



QUILLA-23-106111

Barranquilla, 7 de junio de 2023

Doctor

EDUARDO ENRIQUE SUAREZ

Apoderado de la señora

GLORIA DE LAS MERCEDES VALLEJO DE LA CRUZ

Dirección: Calle 50 # 27-94

Correo electrónico: suarezysuarezabogadosasociados@gmail.com; gloriava-25@hotmail.com; eduardoesuarez@gmail.com

Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No. 025 del 06 de junio del 2023

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 025 del 06 de junio del 2023, la cual Mediante Código QUILLA-23-068896 del 20 de abril de 2023 procedente de la Inspección 16 de Policía Urbana, llega a la dependencia el expediente 040-2021, a fin de que se le dé trámite al RECURSO DE APELACIÓN, impetrado por el doctor EDUARDO ENRIQUE SUÁREZ ARZUSA, apoderado de la querellante, señora GLORIA DE LAS MERCEDES VALLEJO DE LA CRUZ.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 025 del 06 de junio del 2023, la cual consta de cinco (05) folios.

Atentamente,

MERCEDES CORTES SANTAMARIA

Técnico Operativo

Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: (05) folios.

RESOLUCIÓN NÚMERO 025 DEL 06 DE JUNIO DE 2023 HOJA No 1

“POR LA CUAL, SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN”.

El Jefe de Inspecciones y Comisarías de Familia Distrital, es competente para conocer del recurso de apelación promovido contra las decisiones de los Inspectores de Policía Urbanos y Corregidores en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en los términos del numeral 4° del artículo 223 y artículo 207 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) y artículo 71 del Decreto Acordal No. 0801 de diciembre 7 de 2020.

ANTECEDENTES:

Mediante Código QUILLA-23-068896 del 20 de abril de 2023 procedente de la Inspección 16 de Policía Urbana, llega a la dependencia el expediente 040-2021, a fin de que se le dé trámite al RECURSO DE APELACIÓN, impetrado por el doctor EDUARDO ENRIQUE SUÁREZ ARZUSA, apoderado de la querellante, señora GLORIA DE LAS MERCEDES VALLEJO DE LA CRUZ.

QUERELLA:

Se trata de querella promovida por la señora GLORIA DE LAS MERCEDES VALLEJO DE LA CRUZ, en contra del señor DIÓGENES JOSÉ BOLÍVAR FERREIRA, respecto del garaje No. 1 de su propiedad, ubicado en el nivel 1 del Edificio Victoria, en la Calle 82B No. 42D-177 de esta ciudad, por la afectación que le produce la construcción de un muro que le impide acceder a las escaleras internas hacia su apartamento (Visible a folios 4 al 19 del expediente).

PRETENSIONES Y PRUEBAS:

Reclama la querellante, se declare contraventor al querellado por los hechos objeto de queja y en consecuencia se le imponga a través de orden de policía el restablecimiento de sus derechos de uso y goce del garaje correspondiente al apartamento No. 3, ordenando tumbar el muro que alcanzó a levantar y que aún impide el paso por el área al garaje de su propiedad y a las escaleras de acceso interno hacia su apartamento. Ordenar la demolición de la construcción en caso de no presentar los permisos autorizados, pertinentes e idóneos e interponer sanciones dinerarias por la infracción cometida.

A folio 7 del expediente enuncia el material probatorio documental.

Seguidamente, a folios 20 al 27 del expediente hallamos, actuación del Inspector 9° de Policía Urbana, quien resolvió declararse impedido para tramitar la querella sub examine y obrando en consecuencia puso el expediente a disposición de este despacho, que por encontrarlo procedente lo reasignó a la Inspectora 16 de Policía Urbana, quien procedió a avocar el conocimiento (A folios 28 al 37 del expediente).

LA AUDIENCIA:

Así mismo, a folios 37 al 38; 39 al 40; 54; 63; 74 al 78; 112 al 121; 162 al 163; 182 al 183; 231 y finalmente 253 al 259 del segundo cuaderno del expediente, encontramos cada una de las actas de audiencia pública, en las cuales se registró el devenir procesal; etapas del trámite policivo; decisión y recursos.

FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:

Con fecha 17 de abril de 2023, procede el Inspector 16 de Policía Urbana, luego de hacer un análisis del trámite procesal agotado y de su valoración de las pruebas practicadas, resolvió:

RESOLUCIÓN NÚMERO 025 DEL 06 DE JUNIO DE 2023 HOJA No 2

“POR LA CUAL, SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN”.

No declarar infractor al querellado; no aplicar medida correctiva y anunciar la procedencia de recursos y sus términos.

RECURSOS:

A folios 258 al 259 del expediente, se registra la interposición de recursos por la parte querellante, quien reitera los argumentos expuestos en la querella, en particular a la violación de las normas de propiedad horizontal por parte del querellado. Argumentos que en detalle presenta en su escrito de abril 19 de 2023, el cual concluye demandando en el acápite que denominó *pretensiones: que el querellado resarza en los gastos que hizo incurrir a su apoderada tazados en la suma total de \$3.300.000, 00*

Por su parte, el A Quo, se ratificó íntegramente en su decisión, *aclarando a las parte que este proceso se trata sobre derecho a la posesión, tenencia y servidumbre, de lo cual ya fue expuesta la motivación de la decisión; igualmente aclara que en relación al incumplimiento o no de la Ley 675 de 2001 y/o de los reglamentos de la propiedad horizontal se le informa que estos conflictos que se presenten entre copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica en razón de la aplicación o la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal corresponderá resolverlo a la justicia ordinaria, ante lo cual, se continuará con el trámite del recurso de apelación en efecto devolutivo, motivo por el cual se enviará esta actuación al superior jerárquico.*

CONSIDERACIONES DE ESTE DESPACHO:

Sea lo primero, realizar el control de legalidad correspondiente, encontrando que no existe en el plenario vicio alguno que invalide la actuación policiva al despacho. Por lo que a continuación, se procede a la revisión en conjunto del contenido de la querella; las pruebas documentales adjuntas; la inspección ocular; la decisión recurrida; el problema jurídico por resolver; los fundamentos de facto y de jure que sustentaron la decisión recurrida y los términos en que se promovió el recurso y sustentación que nos ocupan:

Corolario de lo anterior, cabe precisar que el amparo deprecado por parte de la querellante, sin duda guarda correspondencia con el análisis hecho por el Inspector 16 de Policía Urbana.

Evidentemente, el problema jurídico planteado ante su despacho refiere la inconformidad de la querellante por la disposición del área aledaña al parqueadero No. 3 del nivel 1 del Edificio Victoria, ubicado en la Calle 82B No. 42D-177 de esta ciudad, por parte del querellado. Comportamiento que asegura le perturba porque no puede acceder desde allí a su apartamento; no obstante, se registra a folio 17 del plenario *SEGUNDO NIVEL*, en este nivel encontramos el acceso principal que se desprende de la zona general de acceso a la unidad residencial.

Que al checar los términos en que el A Quo, desarrolla el análisis del decurso procesal, previo a resolver, resalta (A folio 255 del expediente): *que el documento notarial No. 1051 aportado por la parte querellante, demuestra que sobre el garaje se construyó una servidumbre de depósito y no de tránsito.*

Que no hay prueba dentro del expediente, con la cual se constate la existencia y ubicación de servidumbre de tránsito y/o de la zona común que permita la circulación entre los parqueaderos ubicados en el garaje interno del edificio.

RESOLUCIÓN NÚMERO 025 DEL 06 DE JUNIO DE 2023 HOJA No 3

“POR LA CUAL, SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN”.

Al no tratarse de una servidumbre reconocida en escritura pública, no aplicaría la medida correctiva de restablecimiento del derecho de servidumbre y reparación de daños materiales, razón por el cual no se podría acceder a la solicitud de la parte querellante.

Teniendo en cuenta que el Arquitecto de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, manifiesta que no se requiere licencia para construir el muro menos impedirle dicha construcción.

Que en relación al incumplimiento de la Ley 675 de 2001 mencionados por la parte querellante, se les informa que son los jueces civiles municipales los que conocen en única instancia de los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la Ley y del reglamento de propiedad horizontal.

A lo anterior se suma que tampoco se evidenció en el plenario que la querellante únicamente puede acceder a su apartamento a través del parqueadero del querellado, toda vez que la comodidad que se desprende de su dicho, en modo alguno corresponde con la necesidad que advierte, ni con la previsión respecto de la cual para que pueda proceder el derecho a la servidumbre de tránsito se debe acreditar la existencia de ambos predios, que hay uno que requiere acceso y otro que lo impide; de igual manera se debe acreditar que pertenecen a dueños diferentes y que un predio esta incomunicado con el camino público. (Resaltado nuestro).

Por otra parte, se ha previsto por parte del Legislador en el Código Civil, que la servidumbre de paso puede ser voluntaria o impuesta por un juez, y en cualquiera de los dos casos el predio sujeto al gravamen de la servidumbre tiene derecho que se le pague el terreno ocupado por la servidumbre o se le indemnice por los perjuicios que cause la servidumbre.

Contrariándose entonces, la naturaleza misma del amparo deprecado, toda vez que adentrándonos en el tema encontramos que la definición de parqueaderos con servidumbre, indica que son aquellos bienes en el cual su tránsito o su acceso al mismo está condicionado por otro estacionamiento que pertenece a alguien más. Pero este no es el caso de presente, ya que lo demandado por la querellante es acceder de manera interna a su apartamento a través del parqueadero del querellado, cuando en el documento a folio 13 se lee servidumbre de tránsito sobre el corredor ubicado dentro del costado noreste del predio y servidumbre de depósito sobre el garaje...

También encontramos que, en materia de servidumbres la voluntad del titular del predio sirviente o en su defecto el mandato legal debe estar presentes y ninguno de ellos aparece evidenciado en el plenario, por el contrario.

Aclarado lo anterior, lo pertinente era y así lo dispuso el A Quo, *No declarar infractor al querellado; no aplicar medida correctiva* y nosotros agregamos, dejarles en libertad de dirimir sus pretensiones ante el Juez competente, por ende, escalando el conflicto querellado, a su conocimiento, para que dentro de los términos del debido proceso para el Régimen de Propiedad Horizontal y de servidumbres establezca si efectivamente la conducta del querellado las ha desconocido y en consecuencia adoptará la decisión que corresponda de conformidad.

Por lo que a juicio de este fallador, no le es dable a la autoridad administrativa de Policía, entrar a discernir sobre el problema jurídico planteado, sin perjuicio de precisar que se concuerda totalmente con la posición del Inspector 16 de Policía Urbana, respecto del amparo que en sede policiva se concede a las servidumbres, requiriéndose que éstas se encuentren legalmente constituidas y encontrándose probado a contrario sensu, que se trata de un tipo de servidumbre que no corresponde

RESOLUCIÓN NÚMERO 025 DEL 06 DE JUNIO DE 2023 HOJA No 4

“POR LA CUAL, SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN”.

con el alcance pretendido por la querellante; no siendo por ello posible acceder a su demanda de amparo policivo. Mucho menos al resarcimiento de gastos de representación en que ha incurrido y que no corresponden en todo caso con la naturaleza de la medida correctiva de reparación de daños materiales, consagrada en el parágrafo del artículo 78 numeral 1 de la Ley 1801 de 2016. Pretensión por demás, incompatible con la naturaleza de la acción Policiva.

Por si lo anterior, no fuera suficiente, cabe destacar también la referencia de la querella (A Folio 4), hecho 3., sobre *garajes privados*; frente a lo cual, también nos enfrentamos a que los parqueaderos de uso privado son propiedad del copropietario. En ocasiones, cada unidad de propiedad horizontal incluye también un parqueadero para el uso exclusivo del propietario. Por lo tanto, quien lo posee tiene pleno derecho de uso sobre la propiedad y la administración no puede establecer restricciones. Circunstancias, que abren un escenario jurídico en el cuál la autoridad de Policía no puede entrar a deliberar, porque ha de precisarse que en materia policiva no se cuestiona la propiedad; que el amparo que se concede es sobre la posesión, tenencia y servidumbre y que este tema se constituye con nitidez palmaria en un asunto que por su naturaleza legal (Régimen de Propiedad Horizontal), deberá ser resuelto con fuerza de cosa juzgada por el Juez Competente, insisto.

Lo anterior, aunado a la manifestación del perito oficial, respecto de que no se requiere licencia de construcción para la actividad constructiva querellada; no dejan lugar a duda, respecto de la falta de sustento probatorio, jurídico y finalmente de competencia de la autoridad de Policía, para acceder a las pretensiones de la querellante.

por las razones de facto y de jure, reseñadas y atendiendo el acervo probatorio valorado en conjunto, conforme a las reglas de la sana crítica y en remisión a la doctrina del Maestro Hernando Devis Echandía, Compendio de Derecho Procesal, cuyos apartes cito:

Sin las pruebas estaríamos expuestos a la irreparable violación del derecho por los demás...

La prueba tiene, pues, una función social, al lado de su función jurídica, y como una especie de ésta, tiene una función procesal específica. Es una preciosa facultad del juez la de sacar conclusiones, utilizables en la valoración de las pruebas, acerca del comportamiento procesal de las partes, y concretamente en la faz probatoria de la causa.

El conjunto probatorio del proceso forma una unidad, y que, como tal, debe ser examinado y apreciado por el juez para confrontar las diversas pruebas, puntualizar su concordancia y concluir sobre el convencimiento que de ellas globalmente se forme...El derecho de probar no es un derecho a que el juez se dé por convencido en presencia de ciertos medios, sino a que acepte y practique los pedidos y los tenga en cuenta en la sentencia o decisión (con prescindencia de resultado de su apreciación).

Corolario de lo anterior, se arriba a la conclusión, de que se está en presencia de prueba que corrobora los argumentos que validan la decisión recurrida; por lo que deberá la querellante ejercer los derechos que demanda ante la autoridad judicial competente.

Sin perjuicio de la aplicación del artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, que me permito citar:

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.

RESOLUCIÓN NÚMERO 025 DEL 06 DE JUNIO DE 2023 HOJA No 5

“POR LA CUAL, SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN”.

En consecuencia, se decretará statu quo mientras se escala el conflicto al Juez competente, respecto del garaje No. 1 de propiedad del querellado, ubicado en el nivel 1 del Edificio Victoria, en la Calle 82B No. 42D-177 de esta ciudad; de suerte que se conjuren vías de hecho que comprometan el orden público, la seguridad ciudadana y la convivencia pacífica.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Jefe de la Oficina de Inspecciones y Comisarias de Barranquilla, en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias, atendiendo los postulados de la Ley 1801 de 2016.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Confirmar la decisión del Inspector 16 de Policía Urbana, de fecha 17 de abril de 2023, de acuerdo con las consideraciones en la parte motiva de este proveído.

ARTICULO SEGUNDO: Dejar a las partes en libertad de ceñirse al trámite y decisión que adopte el juez natural y mientras ésta se produce, decretar el statu quo del artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, respecto del garaje No. 1 de propiedad del querellado, ubicado en el nivel 1 del Edificio Victoria, en la Calle 82B No. 42D-177 de esta ciudad.

Advirtiéndoles, en consecuencia, que deberán acudir ante la Policía Uniformada, con jurisdicción en la Calle 82B No. 42D-177 de esta ciudad, ante la eventual ocurrencia de hechos que comprometan el orden público, la seguridad y la convivencia ciudadanas.

ARTICULO TERCERO: Advertir que no procede recurso alguno contra la presente decisión.

ARTICULO CUARTO: Notifíquese vía correo electrónico o por el medio más expedito.

ARTICULO QUINTO: Remítase la actuación una vez ejecutoriada, a la Inspección de origen para lo de su cargo.

ARTICULO SEXTO: Líbrense los oficios necesarios.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Barranquilla, D.E.I.P. , a los seis (06) días del mes de junio de Dos Mil Veintitrés (2023).

WILLIAM ESTRADA
Jefe Oficina de Inspecciones y Comisarias de Familia.
Distrito E.I.P de Barranquilla.

Tramitó: mcortes
Proyectó: arestrepo
Autorizó: westrada