Armenia Quindío, Mayo 13 de 2026.

Señor
SECRETARIO DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA
Alcaldía Municipal
Armenia Quindío.

Asunto. SUSTENTACION RECURSO APELACIÓN contra AUTO 214 del 4 de mayo de 2026. Notificado el día 8 de Mayo de 2026. QUERELLA EXPEDIENTE 003 -2026 Inspección Cuarta de Convivencia y Paz-Armenia Quindío.

DIANA CAROLINA PATIÑO HENAO, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderada judicial de la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia – EDUA, según poder que obra en el expediente, por medio del presente me permito *SUSTENTAR* el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto contra auto que rechaza la Querella, *"POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE SOBRE LA ADMISIÓN, INADMISIÓN O RECHAZO DE LA QUERELLA INTERPUESTA BAJO EL CONSECUTIVO 003-2026",* para lo cual me permito exponer lo siguiente:

Como bien ha quedado demostrado en el expediente y debidamente expuestos en la providencia recurrida, los hechos materia de la querella sobre los cuales no existe duda ni controversia son:

- La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia – EDUA entregó materialmente al señor JAIME ENRIQUE BASTOS TEJADA un área determinada del espacio público para su aprovechamiento económico, mediante contrato de Aprovechamiento Económico de Espacio Público Nº 195- 2025 y Contrato Modificatorio Nº 001 del 4 de febrero de 2026.
- El señor BASTOS TEJADA omitió tramitar los permisos de intervención de espacio público ante la autoridad competente, y realizó un cerramiento perimetral en estructura metálica sin autorización, infringiendo las normas urbanísticas.
- Mediante Resolución No 008 del 11 de febrero de 2026, dictada en audiencia pública del proceso verbal abreviado No 009 de 2026 por infracción a normas urbanísticas, se ordenó la terminación del Contrato de Aprovechamiento Económico No 195-2025 por incumplimiento.
- Ante dicha infracción y obedeciendo lo requerido por el Inspector Trece de Convivencia y paz urbano del Municipio, el día 20 de febrero de 2026 la EDUA profirió Acta de Terminación Unilateral del contrato, la cual le notificada de manera personal por correo electrónico autorizado al señor JAIME ENRIQUE BASTOS TEJADA y el día 23 de febrero de 2026 notificada por aviso.
- No obstante, lo anterior, el señor querellado no ha restituido el espacio público a la EDUA, razón por la cual la se formula la presente acción policiva.

Ahora, el argumento central de la Inspección para rechazar la querella presentada, radica en que según el material probatorio la presencia del señor JAIME ENRIQUE BASTOS TEJADA en el espacio público objeto de la solicitud no se originó en ninguna vía de hecho, sino en un negocio jurídico bilateral celebrado entre él y la propia querellante: el Contrato de Aprovechamiento Económico de Espacio Público N.º 195-2025 y su Contrato Modificatorio N.º 001 del 4 de febrero de 2026, instrumentos que le otorgaron de manera legal, voluntaria y consentida el uso temporal del espacio público para desarrollar su actividad económica.

Para lo cual trae a colación, el Artículo 190 Ibidem, que define la medida correctiva de restitución y protección de bienes inmuebles, en los siguientes términos: *Artículo 190.*

Restitución y protección de bienes inmuebles. Consiste en 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 de especial importancia ecológica ¸ bienes de empresas destinados a servicios públicos cuando hayan sido ocupadas o perturbadas por vías de hecho. (subraya fuera de texto)

Al respecto relaciona," *vías de hecho, esto es, actuaciones ilegales, arbitrarias y sin soporte jurídico alguno que alteran de facto la situación posesoria o de tenencia del bien".*

Según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y el Consejo de Estado, para que se configure una perturbación por vías de hecho deben concurrir tres elementos:

1. **Actos Materiales:** Debe haber una ejecución física.
2. **Arbitrariedad:** El autor actúa sin el consentimiento del poseedor o tenedor y sin el respaldo de una autoridad competente.
3. **Alteración del Status Quo:** Se rompe la situación de hecho preexistente en la que el poseedor o tenedor disfrutaba del bien.

La jurisprudencia ha evolucionado para proteger no solo la propiedad, sino la tranquilidad y la posesión como un derecho constitucional derivado.

La perturbación por vías de hecho es un concepto fundamental en el derecho civil y de policía colombiano. Se refiere a los actos materiales que una persona realiza para molestar, limitar o arrebatar la posesión o tenencia de un bien a otra persona, sin tener una orden judicial o administrativa que lo autorice.

En el presente se evidencia claramente **la transición de una relación contractual legítima a una perturbación por vías de hecho**, donde la línea entre el derecho civil y el derecho policivo se vuelve fundamental.

La Arbitrariedad: Del vínculo contractual a la Vía de Hecho

Aunque el ocupante entró al predio con permiso (el contrato previo), la arbitrariedad nace en el momento en que dicho título desaparece y el ocupante ejerce actos de dominio no pactados. Por lo tanto, la existencia de un contrato previo no otorga por sí misma la facultad para realizar actos arbitrarios de manera indefinida.

Extinción de la Justificación: Al terminarse el contrato, desaparece el *"respaldo de autoridad"* (la voluntad de las partes) que legitimaba su presencia. Permanecer allí y, además, realizar obras, es un ejercicio de autotutela.

Abuso del Derecho: La jurisprudencia señala que cuando un ocupante realiza mejoras o cambios sustanciales sin autorización del dueño, está desbordando su calidad de tenedor. La arbitrariedad aquí no es solo "entrar sin permiso", sino **"**transformar sin derecho**"**.

Contrario al Derecho Colectivo: Las obras realizadas por el querellante además que no cuentan con respaldo o autorización, afectan el espacio público, el medio ambiente y los derechos colectivos, por tanto la arbitrariedad se agrava. Aquí, el autor no solo actúa sin el consentimiento, sino que desafía las normas de orden público, lo que habilita la intervención inmediata de las autoridades de policía.

Alteración del Status Quo: La Mutación de la mera tenencia

En este caso, el *status quo* original era una "mera tenencia subordinada" (el ocupante reconocía al dueño). Al realizar obras no autorizadas, el ocupante está intentando mutar ese estado de cosas unilateralmente.

De la magnitud y peso de las obras realizadas originó el trámite de un proceso verbal abreviado llevado a cabo por la Inspección Trece de Convivencia y Paz urbano, calificándolo como infractor.

Ruptura de la Destinación del Bien: El *status quo* no es solo "estar" en el predio, sino usarlo conforme a su naturaleza y a lo pactado. Al realizar obras, el ocupante altera la configuración física y jurídica del inmueble.

Para la instancia de policía a quien acudimos por la inmediatez de la acción , la obra no autorizada debe considerarse un hecho de perturbación, pues, ha realizado actos materiales que afectan la integridad del bien.

El *status quo* era un predio sin esas obras y la conducta del ocupante es arbitraria al carecer de contrato vigente, aunado a que resultan ser obras contrarias al derecho colectivo y sin licencia.

El argumento expuesto por parte de la primera instancia de que "no hay vía de hecho porque existió un contrato" se conoce como la teoría del origen contractual, pero es una tesis que ha sido superada por las Altas Cortes cuando la conducta del ocupante desborda lo pactado. La Corte Constitucional en Sentencia T-460 de 2022 ha señalado que la vía de hecho no solo ocurre cuando alguien entra a la fuerza, sino también cuando quien tiene la tenencia legítima realiza actos que exceden sus facultades y alteran la situación del bien sin orden judicial.

Una cosa es la "tenencia" o “mera tenencia” calidad que fue claramente expuesta por la Inspectora y otra muy distinta es la "perturbación" (hacer obras). El contrato facultaba al ocupante para *usar* el bien, no para *transformarlo*. Al realizar obras no autorizadas, el ocupante ha creado una nueva situación de hecho que no tiene origen en el contrato, sino en su voluntad unilateral y arbitraria.

No se trata de un conflicto civil o meramente contractual como se menciona en la providencia, pues obra con nitidez que existe una infracción de orden público (construir sin licencia afectando derechos colectivos). El *status quo* que se protege es el estado del predio tal como estaba antes de las obras.

Finalmente se reitera, que el contrato ya terminó, el ocupante ya no tiene un "título" que lo proteja. Se ha convertido en un **ocupante de hecho**. La jurisprudencia indica que si el ocupante empieza a actuar como dueño (haciendo mejoras, cambiando estructuras), está ejerciendo una "intervención arbitraria" que rompe la paz que el Inspector debe proteger, además que la negativa a tramitar el proceso policivo no solo desatiende el principio de colaboración armónica entre las autoridades, si no que desatiende los fines de control y vigilancia urbana (procedimiento sancionatorio urbanístico).

Así las cosas, ruego al superior revocar la providencia objeto de apelación, y en su lugar admitir la querella presentada en contra del señor JAIME ENRIQUE BASTOS TEJADA.

Atentamente,

DIANA CAROLINA PATIÑO HENAO

C.C. 41.963.801 Armenia Q

T.P. 166.876 C.S.J.