

QUILLA-24-253028

Barranquilla, diciembre 23 de 2024

Señora

EVERLIDES ROMERO DEL VALLE

Apoderado Doctor **JAIME RUIZ FONTALVO**

Carrera 8H # 128-40 Manzana 19 casa 202 Caribe Verde

Correo Electrónico: asesoriaempresarial1@hotmail.com maylordavid2001@gmail.com

Barranquilla

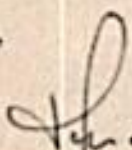
Asunto: Notificación Resolución No. 071 del 20 de diciembre del 2024

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión de segunda instancia emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 071 del 20 de diciembre del 2024, Proceso Comportamientos Contrario a la Posesión y Mera Tenencia de Bienes Inmuebles, querellante LILIAN DEL CARMEN CAMPILLO DOMINGUEZ, querellada SANDRA MORALES y vinculada EVERLIDES ROMEO DEL VALLE.

En cumplimiento a lo establecido del inciso 1 del artículo 8 de la Ley 2213, se anexa Resolución No. Resolución No. 071 del 20 de diciembre del 2024, la cual consta de veintitrés (23) folios.

Atentamente,



MERCEDES CORTES SANTAMARIA

Técnico Operativo

Oficina de Inspección y Comisarias

Anexos: Veintitrés (23) folios.



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 1

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN"

El Jefe de Inspecciones y Comisarias 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 número 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-24-220125 llega a esta dependencia procedente de la Inspección 17 de Policía Urbana, *REMISIÓN RECURSO DE APELACIÓN EXPEDIENTE 027/2024*

QUERELLA:

En principio, es menester para esta instancia dejar las siguientes observaciones:

Se trata de querella impetrada la señora LILIANA DEL CARMEN CAMPILLO DOMINGUEZ, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 8HN° 128-40 Manzana 19 Casa 324 del Proyecto Ciudad Caribe, que consta de un área de 63.60 metros, con MI 040-547090 (solicitud visible a folios 11 al 27 del expediente, junto a la documentación de registro e identificación, Matrícula Inmobiliaria, Medidas y Linderos del Certificado de Libertad y

Tradición de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, oferta de venta de un inmueble, estado de cuenta, copia simple de cedula de ciudadanía).

La querella es presentada contra la señora SANDRA MORALES FAJARDO, y posteriormente el Inspector 17 de policía Urbana vincula a la tenedora del inmueble EVERLIDES ROMERO DEL VALLE.

A folio 28 al 29 del expediente el A Quo Aprehende el conocimiento de la querella policiva y decreta la práctica de Inspección Ocular al lugar de los hechos y celebración de la audiencia pública el día 10 de septiembre de 2024.

PRETENSIONES:

Solicita el querellante en calidad de propietaria material del inmueble visible a folio 11 al 15 del expediente, *sea protegida la tenencia y restitución de la Posesión a su favor*, del bien inmuebles mencionado en el presente escrito del Proyecto Ciudad Caribe Manzana 19 casa 324 desarrollado en Barranquilla... expresando lo siguiente en los puntos 4,5,6, 7 y 8 de su querella:

4) La Constructora Grama luego de hacerme entrega del inmueble me pidió hacer vinculación con la fiduciaria BANCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A CIUDAD CARIBE MANZADA 19.

5) Siempre me he forzado por los pagos ante esta entidad fue así como me hicieron entrega material del inmueble, que especifico en obra gris, y que viaje al vecino país de Venezuela para trabajar y seguir cumpliendo con los plazos pactados de pago de cuotas, siempre vigilante de mi inmueble que se mantiene en las mismas condiciones en que lo recibe por parte de la constructora.

6) ... Al regresar a Colombia e ir hasta mi inmueble, me encuentro que no puedo ingresar al mismo dado que la señora SANDRA MORALES FAJARDO... domiciliada al lado de mi casa, en la



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 2

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

carrera 8H N 128-40 de la urbanización Ciudad Caribe, de manera arbitraria entregó en arriendo mi inmueble a la señora EVERLIDES...

7) ... La señora EVERLIDES quien se encuentra ocupando el inmueble junto a su familia en calidad de arrendatarios, me informa que la señora SANDRA MORALES FAJARDO le arrendó y que ella no puede salir de mi inmueble.

8) La señora SANDRA MORALES FAJARDO, reconoce que yo soy la tenedora del inmueble pidiéndome disculpas e informándome que en varias ocasiones le ha pedido el inmueble a la señora EVERLIDES y esta ha hecho caso omiso a su llamado... luego de pedirle de manera conciliatoria la entrega, solo informa que no tiene para donde irse...

PRUEBAS:

Documentales relacionados en el acápite de anexos de la querellante; su relación con el predio objeto de solicitud de amparo policivo y antecedentes de la querrela, poder conferido a la abogada Shirley Brilly Rodríguez Mendoza para su representación (visibles a folio 16 al 27 y 32 del expediente).

DESARROLLO PROCESAL:

A folio 2 del expediente, expresa la querellante *solicito resolución a su favor, con la practica de medidas cautelares tal como el DESALOJO A PERSONAS INDETERMINADAS, que se encuentran perturbando mi tranquilidad, ocupando mi inmueble desde hace tres meses, ubicado en la carrera 8H N° 128-40 Urbanización Ciudad Caribe., MI 040-547090 (anexa estado de cuenta, formato de opción de compra y copia simple de la cedula de ciudadanía); también se encuentra formato de traslado de petición presentada con fecha 13 de agosto de 2024, SOLICITUD PERTURBACION A LA POSESION (visible a folio 8 del expediente).*

Posteriormente, a folios 17 al 22 del expediente, encontramos Oferta de Venta de Inmueble de fecha 22 de noviembre de 2015 suscrito por la querellante y el Representante Legal de Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A.S – Grama Construcciones S.A.

A folios 29 al 32 del expediente se registra Citación para Celebración de Audiencia Pública, con fecha 21 de agosto 2024.

Así mismo, hallamos a folios 36 al 38 del expediente *comunicación de trámite de proceso verbal abreviado*, dirigida por Inspector 17 de Policía Urbano, a Fiduciaria Bancolombia, Grupo Andino Marín Valencia S.A. Grama Construcciones en Reorganización Empresarial, los ocupantes de la casa 324 Manzana 19 del Proyecto Ciudad Caribe.

A folios 39 y 40 del expediente, encontramos solicitud de Apoyo institucional para practica de Inspección al lugar de los hechos y celebración de Audiencia Pública.

A folios 41 y 42 del expediente, observamos *solicitud de reprogramación de audiencia suscrita por el apoderado judicial de Grama Construcciones.*

Seguidamente, a folio 44 al 51 del expediente encontramos Oficios de Reprogramación de Audiencia Pública para el 24 de septiembre de 2024 dirigidos a LILIANA DEL CARMEN CAMPILLO DOMINGUEZ (querellante); JUAN CARLOS URUZAN (apoderado Grama Construcciones en Reorganización; ocupantes, tenedores, poseedores; SANDRA MORALES FAJARDO (querellada); personas indeterminadas y solicitud de apoyos policivos y acompañamiento de personería.

RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 3

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

A folio 54 del expediente, encontramos comunicación de trámite de proceso verbal abreviado dirigido a Fiducia Bancolombia S.A., de fecha septiembre 3 de 2024.

A folios 58, 59, 60 y 62 del expediente, hallamos oficios dirigidos al señor Juan Carlos Urazan (apoderado del Grupo Grama Construcciones, Personero Distrital, Ocupantes, Tenedores, poseedores, Personas Indeterminadas respectivamente).

A folios 64 al 68 del expediente, encontramos Notificación por Aviso en el inmueble objeto de amparo para llevar a cabo celebración de Audiencia Pública el día 11 de octubre de 2024.

A folios 71 y 72 del expediente, encontramos oficio de aplazamiento de Audiencia Pública para el 23 de octubre de 2024, dirigido a la señora Liliana del Carmen Campillo Domínguez como querellante y el abogado de la vinculada Jaime Ruiz Fontalvo.

A folio 73 del expediente, encontramos poder suscrito por la vinculada Everlides Romero del Valle y su apoderado Jaime Ruiz Fontalvo.

A folios 74 a 77 del expediente, hallamos solicitud de aplazamiento de audiencia, por el apoderado de la parte vinculada encontrarse con audiencia judicial programada con anterioridad para esa misma fecha ante el Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla. (Anexa pruebas).

A folio 78 del expediente, encontramos solicitud del expediente Rad: 027 de 2024, suscrita por la vinculada al proceso Everlides Romero.

A folio 80, se encuentra oficio de programación para la celebración de audiencia pública e inspección al lugar, para el día 23 de octubre de 2024, dirigida al apoderado del Grupo Grama Construcciones.

A folio 84 del expediente, encontramos Certificado de Abonos de las consignaciones realizadas por la señora Liliana del Carmen Campillo Domínguez a la Fiduciaria Bancolombia S.A. Aportado como elemento material probatorio dentro del proceso de la referencia.

Finalmente, a folios 88 a 122 del expediente encontramos historial de chat aportados por la Doctora Farailda Baros Pérez, apoderada de la señora Sandra Morales Fajardo (querellada desvinculada del proceso).

LA AUDIENCIA:

A folios 34 al 35 del expediente encontramos Acta de inicio de audiencia pública de agosto 28 de 2024 y sus respectivos anexos; durante la cual se escuchó argumentos la Dra. Shirley

Rodríguez Mendoza, apoderada de la parte querellante quien expresa lo siguiente:

... En aras de generar celeridad en la actuación, me ratifico en lo contenido, en la querella presentada ante este despacho, en todos los datos específicos del inmueble, hechos y pretensiones de la misma.

Reiterando, que se genere, a través de resolución, la restitución de la posesión a favor de la querellante LILIANA CAMPILLO, expidiéndose la medida cautelar de desalojo de las personas que se encuentran en el inmueble, ingresada por la perturbadora Sandra Morales.

RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 4

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

Intervención de SANDRA MORALES FAJARDO.

A sí como está inscrito en la solicitud, el inmueble está al lado de mi casa, de mi propiedad, el cual lo tome inicialmente, hace un año y 8 meses, teniendo claridad, que no me pertenecía, que no era de mi propiedad, entregándose a la señora EVERLIDES, en arriendo, con la condición, que cuando apareciera el propietario, había que desocupar de manera inmediata. Solicitud que le hice desde el mes de enero de este año y a la fecha se niega en salir. Dejo claro que desde mayo no está cancelando ningún valor por concepto de arriendo. No estoy recibiendo pago.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO 17

Terminada la intervención de las partes, se debe continuar con la siguiente etapa procesal, conforme lo establece el trámite del proceso verbal abreviado, el cual correspondería a la invitación a conciliar, no obstante, observa el despacho que en la exposición de la señora SANDRA MORALES FAJARDO, manifiesta que entregó el inmueble descrito en la querrela a la señora EVERLIDES en calidad de arrendataria, es decir que el inmueble objeto de protección policiva, se encuentra ocupado por una tercera persona no vinculada al presente trámite policivo. En consecuencia, de lo expuesto y en aras de garantizar el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción, se hace necesario vincular al presente trámite policivo a los ocupantes del inmueble, notificándolos conforme a lo consagra el artículo 223 de 2016...

A folio 69 al 70, se encuentra Acta de Continuación de Audiencia de fecha 11 de octubre de 2024 (Inspección Ocular en el lugar de los hechos).

Al llegar al inmueble objeto de la diligencia somos atendidos por la señora EVERLEDIS ISABEL ROMERO DEL VALLE y también contamos con la presencia de la Dra. SHIRLEY BRYI RODRIGUEZ MENDOZA, reconocida como apoderada de la parte querellante.

Acto seguido, el despacho considera prudente suspender la presente audiencia porque el apoderado de la querrelada vinculada se debe retirar de la diligencia, dicha decisión es coadyubada por la agente del Ministerio Público.

se le concede el uso de la palabra a SHIRLEY para que exprese lo que ella considere pertinente al asunto. Quien también coadyuba la decisión del inspector de suspender la diligencia, en aras de velar por el debido proceso y solicita toma de evidencias fotográficas ya que se encuentran en el inmueble objeto de Inspección Ocular, a lo que el inspector accede y procede a realizar el registro fotográfico...

A folios 81 al 83 del expediente, hallamos Acta de continuación de fecha octubre 3 de 2024 y sus anexos; durante la cual se escucharon a los apoderados de los sujetos procesales y se incorporaron documentos que hará valer como prueba dentro del proceso (tales como Chats de WhatsApp visibles a folios 88 al 122 del expediente) la abogada FRAILDA BAROS PEREZ (apoderada de la señora Sandra Morales Fajardo parte querellada).

Seguidamente interviene el apoderado de la ahora querellada EVERLIDES ROMERO DEL VALLE, donde en unos de los apartes de su intervención enuncia:

No estoy de acuerdo con el señalamiento, que la querellante ha manifestado, en el sentido de decir que fue de manera arbitraria o por lo menos no así, ha sido el comportamiento y la conducta contractual de mi representada...



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 5

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

A folio 123 al 125 Acta de audiencia pública de decisión final y recursos, donde se depende lo siguiente:

Este despacho observa que las partes no tienen ánimo conciliatorio y en consecuencia de declarar fallida la conciliación, agotándose esta etapa procesal.

Ahora antes de continuar con la apertura de la etapa de pruebas adicionales, este despacho se pronunciará con respecto a la vinculación de la señora SANDRA MORALES FAJARDO...

*Conforme a la inspección ocular realizada por este despacho, en el inmueble objeto de este trámite policia (SIC) no se encuentra ocupado por la querellada, es decir que será inocua decretar medida correctiva de restitución de inmueble de quien obstante la calidad de querellada, cuando no se está en disposición jurídica ni material de acatar dicha orden de policia. Por ello este despacho dispone desvincular a la señora Sandra Morales Fajardo en su condición de querellada de este trámite policivo y continuar con el mismo solo entre la querellante y la señora **EVERLEDIS ROMERO DEL VALLE**, quien es la persona que habita el inmueble, tal como se evidenció en la inspección ocular realizada por este despacho y que los sujetos procesales así lo reconocieron.*

Intervención del Dr. JAIME RUIZ FONTALVO (apoderado de la vinculada EVERLIDES ROMEO)

Además de los testimonios solicitados en audiencia que antecede, solicito se decrete escuchar al testimonio de la señora SANDRA MORALES FAJARDO.

INTERVENCION DEL DESPACHO:

El despacho decreta la práctica de pruebas testimoniales solicitadas por el Dr. JAIME RUIZ FONTALVO y como quiera que aún se encuentra en esta diligencia la señora SANDRA MORALES FAJARDO, procedemos entonces a escuchar su testimonio...

INTERROGATORIO A LA AHORA TESTIGO SANDRA MORALES FAJARDO POR PARTE DEL ABOGADO JAIME RUIZ FONTALVO:

Sírvase informar al despacho cuando ingreso usted al inmueble ubicado en la cra. 8h N° 128-40, manzana 19 casa 02 (SIC).

Contestado: mes exacto no recuerdo, pero fue en el año 202°.

Díganos como fue la forma en la que ingresó al inmueble.

*Contestado: por decisión propia, la casa estaba sin vigilancia, por parte de la constructora, ingresé por la puerta principal, sin forzar la cerradura, ya que se encontraba abierta.
Informe al despacho cuanto tiempo duro usted habitando ese inmueble.*

Contestado: personalmente yo lo habité, estaba a mi cargo, hasta abril de 2024.

Podría informarnos cuando se enteró usted que la señora LILIANA DEL CARMEN CAMPILLO DOMINGUEZ, fungía como propietaria aparente del inmueble antes mencionado.

Contestado: en el mes de mayo de este año

¿ Cuanto tiempo tiene usted en el inmueble que en la actualidad ocupa



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 6

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

Contestado: 6 años unos meses

Diga si el inmueble donde usted vive actualmente colinda con el inmueble objeto de la supuesta perturbación.

Contestado: si, así es

Durante el tiempo que usted tiene viviendo en su residencia, a cuantas personas o a quienes ha visto usted residir en el inmueble objeto de la presunta perturbación.

Contestado: incluyendo a la señora Everlides, cinco.

Cuando usted se mudó en su residencia donde habita hoy en día, observe si el bien inmueble objeto de diligencia se encontraba desocupado. En caso afirmativo, indique cuanto tiempo duró en ese estado.

Contestado: si siempre estuvo desocupado, por 3 año.

En qué calidad le entregó el inmueble aludido a la señora Everlides.

Contestado: Arrendataria

Indique cuanto le pagaba ella a usted, por concepto de canon de arrendamiento y si adicionalmente le pagaba servicios públicos y cuando dejó de pagarle.

Contestado: por arrendamiento 400 mil pesos, los servicios eran asumidos por la señora Everlides y adicional yo asumía acuerdos de pago con la triple AAA, por deudas de instalación ...

INTERROGATORIO POR PARTE DEL DESPACHO:

Sírvase informar al despacho la fecha de ingreso de la señora Everlides al inmueble objeto de querrela.

Contestado: octubre de 2022...

La apoderada judicial de la parte querellante no tuvo preguntas hacia la testigo.

FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:

Se consigna al reverso del folio 124 del expediente, la decisión del Inspector 17 de Policía Urbana... Conforme a lo expuesto por la testigo, que manifiesta que viene en tenencia del bien inmueble objeto de querrela, desde el año 2021, y la actual tenedora y la actual tenedora es decir la señora EVERLIDES ROMERO DEL VALLES, desde el año 2022, no queda otro camino distinto que declarar la caducidad de acción policiva, pues es un hecho notorio que en el presente asunto operó este fenómeno jurídico, pues el termino para incoar la acción policiva de 4 meses fue superado, pues la querrela solo se presentó en agosto 2024...

Así las cosas, procede el despacho a ... Declarar la caducidad de la acción policiva, en consecuencia, no continuar con el trámite de la querrela por perturbación a la posesión respecto de la casa 324 Manzana 19 Urbanización Ciudad Caribe de Barranquilla...



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 7

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

RECURSOS:

El apoderado de la parte querellada manifiesta que no presenta recursos.

La apoderada de parte querellante manifestó:

... presento recurso de reposición y en subsidio de apelación, debo mencionar que mi clienta desde su vinculación con grama y posteriormente la fiduciaria Bancolombia, salió al extranjero, para poder cubrir las cuotas con dicha entidad, encontrándose frente a la pandemia mundial, lo cual no le permitió ingresar al país, entre tal circunstancia y luego de los inconvenientes económicos, producto de dicha pandemia se dedicó fue al pago de sus cuotas y ya casi en el término de lo mismo, acudir a su casa, encontrándose que para el mes de abril, se dio cuenta de la perturbación, colocando en conocimiento de esta situación de este despacho. Por lo que solicito, tener en cuenta, lo anteriormente manifestado y considere lo manifestado en estado. No es loable premiar a quien está perturbando, la tenencia de mi clienta.

Sobre el recurso de apelación, que interpone en subsidio de la reposición deprecada, fue allegado a esta instancia la debida sustentación (visible al inicio del expediente sin ninguna foliatura), comprendido en 5 folios, sin enumerar, ni legajar).

CONSIDERACIONES DEL INSPECTOR 17 DE POLICÍA URBANO RESPECTO DE LOS RECURSOS PROMOVIDOS POR LA PARTE QUERELLANTE:

Retoma el uso de la palabra el Inspector 17 de Policía Urbano, quien manifiesta: *para este despacho no es de recibo los argumentos expuestos por la apoderada judicial en el recurso de reposición, pues no obra en el plenario una fuerza mayor o caso fortuito que impidiera que la querellante, interpusiera la acción dentro de los términos legales, y ahora con respecto a la pandemia, es un hecho notorio que esta culminó en el año 2022. Así las cosas, el despacho mantiene incólume su decisión de decreto de caducidad de acción policiva, produciendo a permitir el expediente a su superior jerárquico para que conozca del recurso de apelación. (Reverso del folio 124 y 125 del expediente)*

CONSIDERACIONES DE ESTE DESPACHO:

En principio, procede el despacho a realizar el control de legalidad correspondiente y a confrontar el contenido de la Querrela, las pruebas documentales adjuntas, la decisión del A Quo; los fundamentos de facto y de jure que sustentaron la decisión recurrida y los términos en que se elevó el recurso que nos ocupa.

Por ello, con el propósito de cumplir nuestra responsabilidad como fallador de segunda instancia y con fundamento en las reglas de la sana crítica frente a la querrela misma; los argumentos de las partes y la actividad procesal vista integralmente; como resultado, ante todo, de un ejercicio de análisis y valoración de la prueba en conjunto, con fundamento en las reglas del correcto entendimiento humano, la lógica y la experiencia del fallador, procede el despacho a establecer:

Respecto del bien objeto de solicitud de amparo policivo, se observa que en principio el problema jurídico deviene del comportamiento ilegal de la querellada, quien se abrogó la libertad de tomar a su disposición, arbitrio y aprovechamiento económico el inmueble ubicado en la Carrera 8H N° 128-40 manzana 19, casa 324 Ciudad Caribe; provocando con ello como se desprende de los mensajes de WhatsApp, que más adelante cito, el desencadenamiento del conflicto contrario a la protección de bienes inmuebles, que impide a la querellante ingresar al predio de su propiedad.



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 8

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

Amén de lo anterior, también ha encontrado el despacho que, si bien la querellada ha intentado persuadir a la ocupante ilegal Everlides Romero del Valle, quien, a pesar de haber ingresado al predio en cuestión, con conocimiento de causa, es decir, que su arrendadora no era la propietaria del inmueble, y que debía desocuparlo tan pronto lo reclamara su legítima propietaria (querellante vecina contigua al inmueble de su arrendadora).

Todo lo anterior conocido por el tercero de nombre Arnaldo A, quien, de acuerdo con el hilo de los mensajes de WhatsApp, es un colaborador de la constructora Grama, encargado de responder a esta última por los inmuebles que aún se encontraban a la espera de los trabajos de adecuación por parte de sus propietarios.

De suerte que, la primera pregunta que debemos resolver con destino al problema jurídico subexamine es relacionada con el contrato de arrendamiento suscrito entre la querellada y la ocupante ilegal, renuente a entregar el inmueble desocupado a la querellante:

Un inmueble podrá ser dado en arrendamiento por su propietario siempre y cuando este tenga capacidad jurídica para arrendar. Así mismo, podrá arrendar el bien una persona que no sea el propietario, siempre y cuando cuente con autorización del dueño o por disposición de la ley.

Entonces queda claro que el contrato con conocimiento de causa, debidamente acreditada procesalmente, es inoponible a terceros, específicamente a la autoridad de policía y por supuesto a la querellante, con las consecuencias jurídicas que se reseñan a continuación:

La nulidad del contrato de arrendamiento se da cuando: Falta o no existe los elementos esenciales de este; como el objeto, las partes, el canon, entre otras. El incumplimiento del objeto del contrato (licitud, posibilidad y determinación). La ilicitud de la causa.

¿Qué significa nulo en un contrato de arrendamiento?

En el derecho contractual, el término "nulo" significa que el contrato nunca fue válido. Por lo tanto, el contrato no tiene ningún efecto legal. Esto es diferente a que un contrato sea invalidado. Los contratos pueden considerarse nulos por diversas razones, generalmente porque les falta uno o más de los elementos mencionados anteriormente.

Al tratar sobre la causa del contrato, sanciona que ella es ilícita cuando es contraria a normas imperativas, al orden público o a las buenas costumbres (art. 1343)

1523 C.C.), "se entiende por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público" (art. 1524 C.C.) y ex artículo 899 del Código de Comercio, "será nulo absolutamente el negocio jurídico cuando contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa".

Código Civil.

Artículo 1523. Objeto ilícito por contrato prohibido

Hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes.

ARTICULO 1524. *No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente. Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe.*



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 2

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.

¿Qué es un contrato ilícito?

Los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral.

Sentencia C-345/17

INEFICACIA EN SENTIDO AMPLIO-Inoponibilidad

La inoponibilidad comprende aquellas hipótesis en las que el acto o contrato es existente y válido entre quienes intervinieron en su celebración, pero no tiene la aptitud de producir sus efectos frente a terceros dado que, por ejemplo, no se agotaron determinados requisitos de publicidad previstos en la ley.

INEFICACIA EN SENTIDO ESTRICTO-No exige declaración judicial

La ineficacia en sentido estricto se presenta en aquellos casos en los cuales la ley, por razones de diferente naturaleza, ha previsto que el acto no debe producir efectos de ninguna naturaleza sin que sea necesario la existencia de una declaración judicial en ese sentido.

NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA-Saneamiento

En materia de saneamiento, la ley ha prescrito que en el caso de nulidad absoluta por causa u objeto ilícito es absolutamente improcedente su saneamiento y que, en los demás casos, podría sanearse bien por ratificación de las partes o por la configuración de la prescripción extraordinaria (art. 1742 C.C.). Para el caso de la nulidad relativa, se ha previsto que ella puede sanearse por su ratificación o por el lapso o paso del tiempo (art. 1743 C.C.).

El delito de invasión de tierras está incluido en el artículo 263 del Código Penal. Este se comete cuando alguien invade un terreno ajeno "con el propósito de obtener un provecho ilícito para sí o para otro"

Lo más relevante de las invasiones es que atentan contra el derecho a la propiedad privada, que está amparado por el Artículo 58 de la Constitución.

La propiedad es un derecho real, es decir, uno que tiene una persona para usar, gozar y disponer de un bien que le pertenece. La ley dice que este derecho se adquiere a través de la combinación entre un título –es decir, el uso, la posesión del predio o la herencia de una escritura– y un modo, que se refiere a la escritura pública que se registra ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, "Orip".

Lo que de contera significa, que habiéndose conjugado todos los aspectos fácticos y jurídicos enunciados, en el problema planteado, no es posible al despacho consentir el comportamiento de los implicados (querellada y ocupante ilegal); máxime porque frente al flagelo de las invasiones de tierras, las autoridades gubernamentales de las que hacemos parte, hemos cerrado filas para contenerlo y mitigar el impacto negativo que genera en nuestro caso, en el Distrito de Barranquilla y en su Área Metropolitana, con el liderazgo de la Procuraduría General de la Nación, que ha sido celosa en el seguimiento de las acciones legales aperturadas para sancionar a los infractores de la Ley por este comportamiento contrario a la protección de Bienes Inmuebles y Patrimonio



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 10

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

Económico, tipificados por el Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana y el Código Penal Colombiano respectivamente, ambos a la luz de la Constitución Nacional en el artículo 58.

En consecuencia, la ocupante ilegal de marras, por haber ingresado al predio reclamado en sede policiva por la querellante, gracias a un contrato de arrendamiento, reconocido en actas de audiencia pública a folios 123 a 125 del expediente, no puede alegar posesión o prescripción adquisitiva, es decir, permanecer válidamente en el predio objeto de solicitud de amparo policivo, por haber dejado de pagar los cánones de arrendamiento, a su ilegítima arrendadora. De hecho, con ello lo que se describe es:

- *Que el contrato de arrendamiento y el pago del canon de arrendamiento hacen que el arrendatario ocupe el inmueble como tenedor, no como poseedor.*
- *Mientras una persona pague arriendo a otra no se puede considerar poseedor a pesar de que pasen los años; mientras se reconozca a otra persona como la encargada del mantenimiento del bien, de velar por que el inmueble se encuentre en buenas condiciones para habitar, el arrendatario no será considerado poseedor del bien.*
- *Para que un arrendatario sea considerado poseedor tiene que mutar el título. Jurídicamente se conoce con el nombre de interversión del título, esto es: tiene que comportarse como señor y dueño de la casa, apartamento o finca. Tiene que comenzar a pagar los impuestos, dedicarse al mantenimiento del inmueble y hacer todas las actividades sin que exista ningún tipo de reclamo por parte del propietario; a contrario sensu, la Arrendadora ilegal, mantuvo una constante comunicación con la actual contraventora, ofreciéndole distintos plazos para entregar el bien y anunciándole la intervención y requerimiento de su dueña, al igual de las autoridades de Policía y los representantes de la Constructora Grama S.A.*
- *El solo paso del tiempo no extingue el derecho de propiedad. En principio podemos indicar que la propiedad es un derecho perpetuo.*
- *La posesión es la que permite a una persona adquirir la propiedad del dominio sobre el cual ejerce posesión, cuando no conoce al dueño.*

Lo cual es totalmente contrario la realidad que se desprende del contenido de los mensajes de WhatsApp entre Arnaldo A Caribe Verde y Sandra Morales, visibles a folios 88 al 122 del expediente y cuyos apartes más relevantes, me permito citar:

Habla con esa señora... mañana... porque ya esto yo no puedo seguir controlando a ese bufete de abogados para que no tomen acciones... Violentas de desalojo y emitan una citación a tu nombre por estar sacando beneficio de un predio que no te pertenecía... porque argumentó también que hace dos años vive allí... y te pagaba 400 mil pesos mensuales... así que asume... tu responsabilidad... (folio 88 del expediente chat con Arnaldo A Caribe Verde)

A folio 89 y 90 del expediente siguiendo con los chats entre Sama (Sandra Morales y Arnaldo A Caribe Verde, de fecha 15 de mayo de 2024).

A folio 92 del expediente sigue el historial de mensajes destacándose lo siguiente:

Solo a ti... Se te ocurre darle una casa a alguien... sin ni siquiera tener conocimiento de su nombre y apellido Sandra...

A folio 94 del expediente, sigue la secuencia de mensajes con fecha 13 de mayo de 2024, esta vez entre la señora Sama y Everlides, relacionados con la situación y unas llamadas de diferentes números.



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 11

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

A folio 106 del expediente, encontramos relación de chats entre las señoras Sandra y Arnaldo, de fecha 08/05/2024, 11/05/2024, 12/05/2024, 13/05/2024, y 14/05/2024, haciendo nuevamente referencia al arriendo del inmueble y si la inquilina ya encontró para donde irse...

A folio 107 del expediente, encontramos nuevamente historial de chats de Sama

Hola Sandra... el Dr. Mando la notificación a esa señora hoy... Y ella la respuesta que le dio a los funcionarios es que tú le habías cedido la casa...

Así que ahora me llamó el Dr. Gonzales para decirme, que yo que estoy por el medio del conflicto hable contigo.. porque tú no debiste ni siquiera insinuar eso porque esa casa no es tuya... y tiene toda la razón... Y tú para evadir tu responsabilidad le dijiste eso a esa señora... así que ella que pidió un mes para desocupar... y ya tú le habías pedido desocupación hace tres meses...

Ellos piden que tu les des el pago del mes a la señora para que desocupe... máximo en 15 días.

... O vesí

No le escriba más y ya...

Dígale que ya usted se labo (SIC) las manos con eso y ya...

A folios 109 y 110 del expediente, con fecha 15 de mayo de 2024, encontramos nuevos chats entre la señora Sandra y Everlides; donde expresan lo siguiente:

Acabo de encontrar un correo en e-mail.

Supuestamente del mismo grama (sic).

Abogados urzolas y me mandó un comunicado...

... dice que me lo mandaron hace 6 días y hasta ahora abro este correo...

En el folio 110 adjunto a la conversación se encuentra COMUNICADO DE PROCESO DE RECUPERACION EMPRESARIAL dirigido al correo samamorfa2013@hotmail.es, de fecha 9 de mayo de 2024.

A folio 111 del expediente encontramos nuevamente en el historial de chats de Sama (Sandra Morales, adjunto de COMUNICADO PROCESO DE RECUPERACION EMPRESARIAL de fecha 9 de mayo de 2024, y un oficio que en su encabezado enuncia comunicación General Promitentes Compradores y Acreedores de fecha mayo 2024.

Es menester aclarar por esta instancia, que una vez examinando y analizando los chats aportados como pruebas, se pudo evidenciar errores en la foliatura de estos mismos, por parte de la inspección de conocimiento, donde pasan del folio 111 al 95 y ss., lo cual no es óbice para seguir con el análisis del resto de los chats.

A folio 101 del expediente, encontramos relación de mensajes e historial de chats de Sama con fechas 06/05/2024, 07/05/2024 y 08/05/2024, donde queda nuevamente en evidencia la posible entrega de llaves del inmueble y la conversación con el señor Arnaldo, ya mencionado en reiteradas conversaciones de forma directa e indirecta.

A folios 102 del expediente encontramos nuevo historial de chats de fecha 8/05/2024, donde se destacan las siguientes expresiones:



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 12

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

Sama: Y cuando pueden llegar

...: Dígame usted a qué hora

Sama: Que pena molestarte. Es que tengo varias preguntas.

...: Ustedes van y me dejan soporte de la solicitud para desocupar la casa?

Me dejaron algún tipo de documento donde conste que si les entregué la casa?

Esto con el fin cuando aparezca la constructora nosotros demos que ya el inmueble está a cargo de otra persona y poder continuar con el proceso que mi familia tiene con grama.

Y por temas jurídicos en caso de llegar a requerir que ya la casa no está en nuestro poder.

...: El funcionario que va a dar las llaves. Hace constar la entrega. Del inmueble y usted firma el documento de entrega.

Y ya lo demás. Nosotros nos hacemos cargo de lo demás...

...: Buenas noches. Me informo el señor Arnaldo que persona que este ay. En la casa le pidió diez días

No diez días no, que la otra semana ya tiene que estar desocupada.

Sama: Así es...

...: tienen todo este fin de semana para que busque, si usted lo dijo desde hace mucho tiempo según lo que me informó.

Sama: Entonces para que ella vea emítame la orden con días estipulados...

Sama: La manda directo a la casa y me manda una copia

...: Y con ella no tengo que hacer eso

Sama: Claro, si eso se puede.

...: Yo la llamo a usted porque usted fue la que la alquiló.

A folio 103 del expediente, se destaca un nuevo chat de fecha 08/05/2024, expresando lo siguiente:

...: Está bien, el señor Arnaldo ya explico todo.

Sama: Gracias.

...: Buenos. Días. Señora Sandra. Que han echo (SIC). Al respecto. Ya la inquilina ha encontrado vivienda.

Sama: Buenos días.

El señor Arnaldo les va a pedir hablar con ustedes, el está enterado lo que está pasando.

Le acabo de decir que por mi tranquilidad estoy dispuesta a perder mis intereses económicos ya que tengo un proceso con grama que nunca me solucionó.

Pero yo no tengo los medios para actuar por eso me hago a un lado.

Arnaldo les explica bien

Él va a pedir hablar con todos ustedes y les explica el está enterado de todo.

El ha estado muy pendiente....



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 13

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

Chat de fecha 13/05/2024

Sama: desde el día sábado les comenté que esta situación se me sale de las manos

...: Señora Sandra. Usted es la persona que arrendó ese inmueble. Y por lo tanto, Usted es la beneficiaria del inmueble. En estos momentos la que tiene que buscar una pronta solución es usted

Nosotros contactamos a la señora.

A folio 113 del expediente, hallamos COMUNICADO GENERAL PROMETENTES COMPRADORES Y ACREEDORES, de fecha mayo de 2024, suscrito por la Da. Jael Antonia Gómez y Abogada Urazan.

A folio 119 del expediente, encontramos nuevo hilo de chats de fecha 27 de mayo de 2024 entre Sama y Eve, donde comentan sobre la audiencia programada para el 28 de mayo a las 10:00 a.m.

A folio 120 del expediente, encontramos otros chats a nombre de Sama, donde le están comentando lo siguiente:

Hablé con el abogado de acá y según él me están citando a mí por invasión a bienes ajenos (SIC).

Ya él va averiguar cómo se conocen todos...

Según la dueña está peleando lo que es de ella.

Vamos a haber si el abogado los conoce.

A folio 121y 122 del expediente se repite el mismo mensaje con fecha 1 de noviembre de 2023 enunciándose lo siguiente:

Buenos días, Sandra como amaneciste... lo que pasa es que hasta mañana es el plazo para lo de la luz tú sabes que vienen cortando la luz entonces ya yo saqué la cuenta y tu me tienes que dar 164,000 mil pesos como aemos (SIC) ya yo tengo el arriendo los cojo de ahí.

Finalmente, aclarado debidamente lo anterior y consignando expresamente, que, del hilo de los mensajes precitados, se desprende la línea de tiempo que nos permite referirnos a la caducidad declarada por el A Quo.

DE LA CADUCIDAD DECLARADA POR EL A QUO:

El artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, también conocida como Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, establece lo siguiente:

- El amparo a la posesión, la mera tenencia y las servidumbres es una medida provisional y precaria que tiene como objetivo mantener el statu quo.
- La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares caducará dentro de los cuatro meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal.

RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 14

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

La Línea del tiempo.

En principio, es necesario precisar que en cuanto a las ocupaciones ilegales, en casos de presente, se han venido ventilando ante nuestra entidad y la Policía Nacional, interminables requerimientos de la Constructora Grama, solicitando la intervención de la autoridad de Policía frente al comportamiento invasor de personas que coonestando con algunas de las delegadas para la guarda y vigilancia de los inmuebles han permitido el ingreso irregular al interior de las unidades habitacionales, aún en obra gris.

De suerte que en el presente asunto, está claro y debidamente probado y este sí es un hecho notorio, para este fallador de instancia, que la querellada y la ocupante ilegal, no actuaron a espaldas del colaborador de la Constructora, llamado Arnaldo A, como lo nombran en muchos de los chats de WhatsApp, de hecho, es quien lidera junto a la querellada las acciones para que se desocupara el inmueble objeto de solicitud de amparo policivo y se le entregara a su propietaria como correspondía, sin la necesidad de la intervención de las autoridades de Policía (véase el contenido de los mensajes de WhatsApp citados).

En consecuencia, con claridad meridiana emerge la certeza, más allá de toda duda razonable que la querellante, adjudicataria del inmueble en cuestión, no sólo ha probado que se allanó a cada una de las disposiciones contractuales que le señaló la constructora, sino que es reconocida y sus pagos enlistados por parte de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, (visibles a folios 21, 24 y 25 al 27 del expediente). Además, confió la guarda de su predio a la Constructora de conformidad a lo establecido en la negociación respectiva.

Aunado a lo anterior, no media, ni en la norma policiva trascrita, ni en la norma penal, exigencia alguna por parte del Legislador, para con el propietario del bien; por el contrario, la descripción normativa se centra en el comportamiento del contraventor de la Ley, indicando las medidas correctivas/sanciones por incurrir en la descripción típica normada.

Es lógico, porque no es posible justificar las conductas al margen de la Ley con el eventual comportamiento de las víctimas; esto sería tanto como entrar a minimizar el impacto de las violaciones a la Ley y desde luego ir más allá del espíritu de ésta, de conformidad al principio administrativo de autonomía Legislativa, pretendiendo imponer la interpretación normativa a la luz de las propias razones.

Corolario de lo anterior, estima el despacho, probados con suficiente claridad los extremos procesales:

Sujetos; Comportamiento; Medida Correctiva Aplicable; Objeto y Causa (problema jurídico) y por ende, estando probado que la querellante está legitimada por activa, en cuanto a su posesión inscrita y material, a través de las acciones descritas y reconocidas por la Constructora, en su nombre y representación; también en cuanto al término para impetrar la acción policiva debido a que el conocimiento informado de la ocupación ilegal, se dio para ella a partir del momento en que regresó al País, he intentó ingresar a su inmueble, encontrando que la querellada reconoció que había arrendado su casa y se probó dentro del expediente (mensajes de WhatsApp), que no solo se lucró con ello, también que la ocupante ilegal siempre conoció la situación, esto es, que la casa tenía una dueña y que debía desocuparle una vez que ésta regresara.

También ambas: querellada y ocupante ilegal, estaban tan informadas, que los mensajes están abanderados por la intervención del señor Arnaldo A, colaborador de la Constructora, que no



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 15

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

desconocía el asunto, abusando unos y otros abiertamente de la confianza depositada por la Constructora y por la adjudicataria querellante.

De suerte que, sin lugar a equívocos para este fallador de instancia, la línea de tiempo para establecer el surgimiento de la perturbación, por la renuencia de la desocupación del inmueble y su entrega a la querellante, surgió y se contabiliza a partir de su llegada al inmueble, y la negativa de la entrega por parte de la ocupante ilegal que es renuente a hacerlo, aún después de los reiterados plazos que le diera su arrendadora ilegal e ilegítima" /querellada. Reiteramos, probada a partir de los mensajes de WhatsApp a folios 88 al 120 del expediente y que, respecto de la fecha de presentación de la querrela policiva a la entidad, no superan el término de caducidad señalado por el Legislador en el Artículo 80 de la Ley 1801 de 2016; por lo cual no se acoge la postura del A Quo, sobre el particular y a contrario sensu, se concederá el amparo policivo deprecado por la querellante, con la adopción de la medida correctiva correspondiente (restitución del inmueble), en contra de la ocupante ilegal, dejando en libertad a la querellante para que concorra ante las autoridades en lo penal para que investiguen, individualicen y castiguen la presunta violación de la norma punitiva del Estado y la imposición de las indemnizaciones a que haya lugar; porque no se puede tolerar la impunidad cómplice.

VÍAS DE HECHO:

¿Qué es un ocupante de hecho en una vivienda?

Ocupante de hecho: el hogar que hace uso de la vivienda sin autorización de su propietario, aunque efectúe algún pago a terceros por usarla. Se incluyen en esta categoría todos los casos de tomas o usurpaciones de viviendas o edificios.

La ocupación, por su parte, se refiere a inmuebles que no se utilizan como residencia principal, como pueden ser edificios vacíos, en construcción o en desuso.

¿Cuándo se considera ocupación?

Se refiere a la acción de instalarse sin permiso en una propiedad ajena que no es residencia de nadie.

La posesión de los bienes se pierde por: Abandono. Cesión a título oneroso o gratuito. Destrucción o pérdida del bien o por quedar éste fuera del comercio.

Conforme a lo anterior, en cuanto a la situación de la opositora- ocupante del bien, también nos queda claro y por ello estimamos probada la perturbación alegada como razón de solicitud de amparo policivo, toda vez que de acuerdo con lo consignado dentro de audiencia pública, emerge sin lugar a duda no es aceptable que se tenga como un bien disponible para ser ocupado a partir de mis propias razones, una vivienda que por notoriedad pública corresponde a un proyecto habitacional que está en construcción y que su disposición está en cabeza del constructor; no es un bien abandonado, de hecho tiene vigilancia contratada por la constructora, inclusive.

Lo cual independientemente de los hechos que rodean tal decisión por parte de la ocupante ilegal (asistida por apoderado), no pueden ser de recibo en esta sede policiva, ya que el Legislador colombiano a través de la Ley 1801 de 2015, en sus artículos 77, 79 y 190, describe tal comportamiento, como ocupación o perturbación por vías de hecho y señala como medida correctiva, devolver la posesión o tenencia a quien tiene el legítimo derecho sobre los bienes inmuebles de particulares, bajo el entendido que ese legítimo derecho está descrito en los Artículo 76, 77 y 79.



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 16

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

Código Nacional de Policía

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.

Código Civil

Artículo 762. Definición de posesión

La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Código Nacional de Policía

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 1o. 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 2o. En estos procedimientos se deberá comunicar al propietario inscrito la iniciación de ellos sin perjuicio de que se lleve a cabo la diligencia prevista.

Código Nacional de Policía

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.

Para el efecto, el artículo 77, numerales 1° y 5° de la Ley 1801 de 2016, prevé como medida correctiva, la restitución y protección de bienes inmuebles sin distinguir en la condición de los mismos, a quien tiene el derecho, cuando han sido perturbados por vías de hecho como en el presente



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 17

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

caso, en que la querellante pone de manifiesto no sólo la perturbación por la ocupación ilegal de su predio, además demuestra, en el decurso procesal, a través de las pruebas a disposición de los sujetos procesales y de esta instancia, que ha actuado con ánimo de señora y dueña, a través de los cuantiosos pagos realizados inicialmente a la constructora Grama, y luego por instrucciones suyas a la Fiduciaria Bancolombia.

Sobre este particular, concordamos con las afirmaciones de la parte querellante y, por ende, disentimos de los reparos hechos por el A Quo, encontrando probados los extremos procesales señalados en renglones anteriores a favor del amparo policivo solicitado, de acuerdo con el numeral 3. literal c) pruebas del Artículo 223 ibidem, por virtud del cual:

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.

Sentencia T- 186 DE 2023 - Valor probatorio de las capturas de pantalla extraídas de las aplicaciones de texto. Reiteración de jurisprudencia.

En un primer momento, y como respuesta a los grandes cambios en los medios de comunicación de los últimos años, la Ley 527 de 1999 definió lo que se debe entender por mensajes de datos; estableciendo los criterios para definir su validez y su valor probatorio^[113]. Así, en los artículos 6, 7 y 8 de la norma citada se dispone que la validez del mensaje de datos dependerá de la capacidad de conocer su autoría y su contenido original, es decir, "el juez debe poder verificar de forma objetiva que el mensaje ha estado inalterado desde que se generó"^[114]. Posteriormente, el Código General del Proceso dispuso en su artículo 247 que "[s]erán valorados como mensajes de datos los documentos que hayan sido aportados en el mismo formato en que fueron generados, enviados, o recibidos, o en algún otro formato que lo reproduzca con exactitud. La simple impresión en papel de un mensaje de datos será valorada de conformidad con las reglas generales de los documentos" y el artículo 244 indicó que "[e]s auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento. (...) La parte que aporte al proceso un documento, en original o en copia, reconoce con ello su autenticidad y no podrá impugnarlo, excepto cuando al presentarlo alegue su falsedad. Los documentos en forma de mensaje de datos se presumen auténticos. Lo dispuesto en este artículo se aplica en todos los procesos y en todas las jurisdicciones".

Por otra parte, en la sentencia C-604 de 2016^[115], en sede de control de constitucionalidad del artículo 247 de la Ley 1564 de 2012, esta corporación se refirió al valor probatorio de los mensajes de datos^[116] y concluyó que desde el punto de vista probatorio y legal, los mensajes de datos son medios de prueba y su fuerza de convicción corresponde a la otorgada a los documentos según el Código General del Proceso. En particular, precisó que "la ley señala como criterios de apreciación de los mensajes de datos las reglas de la sana crítica y, en particular, la confiabilidad en la modalidad de conservación de la integridad de la información, la manera en la que se identifique a su iniciador y cualquier otro factor pertinente. La confiabilidad de los documentos electrónicos se deriva, como se dijo, también de los tipos de técnicas utilizadas para asegurar la inalterabilidad, rastreabilidad y





RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 18

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

recuperabilidad del contenido de los mensajes de datos". Además, respecto a las impresiones en papel de los mensajes de texto afirmó que, al extraerlo de su medio digital de creación se entiende modificado y se convierte en una copia del original y, en consecuencia, se somete a las mismas reglas de valoración de los documentos comunes. Lo anterior, debido a que pasa del medio digital en el que se creó y "que asegura la integridad, autenticidad e inalterabilidad de la información, a un soporte de papel sin esa capacidad técnica".

Más en específico, la Corte ha tenido oportunidad de referirse a los mensajes de datos transmitidos a través de la aplicación Whatsapp, la cual se constituye como "un software multiplataforma de mensajería instantánea pues, además del envío de texto, permite la transmisión de imágenes, video y audio, así como la localización del usuario"^[117]. Así, en sentencia T-043 de 2020 se reconoció la complejidad que existe alrededor de acreditar la autenticidad de las capturas de pantalla de mensajes de texto que son presentados a un proceso judicial como prueba. En tal sentido, señaló que "los escritos especializados realzan que no puede desconocerse la posibilidad de que, mediante un software de edición, un archivo digital impreso que contenga texto pueda ser objeto de alteraciones o supresiones, de ahí el valor disuasorio atenuado que el juzgador debe reconocerle a estos elementos, de tal manera que tomándolos como indicios los analice de forma conjunta con los demás medios de prueba." (énfasis añadido). Según dicha providencia, la prueba de la captura impresa tendrá fuerza probatoria siempre que esté acompañada de otros elementos que permitan concluir su veracidad. Posteriormente, en la sentencia T-467 de 2022 la corporación se refirió nuevamente al asunto y concluyó lo siguiente:

En este sentido, se debe concluir que, según las normas citadas y la jurisprudencia actual de la Corte, las capturas de pantalla tomadas a mensajes de datos de la aplicación Whatsapp en materia de valor probatorio deben asimilarse a la prueba documental y, de esta manera, se revisan en conjunto con los demás medios probatorios presentados y según los criterios de la sana crítica.

FUNDAMENTOS DE FACTO Y DE JURE RELEVANTES PARA RESOLVER:

Insisto, habrán de adoptarse, las reglas de la sana crítica racional, que se caracteriza por la posibilidad de que el fallador logre sus conclusiones sobre la prueba legal y la libre convicción; apreciando los elementos probatorios, los hechos de la causa, conforme a las reglas de la lógica, la experiencia, las ciencias y artes afines; valorando la eficacia y juicio de valor que genera convicción a partir de la prueba, su valoración y ponderación; esto es, la actividad encaminada a determinar primero los aspectos que inciden en la decisión, para precisar su eficacia, pertinencia, fuerza vinculante con el juicio y cuanto pueda producir fe en el juzgador respecto de su validez y su contribución al establecimiento de la verdad de los hechos controvertidos y el mérito que puede incidir en la convicción del fallador.

Luego, en una valoración conjunta de los medios probatorios así determinados, extraer las conclusiones pertinentes en cuanto a los hechos y fijar la forma en que ellos sucedieron en total libertad, pero respetando al hacerlo, los principios de la recta razón, es decir, las normas de la lógica, que orientan la valoración probatoria.

De tal suerte que, haciendo un ejercicio de casuística, hermenéutica jurídica e interpretación sistemática, que nos conduzca al descubrimiento de la verdad por los medios que aconseja la recta razón y el criterio racional puesto en juicio. Analizar sinceramente y sin malicia las opiniones expuestas acerca de cualquier asunto. Las reglas que la constituyen no están expuestas en la ley. Se trata de un proceso intelectual interno y subjetivo, o sea, es materia de apreciación y por lo mismo de hecho, que corresponde exclusivamente al fallador.

RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 19

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

Así, la **LEY 1801 DEL 29 DE JULIO DEL 2016**, por medio de cual se expidió el **CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA**, con relación al tema que nos atañe estableció el objeto, ámbito de aplicación y autonomía en su artículo 1º:

"las disposiciones previstas en este Código son de carácter preventivo y buscan establecer las condiciones para la Convivencia en el territorio nacional, al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas, así como determinar el ejercicio del poder, la función y la actividad de policía, de conformidad con la Constitución Política y el ordenamiento jurídico vigente".

Sentencia T-438/21

Al ser el amparo a la posesión, a la mera tenencia y a las servidumbres una "medida de carácter precario y provisional", significa que la decisión adoptada por la autoridad de policía, en el procedimiento anotado, no define quién es el titular de los derechos reales en controversia, sino que resuelve el litigio frente a la tenencia pacífica de un bien, motivo por el cual las partes implicadas deben acudir a la justicia ordinaria, con lo cual se recalca el objetivo pretendido por este juicio policivo que es el de recuperar el statu quo y finiquitar una perturbación ilegal.

PROCESO POLICIVO-No resuelve debates sobre derechos reales

(...), en el procedimiento policivo de amparo no es dable discutir sobre la fuente del derecho que protege al querellante o a los querellados.

Bajo esas consideraciones, resulta claro concluir que la finalidad del proceso de perturbación a la posesión o a la mera tenencia, es la de cautelar, prevenir e impedir la vulneración y el desconocimiento de la situación fáctica que se origina de la posesión o de la mera tenencia desplegada sobre los bienes, amparando la integridad del mismo y garantizando la protección del statu quo que existía antes del acto acusado como perturbatorio y así recobrar la condición existente con anterioridad

En suma, conforme a lo dispuesto en el Código Nacional de Policía y Convivencia, en el procedimiento policivo de amparo no es dable discutir sobre la fuente del derecho que protege al querellante o a los querellados. Lo que se busca en este trámite es preservar o restablecer la situación de hecho al estado en que se encontraba antes de que ocurriera la perturbación o pérdida de la posesión por parte del querellante. De ahí que cualquier debate relacionado sobre la titularidad de los derechos ha de ser dirimida ante la jurisdicción ordinaria civil.

Ahora bien, para que prosperen las pretensiones de la parte querellante se requiere que sea el tenedor o poseedor del bien objeto de solicitud de amparo policivo; existan actos o hechos perturbatorios que impiden el goce pleno de la cosa; que tales hechos sean arbitrarios y no se encuentren respaldados por ninguna ley dado que deben ser el resultado del actuar del querellado (vías de hecho), y que exista relación causal entre tales hechos y la parte querellada.

Por lo anterior, se puede afirmar que la querellante ostentó la posesión material e inscrita a través de la Constructora y su Fideicomitente, quienes le han reconocido su calidad de adjudicataria y se acreditó que, si bien la querellada no se resistía a restituírle el bien objeto de solicitud de amparo, la ocupante ilegal, llegó a éste por el aprovechamiento ilegal que ejerció respecto del bien al arrendárselo, sin estar legitimada para hacerlo; lo cual en estricto sentido policivo implica que la parte querellada ha mutado a una ocupante ilegal que se niega a restablecer el orden público alterado por



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 20

"POR LA CÚAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

su renuencia y conducta contraria a la protección de bienes inmuebles (artículo 76 y 77 Ley 1801 de 2016) y a la Ley punitiva del Estado por incurrir en una presunta invasión de tierras.

En consecuencia, la decisión del Inspector 17 de Policía Urbano, se apartó de los presupuestos legales y jurisprudenciales precitados, por lo que han de prosperar los argumentos de contradicción expuestos por la parte recurrente.

TEORÍA DE LA SANA CRÍTICA.

"según las reglas de la sana crítica las circunstancias conducentes a corroborar o disminuir la fuerza probatoria de las declaraciones"; entendemos que la sana crítica es el arte de juzgar atendiendo a la bondad y verdad de los hechos, sin vicios ni error; mediante la lógica, la dialéctica, la experiencia, la equidad y las ciencias y artes afines y auxiliares y la moral, para alcanzar y establecer, con expresión motivada, la certeza sobre la prueba que se produce en el proceso.

Luego, entonces, hablar de las reglas de la "sana crítica" para valorar o apreciar la prueba en el proceso de enjuiciamiento civil o penal es aplicación de la norma legal al caso concreto derivada de razonamiento lógico, equitativo y de la experiencia como juicios de valor generales y relativos sobre la verdad, esto es de principios, reglas y valores como elementos integrantes de la función de juzgar. TEORÍA DE LA SANA CRÍTICA, BORIS BARRIOS GONZALEZ Catedrático de Derecho Procesal Penal y Derecho Procesal Constitucional.

"Las reglas de la sana crítica, son reglas del correcto entendimiento bueno; contingentes y variables con relación a la experiencia del tiempo y del lugar; pero estables y permanentes en cuanto a los principios lógicos en que debe apoyarse la sentencia"

Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

"El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba".

Acerca de las características de este sistema la Corte Constitucional ha señalado:

"De conformidad con lo establecido en el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos, debiendo el juez exponer razonadamente el mérito que le asigne a cada una de ellas.

"Es decir, que dicha norma consagra, como sistema de valoración de la prueba en materia civil, el de la sana crítica:

"Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.

"Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de





RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 21

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

"El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento".^{III}

(Sentencia C-202/05).

Ponderado por el Legislador en lo Político, al plantear el objeto del Código de Convivencia Ciudadana, su ámbito de aplicación y autonomía (Ley 1801 de 2016, artículo 1°):

"las disposiciones previstas en este Código, son de carácter preventivo y buscan establecer las condiciones para la Convivencia en el territorio nacional, al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas, así como determinar el ejercicio del poder, la función y la actividad de policía, de conformidad con la Constitución Política y el ordenamiento jurídico vigente".

De lo cual colige este fallador, se ha probado procesalmente la perturbación querellada, por vías de hecho respecto del inmueble denominado Casa No. 324 Manzana 19 Proyecto Ciudad Caribe, de esta ciudad; y su ánimo de señora y dueña, por cuenta de la posesión material e inscrita que demostró ostentar, compatible con el ordenamiento jurídico traído a sede política por la Ley 1801 de 2016 al ordenar en el parágrafo de su Artículo 79, la Doctrina y Jurisprudencia relacionadas, que cito a continuación:

El tratadista Arturo Valencia Zea, en su obra: *Los derechos sobre cosas que pueden hacerse valer con acciones reales, son los derechos reales. La posesión es un poder de hecho que se ejerce sobre cosas y que se encuentra protegida con verdaderas acciones reales. Y: ¿Por qué se protege la posesión en sí misma considerada?: Todo poseedor, tanto el que posee en nombre propio como el que posee en nombre ajeno, se encuentra protegido por el orden jurídico, corresponda o no su relación material al normal ejercicio de un derecho patrimonial. Esta protección se traduce en la legítima defensa que tiene cualquier poseedor para rechazar los ataques que los demás dirijan a su poder de hecho, y en el ejercicio de las tradicionales acciones posesorias de recuperación y de conservación.*

La posesión es exteriorización de la propiedad, y proteger la posesión es proteger la propiedad (Derecho Civil Tomo II Derechos reales. Octava edición. Temis).

En tal sentido se ha venido pronunciando la guardadora constitucional: T - 494 del 12 de agosto de 1992: *La posesión resulta ser un poder de hecho jurídicamente relevante que por su naturaleza puede ser instrumento efectivo para la adquisición de la propiedad y como tal guarda con este último derecho una conexidad de efectos sociales muy saludables, especialmente en el ámbito del estado social de derecho".*

Entre las razones clásicas para justificar la protección de la posesión, la más importante que se aduce, es que ella es una exteriorización de la propiedad y una de sus formas más eficaces de prueba. Por lo anterior, se puede afirmar que la posesión es un derecho fundamental, que tiene una conexión íntima con el derecho de propiedad y constituye a juicio de esta Corte, como lo ha reconocido en sentencias números T-406, T-428 y T-494, uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica que es el derecho constitucional fundamental. Reconoce igualmente la Corte,



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 22

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

que la posesión tiene entidad autónoma de tales características y relevancia que ella es hoy considerada un derecho constitucional fundamental de carácter económico y social.

Actos de perturbación que deben ser contenidos por la autoridad de Policía administrativa, dentro de la competencia que el Legislador le confirió en la Ley 1801 de 2016 Capítulo VII de la Protección de Bienes Inmuebles, por lo que estimamos de recibo y por ello han de prosperar las objeciones del recurrente.

Como corolario, se concederá el amparo deprecado por la parte querellante a través apoderado, sobre el inmueble denominado Casa No. 324 Manzana 19 Proyecto Ciudad Caribe, en la ciudad de Barranquilla, y en consecuencia, se declarará, contraventora por comportamiento contrario a la protección de bienes inmuebles, a la señora EVERLIDES ROMEO DEL VALLE y demás personas desconocidas e indeterminadas que junto a ella ocupen el inmueble objeto del presente amparo policivo; por ser responsables del comportamiento del numeral 1 artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 y acreedoras de la medida correctiva del numeral 1 del párrafo del mismo; por haberseles encontrado en flagrante perturbación de la posesión inscrita y material ejercida por la parte querellante; vías de hecho debidamente probadas en el expediente de marras conforme se referenció en líneas precedentes, dentro del análisis realizado en sede de segunda instancia; en cuanto a la querellada SANDRA MORALES FAJARDO, en razón al reconocimiento de su comportamiento ilegal y a las gestiones que realizó en aras de la desocupación y entrega del bien, a la querellante, se estima que hay carencia actual de objeto respecto de ella por hecho superado, toda vez que ha reconocido que la ocupante ilegal en todo momento supo y se comprometió a la entrega voluntaria del bien, tan pronto lo reclamara su propietaria, concordando con la decisión de desvincularla, adoptada por el A Quo.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Jefe de la Oficina de Inspecciones de Policía y Comisarias de Familia de Barranquilla, en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias, atendiendo los postulados de la Ley 1801 de 2016, que son de carácter preventivo y buscan establecer canales de convivencia, al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas en el ámbito nacional,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Revocar la decisión proferida por el Inspector Dieciséis (17) de Policía Urbano, en atención a los argumentos expuestos en la parte motiva de este proveído y en su lugar conceder el amparo deprecado por la parte querellante: **LILIANA DEL CARMEN CAMPILLO DOMINGUEZ**, a través de apoderada, sobre el predio denominado Casa No. 324 Manzana 19 Proyecto Ciudad Caribe, en la ciudad de Barranquilla; identificado por su Matrícula Inmobiliaria respectiva; medidas y linderos descritas en el Certificado de Libertad y Tradición obrante y visible en el expediente de la actuación policiva No. 2024-027.

ARTICULO SEGUNDO: Declarar que la señora **EVERLIDES ROMERO DEL VALLE** y demás personas desconocidas e indeterminadas, ocupantes ilegales del inmueble denominado Casa No. 324 Manzana 19 Proyecto Ciudad Caribe, en la ciudad de Barranquilla, son responsables del comportamiento contrario a la protección de inmuebles descrito en el numeral 1 del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 y acreedores de la medida correctiva señalada en el numeral 1 del párrafo del mismo, consistente en la restitución del predio a favor del querellante.

ARTICULO TERCERO: Advertir a querellante **LILIANA DEL CARMEN CAMPILLO DOMINGUEZ**, que están en libertad de acudir ante la justicia ordinaria sobre los derechos que a su



RESOLUCIÓN NÚMERO 071 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 HOJA No 23

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

juicio le corresponda respecto de las acciones realizadas por la señora **SANDRA MORALES FAJARDO** sobre el predio denominado Casa No. 324 Manzana 19 Proyecto Ciudad Caribe.

ARTICULO CUARTO: Contra la presente decisión, no procede recurso alguno.

ARTICULO QUINTO: Ejecutoriada, remítase a la Inspección de origen para lo de su cargo; ordenándole dar aplicación al numeral 5. del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, sobre el cumplimiento de la orden de Policía, que dispone: 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.

ARTICULO QUINTO: Librense los oficios necesarios.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Barranquilla, D.E.I.P., a los veinte (20) días del mes diciembre de Dos Mil Veinticuatro (2024).

ÁLVARO BOLAÑO HIGGINS

**Jefe Oficina de Inspecciones y Comisarias-Secretaría de Gobierno
Distrito E.I.P de Barranquilla**

Tramitó: mcortes
Proyectó: palvarez
Autorizó: abolaño

43

