QUILLA-25-063034

Barranquilla, marzo 28 de 2025

Doctor
FRANCISCO ANDRES SANDOVAL CORTES
Apoderado del señor **SERHAN MOHAMAD ATEF**
DANIEL MARCELINO CAMACHO QUINTERO
SOCIEDADES SOLIDER S.A.S.,
y **ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SERVICIOS INMOBILIARIOS -ADPRO S.A.S**
Correo electrónico: gerencia@soliderconstructora.com asistente@soliderconstructora.com notificacionessolider@gmail.com jcastellon32@hotmail.com
Carrera 59 #96-153 Apto 1604
Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No. 018 del 28 de marzo del 2025

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión de segunda instancia emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 018 del 28 de marzo del 2025, el cual se decide el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria por **ARIEL ANDRES ARTETA BARRAZA**, abogado suplente de los señores **LUCY MARGARITA LAMADRID SIERRA**, compañera permanente y apoderada de sus hijos (as) **JAIR ALEXANDER, STEPHANNY DEL CARMEN** y **RAFAEL EDUARDO CAMPIS LAMADRID**, herederos del señor **RAFAEL EDUARDO CAMPIS ESCORCIA** (q.e.p.d.), contra el fallo del 07 de marzo de 2025.

En cumplimiento a lo establecido del inciso 1 del artículo 8 de la Ley 2213, se anexa Resolución No. 018 del 28 de marzo del 2025, la cual consta de trece (13) folios.

Atentamente,

MERCEDES CORTES SANTAMARIA
Técnico Operativo
Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Trece (13) folios.

RESOLUCIÓN NÚMERO 018 DEL 28 DE MARZO DE 2025 HOJA No 1

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIA"

EL JEFE DE LA OFICINA DE INSPECCIONES Y COMISARÍAS DE FAMILIA, conforme a los artículos 223 numeral 4 y 207 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y 71 del Decreto Acordal No. 0801 de 2020, es competente para conocer de la segunda instancia de las decisiones de los Inspectores de Policía Urbanos del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

ASUNTO

Se decide el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria por **ARIEL ANDRES ARTETA BARRAZA**, abogado suplente de los señores **LUCY MARGARITA LAMADRID SIERRA**, compañera permanente y apoderada de sus hijos (as) **JAIR ALEXANDER, STEPHANNY DEL CARMEN** y **RAFAEL EDUARDO CAMPIS LAMADRID**, herederos del señor **RAFAEL EDUARDO CAMPIS ESCORCIA** (q.e.p.d.), contra el fallo del 07 de marzo de 2025 que declaró, entre otras, la inexistencia de la comisión de un comportamiento contrario a la posesión respecto del apartamento 1604, parqueadero 71, parqueadero 72, sótano 1, cuarto útil 9 y depósito 19 del Edificio Bruxxel, localizados en la carrera 59 No. 96-153 de la ciudad de Barranquilla, por parte de las sociedades **SOLIDER S.A.S.**, y **ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SERVICIOS INMOBILIARIOS -ADPRO S.A.S.-**, proferido por la Inspección Novena (09) de Policía Urbana, dentro de las querellas bidireccional instauradas por los conflictuantes, radicadas con los números 04 y 05 de 2025.

ANTECEDENTES

1. Querellas, ampliación, fundamentos fácticos, pruebas y pretensiones.

1.1. En escrito EXT-QUILLA-24-185783 del 26/12/2024, a través de apoderado especial **ALFONSO CAMERANO FUENTES**, la señora **LUCY MARGARITA LAMADRID SIERRA**, a título personal y como apoderada de sus hijos (as) mayores de edad **JAIR ALEXANDER, STEPHANNY DEL CARMEN** y **RAFAEL EDUARDO CAMPIS LAMADRID**, compañera permanente y herederos del señor **RAFAEL EDUARDO CAMPIS ESCORCIA**, fallecido el 16 de octubre de 2024, expresó que la sociedad **SOLIDER S.A.S.**, representada legalmente por el señor **MOHAMAD ATEF SERHAN**, los días 22 y 23 de octubre de 2024, perturbó la posesión material que ellos ejercen sobre los inmuebles con folios de matrículas inmobiliarias 040-634982 (apartamento 1604); 040-634859 (parqueadero 71); 040-634860 (parqueadero 72); 040-634924 (cuarto útil No. 9) y 040-634893 (depósito 19) del Edificio Bruxxel, ubicado en la carrera 59 No. 96-153 de Barranquilla, aprovechó que el señor **RAFAEL CAMPIS**, se hallaba internado en la Clínica del Caribe, para cambiar las guardas de la entrada de la puerta de acceso del apartamento, sin tener autorización para ello, pidió traslado al lugar de los hechos y así evitar una agresión a su mandante (págs. 1 a 3).

1.1.1. Mediante EXT-QUILLA-25-002216 del 08/01/2025, el abogado **Alfonso Camerano** amplía la querella, esboza que los herederos de **Rafael Eduardo Campis Escorcia**, cedieron los derechos del apartamento 1604 del Edificio Bruxxel a la sociedad constructora **Solider S.A.S.**, indicó que entre los días 30 de diciembre del 2024 y 8 de enero del 2025, la empresa constructora de hecho y por segunda vez se apropió de la vivienda, sacó ventaja de la ausencia de sus representados. En la primera ocasión, se arreglaron directamente y en esta oportunidad no contaron con el apoyo de la Administración del Edificio, lo que perturba a posesión de sus clientes que están al día en el pago de las expensas por administración (fls. 8 a 11).

RESOLUCIÓN NÚMERO 018 DEL 28 DE MARZO DE 2025 HOJA No 2

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIA"

Soportó su solicitud con declaración jurada rendidas en la Notaría Novena (9a) de Barranquilla, realizada por **ALEXIS IVAN CANTILLO BARRAZA** y **DAVID ANTONIO FUENTES ROMERO**; escritura pública No. 2.596 de 27 de agosto de 2024 otorgada en la Notaría Primera (1a) del Círculo de Barranquilla; certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-634982; carta del 24 de octubre de 2023, mediante la cual el Banco Davivienda, informa a **RAFAEL EDUARDO CAMPIS ESCORCIA**, la aprobación del Leasing Habitacional por la suma de setecientos millones de pesos M/L ($700´000.000), por concepto del saldo que debe a la fiduciaria Bancolombia, Administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso P.A. Bruxxel; contrato de derechos de beneficio de área dentro del Fideicomiso P.A. Bruxxel, suscrito entre la constructora Sociedad Solider S.A.S., cedente fideicomitente y la señora **Lucy Margarita Lamadrid Sierra**, Cesionaria – Beneficiaria, del 23 de agosto de 2019; certificado de existencia y representación legal de la sociedad Solider S.A.S.; cesión del contrato de derechos inmobiliarios sobre el apartamento 1604 del Edificio Bruxxel – otrora "**PROYECTO BRUXXEL**" fechado 22 de Julio de 2022; registro civil de defunción del señor **RAFAEL EDUARDO CAMPIS ESCORCIA**, expedido por la Notaría Quinta (5a) de Barranquilla, fenecido el día 16 de octubre de 2024 y poder para actuar (hojas 14 a 60).

1.2. En memorial EXT-QUILLA-24-187192 del 30/12/2024, el señor **MOHAMAD ATEF SERHAN**, Representante Legal de la sociedad **SOLIDER S.A.S.**, identificada con NIT No. 900.615.744-6, domiciliada en la ciudad de Barranquilla, **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO P.A. BRUXXEL**, patrimonio autónomo, identificado con el Nit. No. 8300545390, propietaria y poseedora de los inmuebles con folios de matrículas inmobiliarias 040-634982 (apartamento 1604); 040-634859 (parqueadero 71); 040-634860 (parqueadero 72); 040-634924 (cuarto útil No. 9) y 040-634893 (depósito 19) del Edificio Bruxxel, situado en la carrera 59 No. 96-153 de Barranquilla, impetró querella contra personas indeterminadas porque perturban la posesión al pretender ocupar por la fuerza dichos bienes, entregados en tenencia al ciudadano **JOSE RAUL VERA CASTRO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.083.147, mediante contrato de arrendamiento suscrito el día 30 de diciembre de 2024, notificado formalmente a la administración del Edificio Bruxxel, pidió se emita la orden de policía para que cese la perturbación (carrillas 64 a 65).

Adjuntó certificados de tradición del apartamento 1604 *bis,* de existencia y representación legal de la sociedad **SOLIDER S.A.S.**, fotocopia de la cédula de ciudadanía, contrato de arrendamiento *sic,* y acta de entrega de los bienes al arrendatario **VERA CASTRO** (fls.66 a 80).

2. Trámites de instancia.

2.1. Por auto del 13 de enero de 2025, la Inspección Novena (09) de Policía Urbana, admitió la querella de **LUCY MARGARITA LAMADRID SIERRA**, compañera permanente y apoderada de sus hijos (as) **JAIR ALEXANDER, STEPHANNY DEL CARMEN** y **RAFAEL EDUARDO CAMPIS LAMADRID**, herederos del señor **RAFAEL EDUARDO CAMPIS ESCORCIA** vs sociedades **SOLIDER S.A.S.**, y **ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SERVICIOS INMOBILIARIOS -ADPRO S.A.S.-** (pág. 4).

2.2. En providencia del 13 de enero de 2025, la Inspección Novena (09) de Policía Urbana, admitió la querella de la sociedad **SOLIDER S.A.S.**, contra de personas indeterminadas (hoja 81).

3. Los documentos aducidos como pruebas, innecesariamente se repiten al interior del proceso, perceptible a folios 89 a 146 y 148 a 162 del cuaderno único; empero, en las páginas 147 y 163 a 170, afloran unos nuevos, que se describen así:

-Circular del 08 de enero de 2025, suscrita por la representación legal del Edificio Bruxxel, señor **DANIEL MARCELINO CAMACHO QUINTERO**, en la cual solicita el retiro de un vehículo estacionado en el parqueadero privado No. 71.

-Oficio del 10 de enero de 2025, firmado por el mayor **Jorge Hurtado Quintero**, comandante Estación Policía Riomar, donde comunica al abogado **Camerano Fuentes**, que uniformados de la Ponal se desplazaron al apartamento 1604 del Edificio Bruxxel, situado en la carrera 59 No. 96-153 de Barranquilla, los recibió el señor **RAUL VERA CASTRO**, negó la existencia de la perturbación y por el contrario exhibió un contrato de arrendamiento del 30 de diciembre de 2024, celebrado entre él como arrendatario y la empresa **SOLIDER S.A.S.**, en su condición de arrendador, propietaria de los inmuebles.

-Petición efectuada el 05 de noviembre de 2024, por **RAFAEL CAMPIS LAMADRID** a la Notaría Primera de Barranquilla, con el fin que le devuelvan los recursos cancelados por concepto de escrituras que no se ejecutaron debido al desistimiento del negocio, resalta que los pagos se hicieron a nombre de **RAFAEL EDUARDO CAMPIS ESCORCIA**.

-Misiva del 25 de noviembre de 2024, en la cual **LUCY MARGARITA LAMADRID SIERRA** y **RAFAEL CAMPIS LAMADRID**, hacen constar que recibieron de la Notaría Primera de Barranquilla, la suma de $35.730.272 por concepto de devolución del pago de los derechos e impuestos de registro no causados, en razón de la no autorización de la escritura pública No. 2596 del 27 de agosto de 2024.

-Carta del 22 de enero de 2025, dirigida al señor **MOHAMAD ATEF SERHAN**, Representante Legal de la sociedad **SOLIDER S.A.S.**, signada por **JOSE VICENTE PACHECO OROZCO**, Notario Primero (e) del Círculo de Barranquilla, en esta hace saber que los pagos referenciados en la escritura pública No. 2596 del 27 de agosto de 2024, hechos por el locatario **RAFAEL EDUARDO CAMPIS ESCORCIA** (q.e.p.d.), por gastos notariales, derechos e impuestos de registro y Gobernación fueron recaudados y recibido por esa Notaría; con todo y eso, previa solicitud escrita vía correo electrónico, rubricada por **RAFAEL CAMPIS LAMADRID,** el día 05 de noviembre de 2024, esa suma se regresó a esta persona y a la señora **LUCY MARGARITA LAMADRID SIERRA**, hubo constancia por escrito de la transacción ocurrida el 25 de noviembre de 2024, cuya copia la anexó con la respuesta.

4. Audiencia pública.[1]

Comenzada el 07 de febrero de 2025, contó con la asistencia de **LUCY MARGARITA LAMADRID SIERRA, RAFAEL EDUARDO CAMPIS LAMADRID**, su apoderado judicial **ALFONSO CAMERANO FUENTES**; **DANIEL MARCELINO CAMACHO QUINTERO**, en representación de la sociedad **Administración Integral de Propiedad Horizontal y Servicios Inmobiliarios -ADPRO S.A.S.**, administradora del Edificio Bruxxel; **MOHAMAD ATEF SERHAN**, Representante Legal de la sociedad **SOLIDER S.A.S.**, y su apoderado especial **FRANCISCO ANDRES SANDOVAL CORTES** y dos uniformados de la Policía Nacional.

Intervenciones y conciliación, sucedieron de la siguiente forma:

A) ALFONSO CAMERANO FUENTES, defensor de la señora de **LUCY LAMADRID** e

[1] Pliegos 171 a 174 reverso cuaderno auténtico.

hijos, sostuvo que la viuda y demás herederos del señor **RAFAEL EDUARDO CAMPIS ESCORCIA**, fallecido el 16 de octubre de 2024, tenedores legítimos del apartamento 1604 ubicado en la carrera 59 No. 96 153 Edificio Bruxxel de Barranquilla, estuvieron perturbados por la sociedad **Solider S.A.S.**, representada por **MOHAMAD ATEF SERHAN**, en colaboración con el administrador de la Propiedad Horizontal, señor **DANIEL CAMACHO**, los cuales cambiaron las cerraduras de la puerta de acceso al bien nombrado, pese a que estos invirtieron dineros en la modificación de la vivienda; o sea, les bloquearon su legítimo derecho a la tenencia, en esa oportunidad con la ayuda de la administración y de un cerrajero restituyeron la tenencia, resalta que la representación legal del Edificio les hacía llegar las facturas por expensas y gastos comunes, que sumadas arrojaron un valor por 24 millones de pesos. La querella la radicó el 13 de diciembre pasado y desde el 08 de mismo mes y año programaron reuniones entre los enfrentados, unas en el apartamento *bis* y otras en las Oficina de **Solider S.A.S.**, con el objeto de dialogar temas que son de competencia de los jueces de la República, no hubo acuerdos. Por enfermarse la ascendiente de doña Lucy, esta se trasladó para socorrerla, el 8 de enero de 2025 el administrador del Edificio envió a su cliente una notificación exigiendo la desocupación del garaje 71, donde tenía estacionado el vehículo de placas PFI 231, con la conminación que en caso de no retirarse dentro del tiempo indicado, se procedería a su remoción mediante grúa, conforme al reglamento de propiedad horizontal, adicionalmente les dijo que los enseres que habían en el apartamento los trasladaron a una bodega, con esta información amplió la querella y coetáneamente la puso en conocimiento del comandante de la Policía Mebar, para que diera aplicación al artículo 81 de la Ley 1801 de 2016, insistió que los señalados ingresaron al apartamento el 8 de enero de 2025; por ende, se estaba dentro del plazo de 48 horas, el comandante de la Estación de policía Riomar mayor **JORGE ARMANDO HURTADO QUINTERO**, el 10 de enero de 2025, le responde que uniformados de la institución hicieron presencia en el sitio, siendo atendidos por el ciudadano **JOSE RAUL VERA CASTRO**, el cual exhibió un contrato de arrendamiento del 30 de diciembre de 2024, con la constructora **Solider S.A.S.**, adquiriendo de esta forma el estatus de arrendatario, anexó comunicación y el contrato de arrendamiento celebrado con el señor **MOHAMAD ATEF**, este contrato data del 30 de diciembre de 2024, en el ámbito estrictamente policivo y para no ahondar en información que podría ser más gravosa para la constructora y otras entidades bancarias, anexó declaraciones extrajudiciales del primer evento conciliador, pruebas robustas que evidencian el acto arbitrario de ocupación, ellos siempre han expresado ánimo conciliatorio, como se ha podido percibir en las múltiples comparecencias, no solo ante la constructora, el patrimonio autónomo Bruxxel, administrado por Bancolombia S.A.S. y Davivienda, en calidad de cesionarios beneficiarios de área, que convirtió a sus representados en locatarios o arrendatarios, la prueba de la carta para trasladar el vehículo, firmada por el administrador **DANIEL CAMACHO**, más la información sobre los enseres retirados de su interior y llevados a una bodega, junto con el contrato y la carta del 8 de enero hogaño, indican que se está ante ocupantes de hecho. Apoya que la parte contractual debe dirimirse en otro escenario; lo referido a la tenencia corresponde a la inspección 9 de Policía. El debate radica en si la autoridad de policía ampara al ciudadano que acudió a ella, dado que se trata de una viuda que ha sido objeto de abuso.

B) FRANCISCO ANDRES SANDOVAL CORTES, gestor especial de **MOHAMAD ATEF SERHAN**, representante legal de la sociedad **SOLIDER S.A.S.**, **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO P.A. BRUXXEL**, propietaria con ánimo de señor y dueño de la unidad privada 1604 y de sus dependencias conexas, en desarrollo de las actividades económicas de la empresa hicieron en su momento una promesa de beneficio de área con el señor **RAFAEL EDUARDO CAMPIS ESCORCIA**, negociación que no se concretó, sucedió antes de su lamentable deceso, reseña que la viuda y uno de sus hijos no han acreditado la apertura del trámite de la sucesión,

SOLIDER S.A.S., dispuso el cambio de las guardas de ingreso de la puerta del apartamento 1604, por el extravío del juego de las llaves en vista de que son los propietarios de dicho inmueble, señala que el artículo 775 del Código Civil, ilustra que la mera tenencia se ejerce sobre una cosa no como dueño si no en lugar o en nombre del dueño, la empresa no ha entregado la tenencia a la señora Lucy, puesto que el contrato de cesión de beneficios de área suscrito en su momento con el señor **CAMPIS ESCORCIA**, es claro que se podía adelantar con la suscripción de una escritura y su perfeccionamiento, hasta el momento al despacho no ha sido aportada una prueba que indique posesión en favor de sus adversarios; por su parte, **SOLIDER S.A.S**. propietaria y poseedora de la unidad privada, acreditado con el certificado de libertad y tradición, puede disponer de sus bienes y consumar cualquier acto jurídico sobre ellos, tales como el contrato de arrendamiento celebrado con el señor **JOSE RAUL VERA CASTRO**, con respecto a los bienes muebles mencionados previamente, no le consta que estuviesen ahí; desde otra vista, se ha citado la existencia de un vehículo aparcado en el estacionamiento 71 sin constatar la propiedad, no se puede afirmar que sea de la señora Lucy, el abogado **CAMERANO** citó un contrato de Leasing que no se perfeccionó y por tanto no pudieron adquirir la posición de locatario, en conclusión la constructora **SOLIDER S.A.S.**, jamás ha perdido la posesión, en el expediente están acreditadas las pruebas que demuestran que la ejerce, los argumentos expuestos por la antagonista son inconsistentes no guardan símil con lo deprecado, toda vez que por un lado solicita amparo a la posesión pero sus argumentos se consolidan hacia un amparo a la tenencia sin ningún fundamento factico y jurídico, en contravía en su exposición acepta que **SOLIDER S.A.S.**, es la propietaria poseedora, recuerda que quien refuta posesión jamás puede reconocerle derechos a otra persona y en el presente lo han reconocido, con sus argumentos y con las pruebas del plenario.

C) Conciliación. El director del proceso, en cumplimiento del numeral 3 literal b de los artículos 223 y 232 y su parágrafo de la Ley 1801 de 2023, modificado esta última por el precepto 74 de la Ley 2220 de 2022, instó a las partes a Conciliar.

ALFONSO CAMERANO, alude tener ánimo conciliatorio, después de haber puesto en conocimiento de la Fiduciaria Bancolombia, Administradora del Patrimonio Autónomo Bruxxel, al Banco Davivienda, al Bancolombia y a la Notaria Primera (1) del Círculo Notarial de Barranquilla, la problemática recibió respuesta de Fiducolombia, mostrando interés de ese administrador Fiduciario de concertar y mediar una conciliación para lo cual darían traslado a la sociedad constructora SOLIDER SAS, esa es su intención y se mantiene vigente, recomendó para evitar una nulidad procesal producto de haber sido anexado al plenario un contrato de arrendamiento, con opción de compra, entre la constructora Solider S.A.S., y el señor JOSE RAUL VEGA CASTRO, sea citado para integrar el litis consorcio activo y pasivo para resolver el tema de la tenencia del inmueble.

FRANCISCO ANDRES SANDOVAL CORTES, después de haber escuchado a su poderdante, no existe animo conciliatorio.

Se aportaron el recibo de caja No. 1043, en el cual el Edificio Bruxxel cobra al señor Rafael Campis (apto. 1604) $24.570.200, por concepto de cuotas de administración; comunicación del Grupo Bancolombia del 5 de febrero de 2025, responde petición al abogado Camerano; acta de entrega de apartamento de Yesica Caballero a Rafael Eduardo Campis del 19 de diciembre de 2023 y escritura pública del 27 de agosto de 2024 de cancelación de hipoteca, transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil y Leasing de la Notaría Primera de Barranquilla (fls. 177 a 206).

La audiencia se suspendió para agotar pruebas.

4.1. Decisión.

El 07 de marzo de 2025, el *a quo* reinició el proceso, hizo un resumen de lo acontecido hasta esos instantes, en las disquisiciones y al plantear el conflicto denotó que la señora **Lucy Margarita Lamadrid Sierra**, no puede apoderar a sus hijos por ser estos mayores de edad, cónsono a las cláusula cuarta y décima cuarta del contrato de cesión de derechos inmobiliarios, que establecieron que todo litigio o controversia, derivados o relacionados con ese acto jurídico, sería resuelto mediante arbitraje y en el evento de surgir alguna diferencia entre las partes por razón o con ocasión de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del contrato, la misma se someterá a su resolución mediante arreglo directo, si ello no fuere posible, las partes quedan en plena libertad para acudir a la Jurisdicción Ordinaria; en esa misma línea, se detuvo en la respuesta del Grupo Bancolombia del 5 de febrero de 2025, aquí anuncia que la cláusula vigésima segunda del contrato de fiducia estipula que la responsabilidad de los apartamentos está en cabeza del fideicomitente (Solider S.A.S.), el cual responderá por los perjuicios que se causen al inmueble, trajo a colación que la escritura pública No. 2596 del 27 de agosto de 2024, no firmada por el Banco Davivienda, por solicitud de las personas apadrinadas por el abogado Camerano, la Notaría Primera (e) del Círculo de Barranquilla les devolvió los dineros por gastos e impuestos, discernimiento que lo llevó a no declarar la existencia de un comportamiento contrario a la posesión por parte de las sociedades **SOLIDER S.A.S.**, y **ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SERVICIOS INMOBILIARIOS -ADPRO S.A.S.-**, decretó un *statu quo* y exhortó a los intervinientes a comportarse favorablemente a la convivencia (hojas 207 a 210).

5. Recursos de reposición y apelación subsidiaria.

El doctor **ARIEL ANDRES ARTETA BARRAZA**, apoderado suplente de la parte desfavorecida con el dictamen, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, reprochó que el operador policial se limitó a interpretar un contrato de Leasing, contrato de arrendamiento no atribuido a los Inspectores de Policía, esos contratos los aportaron para que sirvieran de referencia respecto de la tenencia y de demostrar cómo la señora **Lucy** ingresó al inmueble, dejó constancia que el inferior funcional, omitió practicar la Inspección judicial, prueba reina del despojo que sufrió su prohijada, pretermitió pronunciarse del acta de entrega del apartamento 1604 y del retiro del vehículo del garaje 71 del Edificio Bruxxel, que arbitraria y dolosamente lo materializaron, pidió revocación de lo determinado y en consecuencia le concedan sus pretensiones.

La instancia al desatar el recurso directo horizontal, desmiente que solamente valoró el contrato del Leasing, él se pronunció de la querella y su ampliación, del informe de la Policía Nacional, en el cual encontraron a un arrendatario, le da la razón al togado, por tratarse de un contrato comercial no es competente para resolver esa situación jurídica, quedando así definida la reposición, concedió la alzada supletoria (Pág. 211).

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El debido proceso erigido como derecho fundamental en el artículo 29 de la Carta Política, se alimenta en su esencia de varias reglas, para el subcaso: *"con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio."*

Compartiendo esa mirada, los artículos 2 ordinal 6; 3 inciso último; 8 numeral 7; 10 cardinal 7; 214, 215, 216, 221 y 223 de la Ley 1801 de 2016, al unísono se sintonizan con el respeto al debido

proceso, al enfatizar la observación y sujeción de las autoridades competentes al procedimiento único de Policía, como requisito para la imposición de las medidas correctivas.

Como resultado, se torna obligatorio para el funcionario que define en cierre policivo el proceso, entrelazar la situación fáctica, las normas jurídicas a aplicar, las pruebas aportadas e incorporadas y apreciadas individual y en conjunto, dentro de los términos y oportunidades legales, acorde a las reglas de la sana crítica, con el propósito de emitir la decisión que en derecho corresponda.

Aspecto imperativo será determinar la consumación de los anteriores requisitos para disponer si confirma, reforma, aclara, adiciona o revoca el fallo impugnado en apelación accesoria.

CASO CONCRETO

La disputa en sede policiva, sin dudas acaece por los inmuebles con folios de matrículas inmobiliarias 040-634982 (apartamento 1604); 040-634859 (parqueadero 71); 040-634860 (parqueadero 72); 040-634924 (cuarto útil No. 9) y 040-634893 (depósito 19) del Edificio Bruxxel ubicado en la carrera 59 No. 96-153 de Barranquilla.

En ese contexto, la señora **Lucy Margarita Lamadrid Sierra** y su hijo **Rafael Eduardo Campis Lamadrid**, compañera permanente y demás herederos del señor **Rafael Eduardo Campis Escorcia**, perecido el 16 de octubre de 2024, en voz de su apoderado sostienen inicialmente que son poseedores (en la audiencia abrogan ser meros tenedores) de dichos bienes, afirmando que fueron perturbados en dos (2) oportunidades por la sociedad **SOLIDER S.A.S.**, representada legalmente por el señor **MOHAMAD ATEF SERHAN**, quien aprovechó el estado de salud del señor **RAFAEL CAMPIS**, hospitalizado en la Clínica del Caribe, para cambiar las guardas de la entrada de la puerta de acceso del apartamento principal, sin tener autorización para materializar esa acción.

Por contraste, la sociedad **SOLIDER S.A.S.**, **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO P.A. BRUXXEL**, patrimonio autónomo, proclama ser propietaria y poseedora de esas mismas construcciones, arguyó que personas indeterminadas los han perturbado al querer ocuparlas por la fuerza, inmuebles arrendados el 30 de diciembre de 2024 al ciudadano **JOSE RAUL VERA CASTRO**, del que notificó y tiene conocimiento la administración del Edificio Bruxxel.

Dado lo anterior, el superior jerárquico planteará y resolverá el siguiente problema jurídico:

¿Puede un Inspector de Policía amparar la mera tenencia de unos inmuebles al interior de una propiedad horizontal pretendidos por una parte, donde su contradictora que ostenta la condición de propietaria inscrita y alega posesión, entregó esos mismos bienes en arriendo a un tercero ajeno a la controversia, en el que confluyen varios contratos, dentro de dos (2) querellas disimiles, conforme a los artículos 77 a 80 de la Ley 1801 de 2016?

Para esclarecerlo, se precisarán 1) las facultades jurisdiccionales de los Inspectores de Policía y las normas del Código General del Proceso 2) conceptos de los diferentes contratos aducidos en el trámite de las querellas 3) la posesión, la mera tenencia de inmuebles y la propiedad horizontal 4) estudio de las pruebas, con los hechos, normas y jurisprudencia y, 5) sentido del fallo.

1) La Corte Constitucional en diferentes pronunciamientos ha señalado las funciones jurisdiccionales de los Inspectores Policía. *"Los inspectores de policía son autoridades*

administrativas que excepcionalmente ejercen función jurisdiccional, a la luz de lo previsto por el artículo 116 de la Constitución Política. En este sentido, la Corte ha reconocido que cuando se trata de procesos policivos para amparar la posesión, la tenencia, o una servidumbre, las autoridades de policía ejercen función jurisdiccional y las providencias que dicten son actos jurisdiccionales".[2]

(...)

"Por su parte, el artículo 1 del CGP dispone que, frente a lo no regulado expresamente en leyes especiales, este código se aplica a todas (...) las actuaciones de (...) autoridades administrativas, cuando ejerzan funciones jurisdiccionales", como es el caso de los inspectores de policía en el marco de los procesos policivos de amparo a la posesión y a la tenencia. El CGP se aplica a la actuación del inspector de policía en lo no regulado por la normativa especial sobre el proceso de policía verbal abreviado, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1 del CGP."[3]

En el discurrir del proceso, aconteció verbigracia la acumulación de querella, que escapa al contenido de la Ley 1801 de 2016, regulada en el artículo 148 del Código General del Proceso, que puede acaecer de oficio o a petición de parte, entre 2 o más procesos o *"cuando se trate de pretensiones conexas y las partes sean demandantes y demandados recíprocos."*

El director del proceso, si bien no emitió una providencia de acumulación de querellas, en la audiencia y su continuación expresamente lo dejó por sentado.

2) conceptos de los diferentes contratos aducidos en el trámite de las querellas.

La fiducia mercantil, regido por el artículo 1226 del código de comercio, es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.

Se tiene que el contrato de fiducia mercantil lo celebraron la fiduciaria Bancolombia, administradora del patrimonio autónomo [conjunto de bienes que se administra con una finalidad específica, separada del patrimonio de su titular] denominado fideicomiso P.A. Bruxxel y el fiduciante o fideicomitente **SOLIDER S.A.S.**, quien construyó el proyecto, facultado para vincular terceros bajo la calidad de beneficiario de área; así se llama, al que piensa adquirir, para el subcaso, la unidad inmobiliaria 1604 y conexos, se pueden vincular a través de cesión de derechos del

---

[2] *Cfr.* Sentencias T-1104 de 2008, M.P. Humberto Antonio Sierra Porto; C-241 de 2010, M.P. Juan Carlos Henao Pérez; T-302 de 2011, M.P. Juan Carlos Henao Pérez; T-367 de 2015, M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo; T-590 de 2017, M.P. Alberto Rojas Ríos; T-176 de 2019, M.P. Carlos Bernal Pulido; T-438 de 2021, M.P. Antonio José Lizarazo Ocampo; T-367 de 2015, M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo; T-224 de 2023 M.S. Juan Carlos Cortés González; Auto 527 de 2023, M.P. José Fernando Reyes Cuartas; Auto 1129 de 2023, M.P. Jorge Enrique Ibáñez Najar, entre muchas otras.

[3] Sentencia T-176 de 2019, citada.

fideicomitente en la fase previa o en la construcción del Edificio. El fideicomiso P.A Bruxxel actúa con plenos efectos jurídicos frente al fideicomitente y ante terceros. Pese a que no existe definición legal y en la doctrina relacionada escasea, este negocio se puede definir como una especie de contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual un sujeto llamado beneficiario de área se vincula a un contrato preexistentemente constituido: fideicomiso inmobiliario, y cumple con un plan de pagos con el único objetivo de que, a la finalización del proyecto de construcción, la fiduciaria le transfiera la propiedad de la unidad inmobiliaria a título de beneficio de área y el fideicomitente, gerente del proyecto, le haga la entrega material (carillas 23 a 25 cuaderno único).

El contrato de leasing es un tipo de contrato de carácter comercial, mediante el cual se entrega un bien a una persona para que lo use con la obligación de pagar una especie de canon de arrendamiento durante un tiempo determinado, y cuando dicho tiempo termine, la persona tendrá la opción de comprarlo por el valor remanente.

Con otras palabras, el leasing es un contrato de arrendamiento con opción de compra, y cada canon de arrendamiento se considera como si se pagara parte de la cuota para adquirir el bien arrendado, y cada canon lleva un componente de financiación.

El leasing habitacional está dirigido a la adquisición de viviendas con algunas características especiales que fija cada banco, autorizados por la Ley 795 de 2003, en esto consistía el contrato que llevarían a cabo **Rafael Eduardo Campis Escorcia** y el **Banco Davivienda S.A.**, quien no o suscribió la escritura pública No. 2596 del 27 de agosto de 2024 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Barranquilla (fls. 191 a 206).

3) La posesión, la mera tenencia de inmuebles y la propiedad horizontal.

Por remisión expresa del artículo 76 de la Ley 1801 de 2016, los conceptos de posesión y tenencia son los definidos en el Código Civil, los cuales fueron objeto de análisis estudio por parte de la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia con radicado SC5187-2020[4], al señalar:

"4.3.1. (...) En la tenencia, simplemente se despliega poder externo y material sobre el bien (artículo 775 Código Civil), pues se ejerce sobre una cosa, 'no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño', como el acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el habitador. En la posesión, a ese poder material se une el comportarse respecto del bien como si fuese propietario (canon 762, ibidem) 'con ánimo de señor y dueño'. Y en la propiedad, que por excelencia permite usar (ius utendi), gozar (ius fruendi) y disponer (ius abutendi) de la cosa, es derecho in re, con exclusión de todas las demás personas dentro del marco del precepto 669, ejusdem, caso en el cual se tendrá la posesión unida al derecho de dominio, si se es dueño; y en caso de no serlo, se tratará del poseedor material (...).

El ánimo de señorío sobre el bien, marca la diferenciación entre la mera tenencia y la posesión, a tal punto que el propio legislador así lo consagró en el derecho positivo, al disponer que el simple transcurso del tiempo 'no muda la mera tenencia en posesión' (artículos 777 y 780 el Código Civil)."

[4] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 18 de diciembre de 2020, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

"4.3.2. Los elementos de la posesión. Los dos clásicos son el corpus y el ánimus. El primero es el poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa. Son los actos materiales de tenencia, uso y goce sobre la cosa. No obstante, el mero contacto material con una cosa no significa su señorío o poder de hecho en la teoría de la posesión. Por esa misma razón, el poseedor tiene la posesión, aunque el objeto este guardado o retirado de su poder físico. El segundo, es el elemento psicológico o intelectual de la posesión. Consiste en la intención de obrar como señor y dueño (ánimus domini) sin reconocer dominio ajeno. El ánimus es una conducta del poseedor que puede manifestarse en el título que la origina y supone que obra como un verdadero propietario o con la convicción de serlo. Es la voluntad firme de considerarse dueño del bien."

La Ley 675 de 2001, en los artículos 3, 4, 8, 32 y 50 definen que la propiedad horizontal es un sistema jurídico de un Edificio o Conjunto, construido o por construirse, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, surgiendo la persona jurídica, que se certificará mediante la inscripción ante la Alcaldía Municipal o Distrital, el objeto será (…) manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos.

Esclarecida las nociones antecedidas, el *ad quem* inmediatamente examine y estudie las pruebas del proceso, especificará si las conductas de los discrepantes encuadran o no en dichos conceptos, a fin de puntualizar si se está en presencia de comportamientos contrarios a la posesión o a la mera tenencia.

4) Estudio de las pruebas, con los hechos, normas y jurisprudencia.

Exterioriza **Alfonso Camerano**, apoderado de **Lucy Cesar Arévalo** y sus hijos, que han dialogado un asunto jurídico de mayor profundidad con su antagonista, toda vez que el escenario es contractual del resorte de los jueces de la república; sin embargo, no pudieron conciliar después de varios intentos, la parte de la tenencia es con la Inspección 9 de Policía, en la sustentación de los recursos de ley, el profesional del derecho suplente, reprochó que la autoridad policiva calificara contratos, que se aportaron para que se instruyera al funcionario, premisas que hay deshilar, ya que los documentos del proceso están íntimante ligado a la invocada inicialmente posesión ahora mera tenencia ¿sin estos contratos como arguyen esas figuras jurídicas?, dado que se está en presencia de unos derechos que adquieren las características de dispositivos, los contendientes deciden libremente sobre su destino, por eso no se comparte la mirada de que el fallador de primer grado haya interpretado los contratos, esto no aconteció, el funcionario se basó en algunas cláusulas que apuntaban única y exclusivamente a la solución de los conflictos, no pasó esa frontera, ese es el mandato del artículo 176 de la Ley 1564 de 2012, al ordenar que *"las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica*, tanto es así que el abogado impugnante recriminó que la Inspección Novena (9) no valorara el acta de entrega del apartamento a sus apadrinados, el recibo de caja No. 1043 donde el Edificio Bruxxel cobra expensas por cuotas de administración y el no trasladarse a los inmuebles en controversia. En cuanto a esto, el profesional del derecho tuvo su oportunidad para hacer valer lo objetado, conforme a las etapas del proceso consagradas en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016; eludidas por la Corte[5] de la siguiente manera: *"44… Este procedimiento comprende cinco etapas: (i) iniciación de la acción; (ii) citación; (iii) audiencia pública se realizará*

[5] CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-206 del 03 de junio de 2024, M.P. Vladimir Fernández Andrade.

en el lugar de los hechos, en el despacho del inspector: en el desarrollo de la audiencia se surten los siguientes pasos: a) argumentos, b) invitación a conciliar, c) pruebas y d) decisión; (iv) recursos; y (v) cumplimiento o ejecución de la orden de policía o la medida correctiva" (subrayado, fuera del texto original).

Nótese que la vista inicia con los argumentos, instante procesal que tienen las partes o sus representantes para que oralmente de forma libre expongan lo que a bien tengan del problema que afecta la posesión, la mera tenencia, servidumbre o la convivencia llevado a la autoridad policiva para su solución, el recurrente omitió pedir que se efectuara la audiencia en el lugar de los hechos, a pesar que la Inspección decidió consumarla en las instalaciones físicas del despacho; se clarifica, ambas situaciones son permitidas por el ordinal 3 del precepto 223 de la Ley 1801 de 2016; asimismo el censor, con el objetivo de probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen al tenor del artículo 176 del CGP, pudo ratificar oralmente los testimonios de las personas que declararon extrajudicialmente, etc., o hacer uso de *"los demás medios consagrados en la Ley 1564 de 2012"*, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 217 del CNSCC, que por tratarse de asunto civil de policía, gozaba de facultades dispositivas, como sería a título de ejemplo solicitar el interrogatorio de parte del administrador del Edificio Bruxxel, señor **DANIEL MARCELINO CAMACHO QUINTERO**, para despejar hechos relacionados con la mera tenencia alegada y del porqué "ahora *se voltea"*, según el escrito de ampliación de querella o el testimonio del señor **JOSE RAUL VERA CASTRO**, arrendatario de los inmuebles en pleito, situación que no puede modificar esta autoridad especial de policía, por la restricción del parágrafo 5° del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, que estatuye que la apelación se resuelve de plano (fls.150 y 171 reverso).

Desde esta perspectiva, el certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-634982, en la anotación No. 2 señala que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA- FIDEICOMISO P.A. BRUXXEL,** cuyo fiduciante o fideicomitente **SOLIDER S.A.S.**, tensiona unos presuntos derechos de mera tenencia vs propietario inscrito, que de paso sea dicho aduce posesión; en virtud de ello, entregó esos bienes a un tercero, con un ingrediente adicional, l a situación sucede adentro de una propiedad horizontal.

Bajo esa línea argumentativa, el plexo probatorio lo integran solo documentos, en consecuencia son los llamados a desembrollar el asunto controvertido verticalmente, sobre el particular las cláusulas tercera y cuarta del contrato de cesión de derechos inmobiliarios, fijan una cláusula compromisoria para resolver las divergencias que se presenten en el tribunal de arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla; en idéntica dirección, el contrato de cesión de derechos de beneficio dentro del fideicomiso P.A. Bruxxel para la vinculación al proyecto inmobiliario "Bruxxel", en calidad de beneficiario del área, en el parágrafo 5 de las cláusulas cuarta, novena numeral 7, décimo tercera literal f) pactaron que de haber incumplimiento y en el evento de haberse entregado materialmente la unidad inmobiliaria, el beneficiario del área deberá restituirla, lo que fue aceptado contractualmente, para ceder los bienes requiere aprobación del fideicomitente y de la fiduciaria. En caso de muerte de unas de las personas que integran el beneficio del área al resarcir los recursos, la fiduciaria los girará al fideicomitente y este se los hará llegar a los herederos determinados por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario (páginas 15, 67 a 68 y 97 a 98; 21; 28; 33, 34 y 35 expediente auténtico).

Se infiere, que las cláusulas precedidas son interpretarlas, solo como guías, los temas en discrepancias y su solución no se le puede atribuir a las autoridades policivas, existe un pacto para ello: tribunal de arbitraje o justicia ordinaria.

Acerca de la declaración extrajuicio visible a folios 57 a 59, pese a que hubo omisión en su ratificación, se rebate ya que el contrato de leasing habitacional [arriendo que probaría la tenencia de los inmuebles], no celebró por desistimiento de negocio, añadiendo que la señora **LUCY MARGARITA LAMADRID SIERRA** y su prole **RAFAEL EDUARDO CAMPIS LAMADRID**, reclamaron la devolución de $35.730.272 por concepto del pago de los derechos e impuestos de registro no causados, en razón de la no autorización de la escritura pública No. 2596 del 27 de agosto de 2024 de la Notaría Primera de Barranquilla, sumas que la guarda de la fe pública les repuso en su totalidad, dejando la respectiva constancia documental suscrita por los peticionarios (planas 167 a 170 y 191 a 206 encuadernación).

Entonces, ¿a nombre de quien ejercen la mera tenencia sobre los inmuebles reclamado la señora **LUCY MARGARITA LAMADRID SIERRA**, **RAFAEL EDUARDO CAMPIS LAMADRID** y demás hijos? En síntesis no probaron la mera tenencia, por tanto no pudo sufrir embarazos, tenían una expectativas de mera tenencia que no se finiquitaron, ya que el banco Davivienda S.A. no rubricó el contrato de leasing habitacional, lo que ipso facto conlleva a la no materialización de la tenencia del bien, igual camino se pregona del acta de entrega del apartamento 1604 por una empleada de Solider S.A.S. al señor Rafael Campis Escorcia y del recibo de caja principal y de la respuesta que emitió la Fiduciaria Bancolombia, al señalar que la cláusula décimo quinta del contrato de fiducia acarrea unos condicionamientos al constructor, que la entrega material definitiva de las unidades inmobiliarias a los beneficiarios del área, se cumplirá una vez se haya protocolizado la certificación técnica del proyecto en los folios de matricula inmobiliaria. Nuevamente, esas contradicciones remiten a la cláusula compromisoria: tribunal de arbitramento o justicia ordinaria par su solución (hojas 180 a 190).

Analógica conjugación se predica de **DANIEL MARCELINO CAMACHO QUINTERO** administrador del Edificio Bruxxel, con su actuar reconoce, la propiedad y la posesión de la **SOLIDER S.A.S.**, al permitir cambios de guarda de puerta de acceso (la empresa señaló que fue por perdida de las llaves principales, no refutado por su contraparte), retiro de vehículo garaje 71 (no se probó la propiedad), arriendo del apartamento 1604 y conexos (roborado por la policía nacional), en eso consiste el *corpus* y el *animus* elementos integrantes de la posesión, sabido es que al interior de la propiedad horizontal, el administrador es una autoridad, su bitácora además de la ley, es el reglamento de propiedad horizontal (folios 131, 147, 152 a 162 y 163 a 166).

5) sentido del fallo.

En síntesis, la Inspección profirió una decisión congruente con los hechos y las pruebas aportadas al proceso, al declarar la inexistencia de un comportamiento contrario a la posesión, aunque debió indicar a la mera tenencia, ya que dentro de las facultades dispositivas la señora **Lucy Lamadrid** y sus hijos, a través de apoderado especial, aludieron a esta última figura que omitieron probar en el discurrir del proceso, es imposible turbar algo que no se ejerce, los contratos aportados establecieron una cláusula compromisoria: la solución de los conflictos se someterían a un tribunal de arbitraje o la justicia ordinaria para su arreglo, distante o lejano de las facultades de las autoridades policivas para tramitarlo y por último, la administración del Edificio Bruxxel, reconoce la propiedad y posesión de los bienes en disputa en cabeza de la sociedad **SOLIDER S.A.S.**, entendimientos suficientes para confirmar el fallo impugnado, con la elucidación que la inexistencia del comportamiento contrario endilgado es referido a la mera tenencia y no a la posesión.

RESOLUCIÓN NÚMERO 018 DEL 28 DE MARZO DE 2025 HOJA No 13

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIA"

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Oficina de Inspecciones y de Comisarias de Familia de Barranquilla, en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias,

RESUELVE

Primero: confirmar el fallo de primera instancia proferido por la Inspección Novena (09) de Policía Urbana, adiado del 07 de marzo de 2025, con la aclaración que lo que no existe es la comisión de un comportamiento contrario a la mera tenencia, por parte de las sociedades **SOLIDER S.A.S.**, y **ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SERVICIOS INMOBILIARIOS -ADPRO S.A.S.-**, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

Segundo: contra la presente decisión no procede recurso alguno, una vez en firme remítase el expediente a la Inspección de origen para de su competencia y posterior archivo.

Notifíquese y cúmplase.

Dado en Barranquilla D.E.I.P., a los veintiocho (28) días del mes de marzo 2025.

ALVARO IVAN BOLAÑO HIGGINS
Jefe Oficina de Inspecciones de Policía y Comisarías de Familia

Proyectó: Elkin Mendoza C. Profesional Especializado.
Revisó y aprobó: Álvaro Bolaño Higgins. Jefe Oficina.