

QUILLA-24-158815

Barranquilla, agosto 23 de 2024

Señor

GIANPERO LAMBRAÑO SALCEDO

Calle 60 # 14-68 Casa No. Conjunto Residencial Villa Rosa

Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No. 041 del 23 de agosto del 2024

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 041 del 23 de agosto del 2024, por la cual se decide recurso de apelación subsidiaria interpuesto por el señor **WILFRIDO GONZALEZ CASTRO**, coadyuvado por **ELSY RADA**, contra el fallo del 27 de junio de 2024, que no amparó *“la protección de posesión invocada”*, proferido por la Inspección Cuarta (4) de Policía Urbana, dentro de la querella policiva por comportamientos contrarios a la posesión, radicado No. 007-2024, formulada por el recurrente contra **GIANPERO LAMBRAÑO SALCEDO**.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 041 del 23 de agosto del 2024, la cual consta de ocho (08) folios.

Atentamente,



MERCEDES CORTES SANTAMARIA

Técnico Operativo

Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Ocho (08) folios.

RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 23 DE AGOSTO DE 2024 HOJA No 1

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIO”

EL JEFE DE LA OFICINA DE INSPECCIONES Y COMISARIAS DE FAMILIA, conforme a los artículos 225 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 recurso de apelación subsidiaria interpuesto por el señor **WILFRIDO GONZALEZ CASTRO**, coadyuvado por **ELSY RADA**, contra el fallo del 27 de junio de 2024, que no amparó *“la protección de posesión invocada”*, proferido por la Inspección Cuarta (4) de Policía Urbana, dentro de la querella policiva por comportamientos contrarios a la posesión, radicado No. 007-2024, formulada por el recurrente contra **GIANPERO LAMBRANO SALCEDO**.

ANTECEDENTES

1. Pretensión.

Los convocantes instaron a la autoridad policiva para que ordene al presunto infractor *“la demolición de la placa de concreto que echó sobre la zona verde y así evitar que se le vayan a causar perjuicios y daños a los demás copropietarios del Conjunto Villa Rosa y se impongan las sanciones correspondientes por violación de normas o comportamientos contrarios a la convivencia de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico”*.

2. Fundamento fáctico.

La causa para pedir, en compendio, es como sigue:

Los señores **WILFRIDO GONZALEZ CASTRO** y **ELSY RADA PALMA**, aseveran que su vecino **GIANPERO LAMBRANO SALCEDO**, morador de la vivienda número seis (6) del Conjunto Villa Rosa, situado en la calle 60 No. 14 – 68 barrio la Ceiba de esta urbe, hizo modificaciones a las áreas de uso común -espacios proindivisos- como echar placa de concreto y canal de desagüe a una zona verde que impide la inundación en época de invierno del cuarto eléctrico y de las casas números 4 y 5 (en esta última residen los interesados), trastornos que van en contravía del reglamento de propiedad horizontal y de la Ley 675 de 2001, que prohíben que se intervenga sobre el diseño de la construcción.

Adjuntó un (1) registro fotográfico, para sustentar los hechos planteados en la controversia que pueden trastocar la sana convivencia (págs. 5 a 9 exp. auténtico).

3. Trámites previos a la audiencia.¹

3.1. La Inspección de conocimiento remitió por competencia el reclamo ciudadano a la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público; de igual forma, requirió a la parte activa que se ratifique de los hechos y pretensiones de la acción policiva evocada.

3.2. la Inspección 26 de Policía Urbana adscrita a la Secretaría de Control Urbano, en *“acto comisorio”* requirió una visita a terreno a la Oficina de Gestión Urbanística, realizada por conducto del profesional universitario **BORIS BAENA PATERNINA**, quien describió lo encontrado así:

¹ Hojas 11 a 35 y 39 a 43 *ibidem*.

RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 23 DE AGOSTO DE 2024 HOJA No 2

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIO”

“El interior es una unidad de inmobiliaria de vivienda cerrada, denominada Villa Rosa, con 27 años de preexistencia, se evidencia una perturbación entre vecinos por el endurecimiento con una plantilla en concreto rígido de 0.10 m de espesor, con un área de 2.00 m x 1.00 m = 2.00 M2, con canal de desagüe hacia la zona verde, porción de un área común, de acceso principal o zona libre dejada como área verde (dejado sin endurecimiento en el proyecto), que se encuentra contigua a la subestación eléctrica, localizado entre las viviendas 4, 5 y 6 en continuidad con el andén peatonal de acceso a las viviendas, cuya pendiente de desagüe pluvial presenta desnivel hacia el acceso del conjunto residencial por la calle 60, el cual hasta el momento no ha presentado queja por inundación.

Lo anterior ha generado perturbación entre viviendas 5 y 6 por no estar concertado de común acuerdo y manifestándose por parte del propietario de la vivienda No.5 porque esta intervención posiblemente amenaza riesgo de infiltración o inundación de la subestación eléctrica o en el antejardín de las viviendas 5 y 6, generando peligro de descarga eléctrica sobre la integridad humana de sus residentes.

Es importante señalar que al momento de la visita no se evidencia humedad en andenes y en el andén interno que allí se observa presenta inclinación o desnivel hacia la calle y hacia el registro de aguas lluvias ahí ubicado y no hacia las viviendas 4, 5 y 6, ni hacia la subestación eléctrica, pero por encontrarse al mismo nivel de los antejardines endurecidos de las viviendas con el andén peatonal interno de acceso a estas, se recomienda reponer el área intervenida para que esta siga funcionando como venía hasta el momento y sin que existiera queja por inundación por parte de los quejosos ...

Se evidencia que esta plantilla se ha realizado en área común al interior del conjunto residencial cerrado más no en el espacio público y además, esta plantilla, contiene un canal de desagüe hacia la zona verde, para el desagüe del agua que pudiera correr sobre el área de 2.00 M2.

Dicha plantilla no corresponde a un elemento estructural esencial del conjunto, por tratarse de una categoría de reparaciones locativas, las cuales no requieren de licencia de construcción, por lo cual debe dirimirse dentro de lo dispuesto por la Ley 675 del 2001.

Se concluye que esta situación no corresponde a las funciones propias de esta secretaría”

Con base en el informe técnico *ut supra*, el Decreto Acordal 0801 de 2020 y la Ley 1801 de 2016, la Inspección de maras, por escapar a la órbita de sus competencias, retornó al Despacho de origen la problemática planteada por los presuntos perjudicados.

3.3. El Juzgado Sexto de Pequeñas Causa y Competencia Múltiple de Barranquilla, admitió una acción de tutela impetrada por los querellantes contra la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, en la que vinculó a las Inspecciones 4 y 25 de Policía Urbana. La primera de las mencionadas, expuso en el traslado, que el Conjunto Residencial Villa Sofia, construido hace 28 años, no se halla inscrito como propiedad horizontal en la Alcaldía Distrital de Barranquilla, por consiguiente no tiene reglamento para solucionar las controversias entre los habitantes al interior del mismo; de allí, que discrepa que los tutelantes aspiren a la protección de derechos fundamentales, sin tener en cuenta lo preceptuado en las leyes 675 de 2001 y 1564 de 2012 artículo 17 numeral 4, que establece que los Jueces Civiles Municipales en Única Instancia, conocerán “de los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.”

RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 23 DE AGOSTO DE 2024 HOJA No 3

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIO”

3.4. Los pleiteantes ampliaron la querella, insisten que debe demolerse la placa de cemento que echó el presunto infractor sobre el área común del conjunto, según su entender el fin perseguido por este es unificar la vía o andén peatonal con esa zona verde, para así obtener más espacio público.

4. Vista pública².

Iniciada el 04 de junio de 2024, contó con el acompañamiento de la Policía Nacional y la Secretaría de Planeación del Distrito de Barranquilla, una vez constituida se dirigieron al sitio donde ejercen posesión los enfrentados. Las participaciones acontecieron así:

WILFRIDO GONZALEZ CASTRO y ELSY RADA PALMA, se ratifican de lo expresado en la querella, para hacer esas intervenciones debe ser aprobada por la asamblea general de propietarios, consideran que las aguas lluvias que corren por la canaleta se pueden desbordar y entrar al cuarto eléctrico, pudiendo ocasionar una tragedia.

GIANPERO LAMBRAÑO SALCEDO, expone que fabricó el piso para evitar el deterioro de su propiedad porque cuando llueve las baldosas que están en el exterior de la casa 6 se socavaban, producto del estanco del agua en la tierra; asimismo, la pared del patio se ha venido deteriorando, apunta que se puede observar que el trabajo que llevó a cabo no causa detrimento a las “*unidades privadas*” 3 y 4.

SILVIA VALERIA TEJADA, poseedora y/o tenedora de la morada 4, esboza que no presenta problemas de humedad ni de aguas lluvias, las cosas según ella están igual, ni han empeorado ni mejorado, a pesar del piso erigido.

El director de la actuación dejó constancia que la señora Elsy Rada Palma, se domicilia en la casa 5; dado que la número 4 no se refiere como menoscabada.

JESUS ALBERTO AVILA, arquitecto, servidor público de la Oficina de Planeación Territorial, rindió informe técnico especializado, indica que la vivienda de la querellante se encuentra en un nivel más bajo y su patio presenta humedades por las aguas lluvias que tienden a salir a la zona del jardín que es independiente a dicho inmueble; las casas 5 y 6 están separadas por zonas comunes de terraza interna, cuarto eléctrico y jardineas bien definidas; manifiesta la querellante que el querellado que ostenta el dominio de la residencia 6 realizó un piso duro en un área de jardín sin el consentimiento de los copropietarios, donde en el imaginario de estos, interrumpe la salida de las aguas lluvias que van al colector interior; por el contrario, el experto conceptúa que el piso duro no afecta ese drenaje, ni el agua escurre en el cuarto eléctrico, el cual está seco sin afectaciones. Recomendó una conciliación por los involucrados, la cual estriba en construir un canal de desagüe para lluvias con mayor capacidad de descarga a la calle y así mitigar los daños que se puedan presentar. Debido a la colindancia de los inmuebles, la querellante en su domicilio debe buscar la salida de las aguas estancadas en la zona del patio o debe endurecer la zona en arena para mitigar la humedad (carillas 64 a 65 y reverso, *bis*).

4.1. Decisión.

El 27 de junio de 2024, prosiguió la actuación, el *a quo* para garantizar la contradicción de las pruebas y de los informes técnicos, los colocó a disposición de las partes, reconoció el fracaso de la

² CD, archivos 1, 2, 3 y fls. 108 a 109 *sic*.

RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 23 DE AGOSTO DE 2024 HOJA No 4

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIO”

audiencia de conciliación por inasistencia de la parte pasiva del pleito, ejecutó un recorrido por el proceso, no apreció nulidad, adecuó el trámite a lo estatuido en el ordinal 2 del artículo 77 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, que dice *“perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren [...]”,* arguyó que los querellantes prescindieron de aportar las pruebas de los daños materiales aducidos, enfatizó en los sendos informes técnicos de los funcionarios de las Secretarías de Control Urbano y Espacio Público y de Planeación, los cuales plasman que la construcción en polémica no obstruye la evacuación de las aguas lluvias que no producen humedad en el espacio eléctrico. El empapamiento en el hogar de los denunciantes es precisamente por la filtración de sus mismas aguas lluvias, bien que le toca buscar el desagüe del líquido que se estanca en su patio o en su defecto endurecer la zona de arena para minimizar la impregnación, por no estar legalizada la propiedad horizontal, carecen de un administrador, una asamblea que pueda solucionar situaciones como las que se debaten, de modo que deben acudir a la justicia ordinaria para resolver de forma definitiva la causa, por señalarlo de esta forma el numeral 4 del precepto 17 de la Ley 1564 de 2012, al otorgar competencia a los Jueces Civiles Municipales en Única Instancia para solucionar los problemas al interior de la propiedad horizontal, ajustado al procedimiento establecido en el cardinal 1 del artículo 390 *ibíd*, denotado así por el juez de tutela, remata sugiriendo a las partes que legalicen al Conjunto ante la autoridad respectiva, en tal virtud resolvió *“no amparar la protección de la posesión invocada”*, quedando en libertad los contrapuestos para acudir a la justicia ordinaria (hojas 111 a 117 encuadernación).

5. Recurso de apelación.

El querellante impetró el recurso directo de reposición y en subsidio el de alzada, cuestiona la contradicción entre la realidad procesal y la decisión tomada, el informe del arquitecto de la Secretaría de Control Urbano, sugiere que debe reponerse la placa para que las cosas vuelvan al estado anterior por vulnerar el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001. Por estimar que no variaron las condiciones, la Inspección Cuarta (4), confirmó su decisión y concedió la apelación.

5.1. Bajo registro No. EXT-QUILLA-24-092176 del 02 de julio de 2024, los reclamantes **WILFRIDO GONZALEZ** y **ELSY RADA**, sustentaron el recurso vertical interpuesto, reiteran los mismos argumentos, la placa de cemento la elaboró **GIANPERO LAMBRANO**, sobre un área común sin autorización de la asamblea general; el informe de arquitecto de la SCUPEP, dejó consignado que las cosas deben volver a su estado anterior a la problemática; la competencia no es excluyente, por lo que el Inspector pudo dar la orden y decretar el *statu quo* hasta que los jueces definieran el derecho que correspondiera a cada parte, lo que ha ocasionado una denegación de justicia, piden que surta el trámite de la apelación.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Las autoridades del Estado, en sus procedimientos deben ceñirse al principio de legalidad, el cual se integra a las garantías del debido proceso, estatuido en los preceptos 6, 121 y 29 de la Constitución Política. En este sentido, la Ley 1801 de 2016, consagra el procedimiento único de policía y sujeta las actuaciones de las autoridades de policía al debido proceso, así lo estipula el ordinal 6 del artículo 2; inciso último del artículo 3 y numeral 7 del canon 8 del estatuto en cita; en virtud de ello, se torna obligatorio para el funcionario entrelazar la situación fáctica, las normas jurídicas a aplicar y las pruebas aportadas e incorporadas y apreciadas 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, aspectos imperativos para disponer si se confirma, modifica, aclara, adiciona o revoca el fallo impugnado en apelación supletoria.

RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 23 DE AGOSTO DE 2024 HOJA No 5

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIO”

CASO CONCRETO

Indudablemente que la confrontación entre vecinos se origina por el piso cimentado sobre una porción de un área común, de acceso principal o zona libre dejada como área verde (sin endurecimiento en el proyecto) usada como jardinera, en un “conjunto” de propiedad horizontal, que desde la óptica de los querellantes al llover puede ocasionar una tragedia, pues las aguas escurrirían hacia el cuarto eléctrico, punto de vista contradictorio al del querellado, quien alega que ese pavimento protege a su inmueble de daños, en su visión el agua lluvia destila rápido, sin poner en riesgo el lugar donde se ubica el transformador.

Dado lo anterior, el superior jerárquico debe resolver el siguiente problema jurídico: ¿puede un Inspector de Policía conceder un amparo en el contexto de un proceso por comportamientos contrarios a la posesión, en atención a que los artículos 17 numeral 4; 390 ordinal 1 de la Ley 1564 de 2012, atribuyen a los Jueces Civiles Municipales en Única Instancia, para conocer las controversias en la propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001, que mandan que sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir al Comité de Convivencia para solucionarlos?.

Para esclarecer el interrogante, inicialmente se precisará 1) si estamos en presencia de la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal o en las llamadas unidades inmobiliarias cerradas; 2) quienes ostentan la condición de autoridades jurisdiccionales; 3) se pueden hacer modificaciones unilaterales de las áreas comunes sin autorización del resto de copropietarios, ante la ausencia de la constitución de la personería jurídica y de reglamento interno y, 4) una vez dilucidado esos temas, previas disquisiciones se anunciará el criterio del fallo.

1). En visita a terreno del profesional universitario Boris Baena Paternina, de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, consignó en su informe que el *interior es una unidad de inmobiliaria de vivienda cerrada, denominada Villa Rosa*, premisa que no fue desvirtuada en las etapas procesales, es válido recordar que la instancia colocó las pruebas y los 2 dictámenes para que los litigiosos pidieran aclaración o complementación o aceptaran lo consignado en estos, los cuales guardaron silencio al respecto; por otro lado, el sustento jurídico de esta categoría de bienes, se encuentran en el artículo 63 y siguientes de la Ley 675 *op. cit.*, que las definen como “*conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.*

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.”

Valoradas las pruebas, denota que se está en presencia de una Unidad Inmobiliaria Cerrada.

2). El artículo 116 de la Constitución Política, instituye los órganos que administran justicia, la excepción a la regla es que la ley podrá atribuir función jurisdiccional en materias precisas a determinadas autoridades administrativas; igualmente, la investidura transitoria a los particulares de impartir justicia, en casos precisos regulados por la ley.

RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 23 DE AGOSTO DE 2024 HOJA No 6

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIO”

En el subcaso, la jurisprudencia de la Corte Constitucional³ ha conferido funciones jurisdiccionales a los Inspectores de Policía *“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”*; muestra de ello, es que la orden de policía y/o la medida correctiva, a manera de ejemplo, en caso de renuencia en acatarla de forma voluntaria por parte del obligado, la función de policía la puede hacer cumplir con el uso de la fuerza en caso de ser estrictamente necesario, respetando los principios o mandatos de optimización de proporcionalidad y razonabilidad, implantados en la normatividad 8 ordinales 13 y 14; 23; 150 inciso 2; 166 numeral 2; 188 y 223 literal d, cardinal 5, parágrafo 3 del CNSCC.

3). Por autorización directa del artículo 64 de la Ley 675 [ibidem], las *“Unidades Inmobiliarias Cerradas quedaran sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables.”*; en ese marco, el régimen de propiedad horizontal tiene como fin garantizar la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, la cual al definir los bienes comunes enseña, que son las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan [...] la conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular; exige del mismo modo, para el cambio que afecten la destinación de los bienes comunes, una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de la propiedad, de la asamblea de general de propietarios, estando vedado modificarlo de forma unilateral, sin cumplir con los requisitos legales, como aconteció en este caso (artículos 1, 3, 18, 19, 37, 46 numeral 1 Ley 675 de 2001); empero, el Conjunto Villa Rosa, tiene vida de hecho más no de derecho, así se corrobora en el plenario, pero no están exento sus habitantes sean propietarios, poseedores o tenedores del *“deber de todas las personas en el territorio nacional de comportarse de manera favorable a la convivencia. Para ello, además de evitar comportamientos contrarios a la misma, deben regular sus comportamientos a fin de respetar a las demás personas, en el ejercicio de sus derechos y deberes ciudadanos, en su vida, honra y bienes, de conformidad con la Constitución Política y las leyes, y especialmente con lo dispuesto en la presente ley”*, según el canon 26 del CNSCC., que en tratándose de la protección de bienes inmuebles, para el caso que nos ocupa consignado en el literal 2 del artículo 77 del mismo Código, consiste en: *“perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren”*. Con otra terminología, se trastorna la quietud por acciones físicas, que requieren solución a través del Estado.

4). En el pronunciamiento final la Inspección Cuarta de Policía, no encontró sustento del daño material alegado, que es la inundación por aguas lluvias, amén que la construcción hecha no interfiere en la salida de estas, ni hubo vestigios de humedad en la habitación eléctrica en correspondencia con los informes técnicos, arguyó que las partes cuentan con el procedimiento señalado en la ley 675 de 2001 y por no estar constituidos legalmente deben ser los jueces de la república a los que deben acudir los oponentes para acabar en cierre el tema. No obstante, se infiere de lo dicho hasta aquí, que la edificación es una Unidad Inmobiliaria Cerrada, el inferior funcional por jurisprudencia Constitucional actúa en la protección de bienes inmuebles, con funciones jurisdiccionales y sus providencias revisten de esa calidad, las perturbaciones a los inmuebles son de hecho más no de

³ 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, entre muchas otras.

RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 23 DE AGOSTO DE 2024 HOJA No 7

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIO”

derecho; por este motivo, contaba con atribución para solucionar el conflicto para el caso específico, al tenor de lo consagrado en el artículo 58 de la Ley 675 bis., máxime si *“el amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia [...]”* (art. 80 Ley 1801 de 2016).

Desde otra perspectiva, tanto querellantes, querellado, los informes técnicos, Juez de Tutela y operador policial, se enfocaron en las posibles consecuencias o no del desagüe o escurrimiento de las aguas lluvias por la construcción del piso en una zona verde, que técnicamente es un área común (aceptado así por todos), que es lo que ha originado las divergencias; sin embargo, lo que prohíbe el precepto 46 numeral 1 de la Ley 675 de 2001, es modificar el área común sin autorización de la mayoría calificada; lo cual, se itera hizo el señor **GIANPERO LAMBRAÑO SALCEDO**, al erigir el pavimento en un área común, sin consensuar con sus vecinos, por lo que a juicio de esta autoridad especial de policía se configura el comportamiento contrario a la convivencia, raciocinio para revocar el fallo recurrido y conceder el amparo pretendido, con la declaratoria de infractor al querellado ordenándole que las cosas vuelvan al estado anterior, como se encontraban antes a la construcción, de la placa de cemento.

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: revocar la decisión de primera instancia proferida el 27 de junio de 2024, por la Inspección Cuarta (4) de Policía Urbana de Barranquilla, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: en consecuencia, declarar la comisión de un comportamiento contrario a la posesión y mera tenencia respecto del piso rígido en cemento construido de forma unilateral, sin el consentimiento de los demás copropietarios del Conjunto Villa Rosa, localizado en la calle 60 No. 14 – 68 barrio la Ceiba de Barranquilla, por parte del señor **GIANPERO LAMBRAÑO SALCEDO**, de condiciones civiles reconocidas en el plenario, poseedor de la vivienda número seis (6) de la aludida unidad inmobiliaria cerrada, a quien se declara infractor.

TERCERO: ordenar al ciudadano **GIANPERO LAMBRAÑO SALCEDO**, que voluntariamente deshaga, derribe o demuela la placa de concreto que edificó sobre la zona verde o área común del inmueble determinado en el párrafo precedido, para lo cual se le otorga un plazo máximo de cinco (5) días a la ejecutoria de este fallo, para obedecer lo ordenado, en cumplimiento del numeral 5 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016.

CUARTO: advertir al infractor **GIANPERO LAMBRAÑO SALCEDO**, que de negarse a ejecutar voluntariamente lo ordenado, presuntamente puede incurrir en conducta punible de conformidad con la legislación penal, según lo establecido en el artículo 224 de la ley 1801 de 2016.

RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 23 DE AGOSTO DE 2024 HOJA No 8

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION SUBSIDIARIO”

QUINTO: en caso de renuencia en consumir lo fallado por parte del infractor **GIANPERO LAMBRAÑO SALCEDO**, la Inspección Cuarta (04) de Policía Urbana de Barranquilla, hará cumplir la decisión, con el apoyo de la actividad de policía y los querellantes **WILFRIDO GONZALEZ** y **ELSY RADA**, a fin de materializar la orden, al tenor de lo desarrollado en los artículos 20, 23, 150 inciso 2; 166 numeral 2; 188 y 223 parágrafo 3 de la ley 1801 de 2016 o CNSCC y demás mecanismos legales.

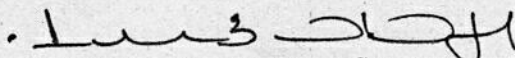
SEXTO: cumplido con lo anterior, se ordena mantener el statu quo mientras el Juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales, en conflicto y las indemnizaciones, si hubiere lugar a ellas, de acuerdo con los indicado en el inciso inicial del artículo 80 del CNSCC.

SÉPTIMO: quienes fungieron como partes en el presente proceso, quedan en libertad para acudir a la justicia ordinaria y dirimir los derechos, en controversia.

OCTAVO: contra la presente resolución, no procede recurso alguno, una vez en firme remítase el expediente a la Inspección de origen para concretar lo dictaminado y su posterior archivo.

Notifíquese y cúmplase.

Dado en Barranquilla D.E.I.P., a los veintitrés (23) días del mes de agosto de 2024.



ALVARO IVAN BOLAÑO HIGGINS

Jefe Oficina de Inspecciones de Policía y Comisarias de Familia

Proyectó: ELKIN MENDOZA C. Profesional Especializado.
Revisó y aprobó: Alvaro Bolaño Higgins. Jefe Oficina Inspecciones.