 9A-45 sólo se sufrió mínimas fisuras horizontales y verticales en muros y pisos que no ameritaban reparación.

En la audiencia adelantada el 7 de marzo de 2005 (folio 113) el querellado, liquidador de Promotora Ateliers señala que los daños sufridos por el inmueble querellante se originaron en hechos anteriores a la construcción del Edificio Heights 99 (obras que se iniciaron a mediados de 2003), pues así lo señala un oficio de diciembre de 1998, el cual aporta a folio 127, en el que se constata que Nabil Lebbos Saab requiere a los constructores del Edificio 100 Street para que respondan por daños tales causados a su casa, como agrietamientos que "ponen en peligro la estabilidad de la misma, haciendo imposible habitarla".

En documento del 10 de mayo de 1999 (folios 131 y ss) se observa un estudio realizado para el cobro a la aseguradora La Equidad, de daños ocasionados por las obras de demolición y posterior construcción del Edificio 100 Street. Los daños causados fueron indemnizados en su oportunidad.

En concepto emitido el 26 de julio de 1999 (folios 172-173) por un ingeniero a solicitud de la aseguradora, se informa que entre la fachada posterior y la frontal existe un desnivel de 25 centímetros, en tanto que los paramentos oriental y occidental el desnivel sería de 20 centímetros

El testimonio de Miryam Huertas Ortiz (recibido en audiencia del 19 de abril de 2005, folios 203-204) señala: que en calidad de arrendataria desde junio de 1999 habitó el inmueble de la Calle 99 No. 9A-45, época en la cual a pesar de que el inmueble tenía algunas fisuras, era habitable; que desde que habitó el inmueble a éste no se le practicó ningún tipo de reparación y; que desde marzo de 2004 el inmueble comenzó a manifestar daños que afectaban su estructura, las aguas negras entraban al inmueble y se generaron fuertes filtraciones del cuarto al segundo piso.

El testimonio del ingeniero Ángel Guillermo Rojas Vale (recibido en audiencia del 19 de abril de 2005, folio 205), quien inicialmente había rendido concepto técnico anexado a la querrela señala: que *"la cimentación de la casa seguramente ha tenido colapsos en la parte muros y entre pisos hay un alto grado de fisuras, fracturas, desplazamientos y por mi profesión de ingeniero civil sin duda alguna estos daños son provenientes en un grado menor a la construcción del edificio cien stret y en un alto grado a la construcción del edificio Ghits debido al área teórica práctica de la ingeniería de suelos y estructuras..."*. Adicionalmente el ingeniero señala que no tuvo conocimiento de los daños sufridos por el inmueble con anterioridad a 2004 pero que *"sin embargo por las teorías anteriormente expuestas pudieron presentarse pero en un grado leve que desconozco no hubo registro del año en que se presentaron"*.

En el informe presentado el 10 de junio de 2005 por los peritos designados (folios 257 y ss), se observa lo siguiente: identifica detalladamente los agrietamientos, inclinaciones (o desniveles), obstrucción de

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES CIVILES

Providencia No. 0238 de 2006

Consejero Ponente Gleison Pineda Castro ([contáctalo en gleisonpineda@angelesdepaz.com](mailto:gleisonpineda@angelesdepaz.com))

cajas de aguas residuales y demás daños encontrados en el inmueble; señala que tales daños se han venido ocasionando desde 1998; precisa que los daños se generan por la sumatoria de los efectos causados tanto por el Edificio 100 Street, como por el Edificio Heights 99, teniendo mayor incidencia éste último respecto del cual también se aclara que continuará generando los efectos dañinos propios del asentamiento; que el inmueble no cuenta con suficiente número de cajas de inspección y no posee caja de inspección externa con suficiente capacidad para evacuar normalmente el sistema colector de drenaje público y; que dada la magnitud de las obras correspondientes al Edificio Heights 99, si bien sus constructores cumplieron con las normas de seguridad pertinentes, por el tiempo de construcción del inmueble objeto de actuación, éste no cumple con las normas de sismoresistencia siendo vulnerable a los daños presentados. En audiencia del 12 de julio de 2005 los peritos amplían su concepto señalando que no se realizó ningún tipo de arreglo con ocasión de los daños producidos por la construcción del Edificio 100 Street y que si éstos se hubiesen realizado de conformidad con las normas de sismoresistencia, el inmueble habría soportado la construcción del Edificio Heights 99 o cuando menos se habría facilitado su evaluación.

Como se indicó inicialmente, existen cuatro presupuestos que el querellante debe demostrar para la prosperidad del amparo posesorio. Al verificar su acreditación en la presente actuación se encuentra que se han demostrado los tres primeros, esto es: que los querellantes (i) ejercen la posesión del predio de la Calle 99 No. 9A-45; que (ii) existen unos hechos perturbadores que impiden a los querellantes el normal disfrute de su posesión (tales actos consisten en agrietamientos de paredes y pisos, desnivel de las estructuras en todos los puntos cardinales, saturación y desbordamiento de aguas residuales, etc.) y; respecto de la (iii) causa de la perturbación, se ha establecido que existen diferentes elementos que inciden en tal situación, así:

- En primer lugar, la construcción del Edificio 100 Street, que se llevó a cabo antes de 1999. Hecho que originó las reclamaciones correspondientes, frente a las cuales el actual querellante fue indemnizado económicamente, sin que hubiese procedido a realizar las reparaciones al inmueble.
- En segundo lugar, que el predio objeto de actuación no cumple con las normas reglamentarias de sismoresistencia y no dispone de un sistema de desagüe adecuado para sus propias necesidades.
- En tercer lugar, la construcción del Edificio Heights 99 que se inició en 2004 y cuyos efectos continuarán hasta que culmine el proceso de asentamiento.

Lo anterior muestra que el estado del inmueble *la perturbación* está relacionada con diferentes causas, de las cuales sólo una se relaciona con los querellados, esto es, el proceso de demolición y posterior construcción del Edificio Heights 99.

No obstante lo anterior, para ordenar el amparo posesorio se requiere diferenciar o precisar claramente dos circunstancias. La primera de ella es que en este caso habrá de estar totalmente determinado e identificado el estado del inmueble al momento de iniciarse el hecho que pretende atribuirse al querellado. Esto deviene en un asunto esencial toda vez que como se ha visto, el inmueble del querellante tenía un estado de deterioro considerado grave por el quejoso en el proceso seguido contra el anterior propietario. En esa medida debe estar totalmente determinado ese estado, para poder ordenar al querellado que las cosas vuelvan a su estado anterior. En segundo lugar, debemos decir que en consecuencia con el material probatorio obrante en el expediente, hay tres factores determinantes en el estado del inmueble de donde se desprende que habiendo una concurrencia de factores, habrá de estar debidamente determinada cuál es la incidencia del hecho que se atribuye al querellado o lo que es igual, deberá estar probado el impacto o la magnitud (iv).

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA
SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES CIVILES

Providencia No. 0238 de 2006

Consejero Ponente Gleison Pineda Castro ([contáctalo en gleisonpineda@angelesdepaz.com](mailto:gleisonpineda@angelesdepaz.com))

Sin embargo, en el caso en estudio los querellantes no cumplieron con tal carga probatoria². De manera que resulta imposible que la autoridad de policía pueda ordenar que las cosas vuelvan al estado original, si se desconoce cuál era el estado en el que se encontraba el predio antes de las obras del Edificio Heights 99 (cuarto presupuesto de prosperidad de la acción policiva) y qué efectos causó cada una de las tres situaciones que se identificaron como causa de la perturbación (de las cuales sólo una es imputable al querellado).

Así, esta Corporación habrá de confirmar la Providencia del 10 de octubre de 2005 proferida por la Inspección 2 C Distrital de Policía.

Por lo expuesto la Sala de Decisión de Contravenciones Civiles del Consejo de Justicia de Bogotá D.C.,

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la Providencia del 10 de octubre de 2005 proferida por la Inspección 2 C Distrital de Policía.

SEGUNDO: En firme la presente decisión, remítanse las diligencias al Despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JOSÉ MARTÍN CADENA GARZÓN

Consejero

HÉCTOR ROMÁN MORALES BETANCOURT

Consejero

GLEISON PINEDA CASTRO

Consejero

² El Código de Procedimiento Civil dispone en su artículo 177 “Carga de la prueba. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

Bogotá sin indiferencia

Consejo de Justicia de Bogotá D.C., Calle 14 No. 8-53 – Piso 3 Edificio Furatena

PBX. 3387000 / 3386880 Ext. 3210 – 3211 – 3220 – Fax 3422163

Página Web: www.segobdis.gov.co - Información línea 195