

QUILLA-24-224359

Barranquilla, noviembre 15 de 2024

Señores

**JORGE ISAAC PEREZ ZAPATA**  
**MARTHA CAROLINA RODRIGUEZ ORTIZ**

Carrera 38B # 76-85 Las Mercedes  
Correo Electrónico: [jotamar2018@gmail.com](mailto:jotamar2018@gmail.com)  
Barranquilla

**Asunto:** Notificación Resolución No. 062 del 15 de noviembre del 2024

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 062 del 15 de noviembre del 2024, querrela promovida por las señoras NURIS ESMERAL MIER y CLAUDIA ARACELIS ESMERAL MIER; en contra de los señores MARTHA RODRIGUEZ ORTIZ, JORGE PEREZ ZAPATA y otros, cuyos inmuebles se encuentran limitantes, ubicados en la Carrera 38B N° 76-77 y Carrera 38B N° 76-85 respectivamente.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 062 del 15 de noviembre del 2024, la cual consta de trece (13) folios.

Atentamente,

**MERCEDES CORTEZ SANTAMARIA**  
Técnico Operativo  
Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Trece (13) folios.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 1**

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

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

**ANTECEDENTES:**

Mediante Oficio QUILLA-24-119756 procedente de la Inspección Trece (13) de Policía Urbana UCJ, llega a la dependencia el expediente 250-2021, con cuatro (4) cuadernos (954 folios) con fecha de recibido 08 de julio de 2024; a fin de que se les dé trámite a los recursos de apelación, impetrados por los sujetos procesales.

**CONSIDERANDO:**

**PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER:**

**ANTECEDENTES RELEVANTES:**

Se trata de querrela promovida por las señoras NURIS ESMERAL MIER y CLAUDIA ARACELIS ESMERAL MIER; en contra de los señores MARTHA RODRIGUEZ ORTIZ, JORGE PEREZ ZAPATA y otros, cuyos inmuebles se encuentran limitantes, ubicados en la Carrera 38B N° 76-77 y Carrera 38B N° 76-85 respectivamente, la cual fue trasladada por competencia funcional por la Inspección 27 de Policía Urbana - Secretaria de Control Urbano y Espacio Público a Inspección General; mediante QUILLA -21-222842, de fecha 14 de septiembre de 2021; por una presunta Servidumbre de Vista y Adosamiento Ilegal, perturbación a la propiedad y otros comportamientos contrarios a la convivencia (Visible a folios 7; 19 al 28 del expediente), negrilla y subrayado no son competencia de Inspecciones de Policía Urbana.

**PRETENSIONES Y PRUEBAS:**

Reclaman las querellantes que... en la queja presentada ante Secretaria de Control Urbano y Espacio Público, no se incluyó en el expediente inicial las perturbaciones de servidumbre y vista y adosamiento ilegal por no ser de su competencia ... solicito y se revise el caso ante la Inspección competente porque llevo más de seis (6) años en esta situación para que se impongan las sanciones e indemnizaciones a mis victimarios; ubicados en la Carrera 38B N°76-85, por haber colocado seis (6) ventanales que dan directamente a la intimidad de mi casa. Complemento de querrela (visibles a folios 7 al 9 del expediente).

Los querrellados solicitan...

Solicito no se tenga en cuenta la queja por cuanto la señora Nuris Esmeral porque sigue perturbando en su tranquilidad, él ha asistido a innumerables citaciones de la Inspección Novena de Policía, de la Fiscalía, siempre ha querido que nos impongan multas y sanciones, está dañando nuestro buen nombre, y cuando los funcionarios no hacen lo que ella quiere, los termina denunciando también...

Seguidamente, a folios 71 al 88 del expediente hallamos, documentales de prueba relacionados; Resolución de Restablecimiento del Orden Urbanístico, entrega de Resolución para Licencia Urbanística de Construcción, en la modalidad de Modificación y Ampliación del inmueble ubicado

**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 2**

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

en la Carrera 38B N°76-85, relación de radicaciones de quejas recibidas por la oficina de Procesos Urbanísticos.

Por otra parte, hallamos a folios 105 a 115 orden de Inspección Técnica y/o Verificación y registros fotográficos, a folios 122 a 136 oficios dirigidos a Empresas de Servicios Públicos Triple A, Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios y denuncias penales ante Fiscalía General de la Nación y, a folios 139 a 171 del expediente, más fotos, quejas y respuestas de empresas de servicios públicos, a folios 182 a 184, Revisión de Diseño Estructural, Acta de Observaciones y Construcciones suscrita por la Curaduría Urbana N° 1, a folio 186 a 187, Acta de Derechos de las Mujeres Víctimas de Violencia.

Igualmente, a folios 206 al 221; 226 al 234; 236 al 237; 256 al 318; 336 al 340; 342 al 423; 450 al 475; 500 al 509, 525 al 527; 529 al 533; 536 al 538; 586 al 596; 598 al 620; 679 a 691; 693 a 755; 775 a 777; 846 a 861, inclusive.

Además, varios CD'S, pruebas documentales y testimoniales.

Por otro lado, hallamos a folio 16 del expediente Informe Secretarial, donde se informa el ingreso al despacho de la documentación relacionada, reiteraciones de querellas, denuncias y peticiones por parte de las quejas.

Igualmente, auto avoca, en el que se fija celebración de audiencia pública para el día 05 de noviembre de 2021, en el despacho de la Inspección iniciando con la etapa de conciliación (Véase a folio 29 la respectiva comunicación mediante aviso fijado en el lugar de los hechos querellados). La cual fue reprogramada a solicitud de las querellantes, por problemas de salud (visible a folios 35 y 36)

**HECHOS:**

En consecuencia, del tramite policivo subsiguiente, en acatamiento de la Inspectora 13 de Policía Urbana, de lo ordenado en nuestra resolución No. 040 del 13 de agosto de 2024 de este despacho:

*Declarar la ilegalidad de la Audiencia Pública de fecha mayo veintiocho (28) de 2024, en la cual se tomó la decisión definitiva, de conformidad a las consideraciones de la parte motiva de la presente resolución y en consecuencia de los recursos impetrados, por vulnerar lo dispuesto por el Artículo 223 numeral 4. de la Ley 1801 de 2016 y la Sentencia C-349/17 de la Honorable Corte Constitucional.*

*Revocar la decisión de la Inspectora Trece (13) de Policía Urbana UCJ, en consecuencia, de lo anteriormente dispuesto; se ordena devolver la actuación para que se realice nuevamente la audiencia de fallo, reprogramándola con suficiente antelación y librando comunicación a los sujetos procesales, sobre la fecha y hora en la que esta se llevará a cabo; por los medios más expeditos, guardando la aplicación de la Sentencia C-349/17.*

*En todo caso, si llegare a presentarse de manera reiterativa y sin justa causa, la inasistencia de las partes, previo auto que lo ordene, debidamente comunicado; habrá de convocarse a la Personería Distrital de Barranquilla, para que delegue un agente suyo que lo subsane con su presencia garante.*

Finalmente, evidenciamos, con nitidez palmaria, que lo ordenado, se ha cumplido a cabalidad por parte de la Inspectora 13 de Policía Urbana, renovándose la Audiencia de Fallo dentro de los términos y para los efectos ordenados, y que la A Quo, apropió los recursos necesarios para el restablecimiento de la seguridad jurídica, en el acceso a la justicia cercana al ciudadano, debido proceso de los sujetos

**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 3**

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

procesales (querellantes señoras NURIS ESMERAL MIER y CLAUDIA ARACELIS ESMERAL MIER), (querellados señores JORGE PEREZ ZAPATA y MARTHA RODRÍGUEZ ORTIZ); siendo citados nuevamente a Audiencia de Fallo, visibles a folios 1025 y 1026 con Quillas - 24- 163042 y Quilla - 24- 163059 de fecha 28 de agosto de 2024, respectivamente; dicha audiencia se llevó a cabo el 6 de septiembre de 2024.

**CONSTANCIAS PROCESALES RELEVANTES.**

**RESPUESTAS A LOS RECURSOS IMPETRADOS CON POSTERIORIDAD A LA SEGUNDA DECISION DE LA INSPECTORA TRECE (13) DE POLICIA URBANA.**

Se trata de dos (2) solicitudes presentadas por la parte querellante NURIS ESMERAL MIER y CLAUDIA ARACELIS ESMERAL MIER, anexas al expediente (visibles a folios 1051 a 1056, con dos fotos a folio 1057 y 1058 de fecha 6 de septiembre de 2024 y solicitud dirigida al Dr. Álvaro Bolaño (visible a folio 1059 a 1061 del expediente de fecha 9 de septiembre de 2024).

En las que se apela la decisión de la Inspectora 13 de Policía Urbana, porque a juicio de los recurrentes, *que violó el debido proceso; omitió considerar pruebas; no programó audiencia para dictar su decisión; no podía revocar el fallo de quitar los ventanales, sino que debía ver que son 6 laterales...* (visible a folios 1051 a 1056, con dos fotos a folio 1057 y 1058).

La querellante en la apelación (visible a folio 1059 al 1061 del expediente), manifiesta:

*No asistimos a la audiencia del 6-9-2024 en inspección 13 UCJ, porque no recibimos dicha citación, la inspectora Lorena Osorio, lo envía a un correo que ya no usamos nuryemier21@gmail.com... Por lo que presumimos lo olvidó la Inspectora, por ende, dejó claro que por no tener idea habría audiencia el 6-9-2024, no asistimos... se dejan correos electrónicos donde pueden inscribirnos...*

*esmeralmierclaudiaaracely@gmail.com*

*nuriscecilia77@gmail.com*

*clean70@gmail.com (\*)*

*esmemiernury@gmail.com*

*bebadesign@gmail.com (\*)*

*bebaebebaesmeral@gmail.com*

Sobre el particular solo nos es dable manifestar:

Que ninguno de los planteamientos contenidos en dichos Recursos, pueden prosperar por cuanto las circunstancias de facto y de jure de presentes, en contexto con el marco legal rige su trámite, no guardan correspondencia, puesto que debieron formularse dentro de la Audiencia de Fallo, tal como lo dice el artículo 223 en su numeral 4, de la Ley 1801 de 2016. Menos aún, lo referente al tema de los canales de comunicación con la querellante, toda vez que como se consignó arriba, fueron varios los correos electrónicos cuya dirección suministró, de los cuales aparece que éstos están habilitados a la fecha Véanse los señalados con asteriscos, por ejemplo).

**Artículo 223. Trámite del proceso verbal abreviado**

*Se tramitarán por el proceso verbal abreviado los comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de los Inspectores de Policía, los Alcaldes y las autoridades especiales de Policía, en las etapas siguientes:*



**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 4**

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

**4. Recursos.** *Contra la decisión proferida por la autoridad de Policía proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de la misma audiencia. El recurso de reposición se resolverá inmediatamente, y de ser procedente el recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto devolutivo dentro de la audiencia y se remitirá al superior jerárquico dentro de los dos (2) días siguientes, ante quien se sustentará dentro de los dos (2) días siguientes al recibo del recurso. El recurso de apelación se resolverá dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la actuación.*

Colorario de lo anterior por ser extemporáneos los recursos promovidos por la parte querellante, pese a que fueron notificadas en debida forma el 28 de agosto de 2024; mediante QUILLA -24-163042 y correos electrónicos, como se aclaró en renglones anteriores; éstas no asistieron a la Audiencia de Fallo. (Visible a folio 1025 del expediente)

A continuación, detallamos los correos que se encuentran impregnados en el escrito de notificación para comparecer a Audiencia Pública de Fallo, los cuales coinciden con los mismos suministrados en los dos oficios presentados por las señoras Esmeral el 6 y 9 de septiembre de 2024, por fuera de Audiencia, quedando desvirtuado la violación al debido proceso y corroborándose la extemporaneidad de los recursos, contrariando la Ley 1801 de 2016 en su artículo 223, núm. 4, ya explicado en líneas precedentes.

[nurymier21@gmail.com](mailto:nurymier21@gmail.com)

[bebadesign@gmail.com](mailto:bebadesign@gmail.com) (\*)

[cleam70@gmail.com](mailto:cleam70@gmail.com) (\*)

Finalmente, no es posible acceder a lo pedido por la parte querellante, ya que éste en todo caso estamos frente a circunstancias relacionadas con *la oportunidad* en la atención al proceso, respecto de inasistencias injustificadas, la cual se probó, al suministrar en los dos escritos presentados el 6 y 9 de septiembre por fuera de audiencia, sin siquiera asistir a ella, y aduciendo que no fueron notificadas en los correos mencionados.

**EL NUEVO TRAMITE PROCESAL.**

**EL FALLO EN ACATAMIENTO, DE LA INSPECTORA 13 DE POLICIA – AUDIENCIA PUBLICA INSPECCION 13 DE POLICIA URBANA (septiembre 06 de 2024)**

En el acta de audiencia pública del 06 de septiembre de 2024 (visible a folio 1030 al 1050 del expediente), donde encontramos la decisión definitiva de la Inspectora 13 de Policía Urbana, en acatamiento de nuestra mencionada resolución 040 de 2024, en la que dispuso realizar Audiencia Pública de Fallo nuevamente, previa notificación a los sujetos procesales, en la que se dispuso lo siguientes:

**PRIMERO:** *Proteger la posesión que sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 38B 76-89 ostentan las señoras NURIS ESMERAL MIER Y CLAUDIA ESMERAL MIER de los actos que por perturbación a su privacidad vienen siendo objeto por parte de los señores JORGE ISAAC PEREZ y MARTHA RODRIGUEZ, propietarios del inmueble de donde se observan sendos ventanales con vista hacia el inmueble de las protegidas.*

**SEGUNDO:** *Ordenar a los señores JORGE ISAAC PEREZ y MARTHA RODRIGUEZ que acorde a lo que establece la Ley debe cambiar los ventanales primero, segundo y ultimo ubicado en su inmueble y con vista hacia la casa de las hermanas ESMERAL MIER, por violar su derecho a la intimidad, debiendo en su lugar colocar ventanas oscilantes, que son las que se abren hacia el interior, dejando una abertura por la parte superior de dicha ventana para que permita el paso del aire e impide que puedan asomarse por ella.*



**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 5**

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

**TERCERO:** *Hacer saber a las partes que deben acudir a la Justicia Ordinaria para que se determine la legalidad o no de la Servidumbre de Vista y Luz en el inmueble propiedad de los señores JORGE ISAAC PEREZ y MARTHA RODRIGUEZ...*

Los querellantes por su parte presentaron los recursos de Ley dentro de la referida audiencia, según lo estipulado por el artículo 223 núm. 4 de la Ley 1801 de 2016.

**RESPUESTA AL RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN DENTRO DE LA AUDIENCIA PÚBLICA DE FALLO (6 de septiembre de 2024):**

Se trató de recurso de reposición y en subsidio apelación, presentado por los querellados **JORGE ISAAC PEREZ ZAPATA** y **MARTHA RODRIGUEZ ORTIZ**, contra el fallo proferido en Audiencia Pública (visible a folios 1063 al 1065 del expediente).

**RECURSOS:**

En el anverso del expediente se lee a folio 1049; posteriormente se anexa escrito de sustentación el 09 de septiembre de 2024 (visible a folio 1063 a 1065 del expediente):

*La inspección 13 de policía urbana, no puede desconocer, que el presente asunto ya es COSA JUZGADA; pues fue resuelto con radicación de la Secretaria de Control Urbano número: 404 de 2016.*

*Después de las investigaciones pertinentes y haber agotado todos los recursos de Ley, El secretario jurídico de la alcaldía de Barranquilla: Jorge Luis Padilla Sundhein. Al determinar: Restablecido el orden urbanístico, Decidió otorgarnos el Principio de favorabilidad y archivar el expediente 0404 de 2016, Con resolución N° 01097 del 2019, una copia de esta resolución fue recibida y firmada por la señora: Nurys Esmeral Mier; de hecho, esa misma resolución fue objeto de solicitud de nulidad dentro del proceso seguido en Secretaría Distrital de Control Urbano.*

*Solicito la Caducidad de la acción sancionatoria... el artículo 52 del de la Ley 1437 de 2011. Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo: señala que: La facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caducan a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, termino dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado...*

**PRONUNCIAMIENTO DE LA INSPECTORA 13, RESPECTO DE LOS RECURSOS IMPETRADOS POR LOS QUERELLADOS:**

*En relación a la cosa juzgada a que se refiere el recurrente, este despacho no está reviviendo ninguna actuación ya fallada ya archivada, por cuanto si observa la parte resolutoria, nunca se ha ordenado quitar o no los escalones a que se refiere dicha resolución, ni mucho menos quitar los ventanales, porque entiende la suscrita que la competencia para resolver el problema de la servidumbre de vista, atañe a la justicia civil ordinaria, de allí que se haya ordenado ventilar tal situación ante ellos.*

*El despacho lo que esta protegiendo el Derecho a la intimidad inherente a cada persona y reconocido por nuestra Constitución Política y por la Ley 1801 de 2016...*

*Este despacho mantiene su decisión y concede el recurso de apelación interpuesto como subsidiario...*



**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 6**

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

**PRUEBAS:**

*Resolución 0109 del 04 de septiembre de 2019, de la secretaria de control urbano.  
Aplicación del Principio de Favorabilidad art. 137 del Código de Policía y Convivencia Ciudadana,  
expediente 0404 del 2016...*

**DEL TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA.**

A fin de realizar nuestra labor de segunda instancia, respecto del recurso de apelación promovido por la parte querellada, en contra la decisión de la A Quo, es pertinente demarcar el ámbito jurídico de nuestra intervención:

**ARTÍCULO 223 NUMERAL 4. DE LA LEY 1801 DE 2016:**

*4. Recursos. Contra la decisión proferida por la autoridad de Policía proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de la misma audiencia. El recurso de reposición se resolverá inmediatamente, y de ser procedente el recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto devolutivo dentro de la audiencia y se remitirá al superior jerárquico dentro de los dos (2) días siguientes, ante quien se sustentará dentro de los dos (2) días siguientes al recibo del recurso. El recurso de apelación se resolverá dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la actuación*

**ARTÍCULO 322 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO-OPORTUNIDAD Y REQUISITOS, DEL RECURSO DE APELACIÓN,**

*Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior.*

**ARTÍCULO 320. FINES DE LA APELACIÓN,**

*El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión.*

**ARTÍCULO 328. COMPETENCIA DEL SUPERIOR,**

*El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.*

**CONSIDERACIONES DE ESTE DESPACHO PARA RESOLVER EL RECURSO DE APELACION IMPETRADO:**

**FUNDAMENTOS DE FACTO Y DE JURE RELEVANTES PARA RESOLVER:**

Sea lo primero, realizar el control de legalidad correspondiente, encontrando que no existen motivos que invaliden la actuación al despacho, procedemos a contrastar el contenido de la querrela, las consideraciones de la A Quo; su decisión y el recurso que nos ocupa.



**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 7**

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

En primer lugar, consideramos de vital importancia destacar las afirmaciones de la A Quo, al momento de resolver el recurso de reposición impetrado en subsidio del de apelación:

Respecto de las servidumbres, que para el presente caso refieren a la de vista, concordamos por completo que cuando la servidumbre no ha sido reconocida judicialmente, no procede el amparo del Artículo 76, 77 y siguientes de la Ley 1801 de 2016.

*El derecho de servidumbre es un derecho real que permite a un predio, llamado dominante, usar parcialmente otro predio, llamado sirviente, para cubrir sus necesidades o mejorar su uso.*

*En el Código Civil en Colombia se define la servidumbre como un gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor esté constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.*

*La servidumbre de luces y vistas es un derecho que permite a un propietario abrir huecos en su propiedad para que la luz y la vista pasen a la propiedad vecina.*

**Naturaleza de la servidumbre**

*La servidumbre de luces y vistas es una servidumbre real, lo que significa que es un derecho que se aplica a una propiedad específica, y no a una persona o entidad particular. Este derecho es inherente a la propiedad y pasa de un propietario a otro en caso de transferencia de la propiedad.*

**Derecho de Luces**

*El derecho de luces es un derecho real que permite que la luz natural llegue a una propiedad a través de una ventana, claraboya, o cualquier otra apertura, impidiendo que otra propiedad obstaculice esa luz.*

*Este derecho es importante en las zonas urbanas donde las propiedades están construidas muy cerca una de otras y donde la falta de luz natural puede ser un problema para la calidad de vida de las personas y la habitabilidad de las viviendas.*

*El derecho de luces se puede establecer de dos maneras:*

- *A través de un acuerdo privado entre los propietarios: Se establece un acuerdo entre los propietarios de las viviendas involucradas que establece los términos y condiciones del derecho de luces.*
- *Por sentencia judicial: Una persona puede presentar una demanda para hacer valer el derecho de luces si una propiedad vecina está obstruyendo la luz natural.*

*Es importante destacar que el derecho de luces no es lo mismo que la servidumbre de luces y vistas. Mientras que la servidumbre de luces y vistas implica permitir que la luz y la vista pasen a través de una propiedad hacia otra, el derecho de luces se refiere exclusivamente a la luz natural que entra a través de una apertura en la propiedad.*

**Limitaciones**

*Aunque la servidumbre de luces y vistas puede ser una forma útil de proteger el acceso a la luz y la vista, también puede estar sujeta a ciertas limitaciones y restricciones.*





**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 8**

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

- **Limitaciones de tiempo:** La servidumbre de luces y vistas puede estar limitada a un período específico de tiempo. Por ejemplo, podría ser por un plazo de 10 años, y luego requerir una renovación.
- **Limitaciones de área:** La servidumbre de luces y vistas puede estar limitada a una zona o área específica de la propiedad. Por ejemplo, puede ser aplicada a una sola parte de la propiedad, como una ventana o un balcón específico.
- **Limitaciones de intensidad:** Por ejemplo, la vista o la cantidad de luz que se permite puede estar restringida para evitar que la propiedad vecina se sienta demasiado invadida.
- **Modificación:** En algunos casos, dicha servidumbre puede ser modificada o revocada si ambas partes están de acuerdo. Sin embargo, en otros casos, es posible que se requiera un acuerdo judicial para hacer modificaciones.
- **Cambio de propietario:** Si la propiedad beneficiada por la servidumbre cambia de propietario, es posible que se necesite un nuevo acuerdo para mantener la servidumbre en vigor.

En el Código Civil colombiano, la servidumbre de luz y vistas se regula en los siguientes artículos:

- **Artículo 582**

*Prohíbe abrir ventanas con vistas directas, balcones u otros voladizos sobre la propiedad del vecino, a menos que haya una distancia de dos metros entre la pared de la construcción y la propiedad.*

- **Artículo 931**

*Define la servidumbre legal de luz como un derecho que permite que un espacio cerrado y techado reciba luz, pero no le da vista sobre el predio vecino.*

*La servidumbre de luces y vistas es un derecho que se establece mediante un acuerdo escrito entre los propietarios de las propiedades involucradas y se registra en el registro de propiedad.*

Quedando claro el marco legal y la competencia judicial y de la autoridad urbanística, en todo caso, cuando se encuentra frente a la descripción normativa de la Ley 1801 de 2016, artículos 135 y siguientes; debemos concluir que no compartimos el argumento de la A Quo, en el sentido que reconoce la competencia judicial, no obstante, adopta la decisión recurrida por parte de la parte querrelada, bajo la consideración de actuar en defensa del derecho a la intimidad. Lo anterior, debido a que el Legislador no prevé una excepción a la norma, y por ello, ni la A Quo, ni esta autoridad especial de Policía, en sede de segunda instancia, pueden desconocer el espíritu de la Ley y el marco de competencia legal, bajo el supuesto de una interpretación subjetiva. Hay que tener siempre presente que es un principio general del derecho, que donde no media la voluntad del Legislador, no puede atribuírsela el intérprete. Amén de que se desconoce de paso el principio de la seguridad jurídica, insito en el debido proceso constitucional (Art. 29 C.N.).

Estas consideraciones, nos permiten elevar el análisis de presente a los argumentos respectivos, de ambas partes en sus recursos; de suerte que, sobre el particular, nos acogemos al mandato del Legislador colombiano en el Código Civil y en la Ley 1801 de 2016, al regular el problema jurídico planteado respecto de los ventanales en cuestión.

En cuanto a la cosa juzgada, situación que nos remite indefectiblemente al Artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, porque establece el marco de intervención de la autoridad administrativa de Policía, naturaleza y alcance:



RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 9

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

En Colombia, es una institución jurídica que otorga a las decisiones de una sentencia o de otras providencias el carácter de definitivas, vinculantes e inmutables. Esto implica que una vez que un tribunal declara que un juicio ha sido resuelto, no se puede interponer nuevamente un recurso o demanda sobre el mismo caso.

Para que se produzca la cosa juzgada, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Identidad de partes: las mismas partes deben estar presentes en el proceso.
- Identidad de causa petendi: la demanda y la decisión que hizo tránsito a cosa juzgada deben tener los mismos hechos o fundamentos.
- Identidad de objeto: la demanda debe versar sobre la misma pretensión material o inmaterial que la cosa juzgada.

Existen diferentes tipos de cosa juzgada, como la cosa juzgada formal, material, relativa o absoluta.

LA COSA JUZGADA - Noción. Definición. Concepto / LA COSA JUZGADA –

Fundamento La cosa juzgada se presenta cuando el litigio sometido a la decisión del juez ya ha sido objeto de otra sentencia judicial; produce efectos tanto procesales como sustanciales, por cuanto impide un nuevo pronunciamiento en el segundo proceso, en virtud del carácter definitivo e inmutable de la decisión, la cual, por otra parte, ya ha precisado con certeza la relación jurídica objeto de litigio. En otras palabras, “la cosa juzgada es una institución jurídico procesal mediante la cual se otorga a las decisiones plasmadas en una sentencia y en algunas otras providencias, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas. Los citados efectos se conciben por disposición expresa del ordenamiento jurídico para lograr la terminación definitiva de controversias y alcanzar un estado de seguridad jurídica”. Esta Corporación ha sostenido que el concepto de cosa juzgada “(...) hace referencia al carácter imperativo e inmutable de las decisiones que han adquirido firmeza, lo cual implica de suyo la imposibilidad de volver sobre asuntos ya juzgados, para introducir en ellos variaciones o modificaciones mediante la adopción de una nueva providencia”. En consecuencia, es posible “(...) predicar la existencia del fenómeno de la cosa juzgada, cuando llega al conocimiento de la jurisdicción un nuevo proceso con identidad jurídica de partes, causa y objeto.

Artículo 80. Ley 1801 de 2016.

*Carácter, efecto y caducidad del amparo a la posesión, mera tenencia y servidumbre*

*El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.*

**PARÁGRAFO. La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal.**

De lo anterior, emerge no sólo que la situación planteada como problema jurídico, eventualmente implica que el referido statu quo, refiere mantener la situación q conocida y fallada por la autoridad urbanística, sino además que ésta ha quedado en manos de la autoridad judicial (a instancia



**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 10**

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

de parte), que deberá pronunciarse finalmente, claro mediando la respectiva demanda de parte interesada.

Aunado a lo anterior, resalta sin esfuerzo alguno, que partiendo de la identidad de partes, objeto y circunstancias (hechos), en el presente asunto ha operado la caducidad del precitado Artículo 80; razón por la cual no es posible accionar en sede policiva, lo cual incluye La cosa juzgada, invocada por la parte querellante y que igualmente se desprende probada dentro del plenario, se reitera, a partir de la actuación ejecutoriada y en firme por parte de la Autoridad Urbanística.

**DEL PRINCIPIO DE LA COSA JUZGADA.**

*Que evita se produzcan conflictos interminables, ya que establece un punto final a las controversias. Además, la cosa juzgada otorga certeza y seguridad jurídica a las partes, al garantizar que sus derechos serán respetados y, por ende, ese mismo objeto y causa litigiosa ha finalizado.*

*EL PRINCIPIO NON BIS IN IDEM. 1.1 Concepto. Guillermo Cabanellas, define non bis in idem como un aforismo latino que significa no dos veces sobre lo mismo.*

*... el "non bis in idem", o también llamado "ne bis in idem", 4 como un criterio de interpretación o solución a constante conflicto entre la idea de seguridad jurídica y la búsqueda de justicia material, que tiene su expresión en un criterio de la lógica, de que lo ya cumplido no debe volverse a cumplir. Esta finalidad, continúa diciendo el referido autor, se traduce en un impedimento procesal que negaba la posibilidad de interponer una nueva acción, y la apertura de un segundo proceso con un mismo objeto.*

*En otras palabras, el ne bis in idem, garantiza a toda persona que no sea juzgado nuevamente por el mismo delito o infracción, a pesar de que en el juicio primigenio fue absuelto o condenado por los hechos que se pretenden analizar por segunda ocasión.*

*Ahora bien, el trasfondo de esta garantía se concreta en una institución procesal que se denomina la cosa juzgada, la cual ha sido identificada como una institución predominantemente civil.*

*En efecto, la cosa juzgada se configura sólo cuando una resolución o sentencia debe considerarse firme, es decir, cuando no puede ser impugnada por los medios de defensa.*

*"Para que una decisión alcance el valor de cosa juzgada se requiere: Identidad de objeto, es decir, la demanda debe versar sobre la misma pretensión material o inmaterial sobre la cual se predica la cosa juzgada. Se presenta cuando sobre lo pretendido existe un derecho reconocido, declarado o modificado sobre una o varias cosas o sobre una relación jurídica. Igualmente se predica identidad sobre aquellos elementos consecuenciales de un derecho que no fueron declarados expresamente. Identidad de causa petendi (eadem causa petendi), es decir, la demanda y la decisión que hizo tránsito a cosa juzgada deben tener los mismos fundamentos o hechos como sustento. Cuando además de los mismos hechos, la demanda presenta nuevos elementos, solamente se permite el análisis de los nuevos supuestos, caso en el cual, el juez puede retomar los fundamentos que constituyen cosa juzgada para proceder a fallar sobre la nueva causa. Identidad de partes, es decir, al proceso deben concurrir las mismas partes e intervinientes que resultaron vinculadas y obligadas por la decisión que constituye cosa juzgada." (Sentencia C-774 de 2001)*

Así mismo, de acuerdo con el artículo 303 del Código General del Proceso, la cosa juzgada se produce cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- La sentencia que se profiere en el proceso contencioso ha causado ejecutoria



**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 11**

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

- El nuevo proceso se refiere al mismo objeto que el anterior
- El nuevo proceso se basa en la misma causa que el anterior
- Las partes de ambos procesos tienen identidad jurídica

La cosa juzgada es una institución que se aplica a cualquier providencia judicial y se refiere a: El objeto que se decide, Los sujetos que intervienen, La causa del litigio.

*La cosa juzgada impide que se pueda interponer una demanda o recurso sobre el mismo caso, ya que la decisión del juez es definitiva e inmutable.*

Sin dejar de lado, por su carácter preponderante que la doctrina constitucional ha señalado reiteradamente, que cuando los Inspectores de Policía resuelven procesos policivos de amparo a la posesión, tenencia o servidumbre, su actuación adquiere un carácter jurisdiccional, que, por ende, hace sus actuaciones susceptibles de este alcance normativo.

**DEL PROBLEMA JURIDICO A RESOLVER**

Todo lo anteriormente consignado, nos sitúa en un marco legal, jurisprudencial y doctrinario, de obligatorio acatamiento, al discernir sobre la situación planteada por los recurrentes Jorge Pérez Zapata y Martha Rodríguez (parte querellada), que, de manera persistente, ha deprecado durante el trámite procesal surtido, sobre la ocurrencia de la cosa juzgada policiva en el asunto sub exánime.

De suerte que, a este fallador de conformidad a lo expuesto no le queda duda sobre el particular debidamente confrontado con los antecedentes procesales obrantes a folios 71 a 80, 962 al 966 del expediente (el cual fue anexado en varias ocasiones y reiterado por los recurrentes), por virtud de los cuales emerge sin lugar a duda, que ante la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, se adelantó el proceso policivo por comportamiento contrario a la protección Urbanística, promovido por las Querellantes de marrás, en contra de los mismo querellados y en razón a idéntica causa, las ventanas que dan hacia su propiedad.

Proceso policivo que culminó con resolución de segunda instancia ante la Secretaría Jurídica Distrital y en la cual se dio aplicación al principio de favorabilidad, que cito:

**Código Nacional de Policía,**

**Artículo 137. Principio de favorabilidad**

Las infracciones urbanísticas que no hayan originado actos administrativos en firme, a la fecha de expedición de este Código, se decidirán con base en estas normas, en cuanto sean más favorables para el infractor.

Las multas se tasarán en salarios mínimos legales mensuales o diarios vigentes, a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron la imposición de la misma.

*En cualquiera de los eventos de infracción urbanística, si el presunto infractor probare el restablecimiento del orden urbanístico, antes de que la declaratoria de infractor quede en firme, no habrá lugar a la imposición de multas.*

*Conforme al Principio de favorabilidad, las infracciones urbanísticas que no hayan originado*



**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 12**

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

actos administrativos en firme, a la fecha de expedición de este Código, se decidirán con base en estas normas, en cuanto sean más favorables para el infractor.

Lo que de contera significa que, habiéndose resuelto el problema jurídico planteado ante nuestra sede, igualmente policiva, con identidad de partes, objeto y hechos sólo nos es dable acceder a la pretensión de los recurrentes Jorge Pérez Zapata y Martha Rodríguez Ortiz, y declarar que se encuentra probado dentro del expediente de marras, que han operado, *la cosa juzgada formal en lo policivo y con ella de paso* la caducidad del Art. 80 de la Ley 1801 de 2016.

Todo ello, acorde al espíritu de la **LEY 1801 DEL 29 DE JULIO DEL 2016**, por medio de cual se expidió el **CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA**, que con relación al tema que nos atañe, estableció el objeto, ámbito de aplicación y autonomía en el 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".

**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.*

*El artículo 879 del Código Civil colombiano define la servidumbre como un gravamen que se impone a un inmueble para que este permita un servicio o beneficio a otro inmueble de distinto dueño.*

*Para constituir una servidumbre, se requiere de las mismas formalidades que para transferir o crear otros derechos en la propiedad. Esto se puede hacer mediante escritura pública u otro documento escrito, como un contrato o testamento.*

*Una servidumbre puede adquirirse de tres formas: Por contrato, Por prescripción, Por sentencia judicial.*

**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.*

Y como corolario, se revocará la providencia de la Inspectora 13 de Policía Urbana UCJ.

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



**RESOLUCIÓN NÚMERO 062 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 HOJA No 13**

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

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:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Revocar íntegramente el fallo proferido por la Inspectora 13 de Policía Urbana el 06 de septiembre de 2024, de acuerdo con las consideraciones de la parte motiva de este proveído.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Declarar extemporáneos los recursos alegados por la parte querellante Hermanas Esmeral Mier, en sus escritos petitorios, absueltos dentro de la parte considerativa de esta decisión.

**ARTÍCULO TERCERO:** Dejar a las partes en libertad de acudir a la justicia Ordinaria para que resuelvan sus diferencias e inconformidades y hagan valer sus derechos, respecto a eventuales indemnizaciones, a ellas hubiere lugar (Art. 80 Ley 1801 de 2016).

Así mismo advertir a las partes que, en caso de presentarse posibles desavenencias que pudieren ocasionar alteración al orden público, y comprometer la sana, digna y pacífica convivencia; deberán acudir ante la Policía Uniformada, para que por su conducto sea restablecido el orden, como corresponde y activar la acción penal a lugar, ante la Fiscalía General de La Nación; por lo cual, se les exhorta a mantener una relación respetuosa, sin agresiones recíprocas y sujetarse a la decisión que sobre sus conflictos tome con fuerza de cosa juzgada material la autoridad judicial competente.

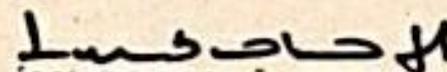
**ARTÍCULO CUARTO:** Contra la presente decisión, no procede recurso alguno.

**ARTÍCULO QUINTO:** Ejecutoriada, remítase a la Inspección de origen para lo de su cargo.

**ARTÍCULO SEXTO:** Librense los oficios necesarios.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Barranquilla, D.E.I.P., a los quince (15) días del mes noviembre 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