

QUILLA-24-060949

Barranquilla, abril 12 de 2024

Doctor

JORGE LUIS FONTALVO CORREAApoderado del señor **HABIB OSMAN BETANCOURT****Representante Legal de ROYAL FILMS S.A.S**Correo electrónico: gvalega@valegaabogados.com;notificacionesjudiciales@valegaabogados.com; jfontalvo@valegaabogados.com ;notificaciones@royal-films.com

Calle 77B # 57-41 Oficina 505 Las Américas

Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No. 014 del 11 de abril del 2024

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 014 del 11 de abril del 2024, que mediante Código QUILLA-24-023590 procedente de la Inspección Octava (8ª) de Policía Urbana, arriba a la dependencia el expediente No. 003-2024, contentivo de la querrela policiva promovida por la señora KELLI MARIE POLO RIPOLL, en contra del señor HABIB OSMAN BETANCOURT, representante legal de la Sociedad ROYAL FILMS S.A.S., respecto del inmueble ubicado en la Calle 35 No. 41-173 Centro Comercial Aladino, piso 2, local 131; a fin de que se le dé trámite al RECURSO DE APELACIÓN, impetrado por el doctor JORGE LUIS FONTALVO CORREA, apoderado del señor HABIB OSMAN BETANCOURT".

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 014 del 11 de abril del 2024, la cual consta de cinco (05) folios.

Atentamente,

**MERCEDES CORTES SANTAMARIA**

Técnico Operativo

Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Cinco (05) folios.

RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 11 DE ABRIL 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 Código QUILLA-24-023590 procedente de la Inspección Octava (8ª) de Policía Urbana, arriba a la dependencia el expediente No. 003-2024, contentivo de la querella policiva promovida por la señora KELLI MARIE POLO RIPOLL, en contra del señor HABIB OSMAN BETANCOURT, representante legal de la Sociedad ROYAL FILMS S.A.S., respecto del inmueble ubicado en la Calle 35 No. 41-173 Centro Comercial Aladino, piso 2, local 131; a fin de que se le dé trámite al RECURSO DE APELACIÓN, impetrado por el doctor JORGE LUIS FONTALVO CORREA, apoderado del señor HABIB OSMAN BETANCOURT.

QUERELLA:

Se trata de querella promovida por PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN Y/O TENENCIA (Visible a folios 2 al 12 del expediente), y auto avoca de enero 31 de 2024 visible entre los folios 14 y 15 del expediente.

PRETENSIONES Y PRUEBAS:

Se demanda *amparo policial para poder realizar el traslado de los activos que pertenecen al Estado y que se encuentran dentro del Local ubicado en la dirección Centro Histórico Calle 35 No. 41-73 Centro Comercial Aladino Piso 2 Local 131, que pertenece a los arrendadores ROYAL FILMS S.A.S., los cuales no permiten el traslado y tienen retenida la mercancía.*

Se adjunta a la querella, documentales relacionados con la prueba de la acreditación por activa, informes técnicos, solicitudes a los querellados, su respuesta y videos de los actos perturbadores (Ver folios 15 al 129 y memoria USB adjuntos al expediente).

Así mismo, se solicita Inspección Ocular con intervención de perito.

LA AUDIENCIA:

Por venir ordenado en auto de enero 31 de 2024, se dispuso el día 6 de febrero de 2024 para llevar a cabo audiencia pública de conciliación en las instalaciones del despacho policivo.

Llegado el día y hora señalados, se realizó la audiencia ordenada, conforme al acta visible a folios 130 al 131 del expediente, durante la cual se contó con la presencia de los sujetos procesales, se escuchó los argumentos de las partes, quienes manifestaron:

Por parte de la querellante, la reiteración de sus pretensiones de la querella policiva y la información relacionada con las denuncias que ha presentado ante la Fiscalía por daño en bienes del Estado.

En cuanto al Abogado de la parte querellada, expresó: *por incumplimiento del contrato no es posible la salida de mercancía y por el incumplimiento de la normativa interna del Centro Comercial, ya que no se ha surtido los requisitos establecidos por el mismo centro y por ello se han dado esta serie de inconvenientes.*

Que, ante la invitación a conciliar por parte del despacho, las partes manifestaron no tener ánimo conciliatorio.

FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:

 Procede la Inspectora Octava de Policía Urbana (E), a resolver:



RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 11 DE ABRIL DE 2024 HOJA No 2

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

Teniendo en cuenta que se trata de una perturbación a la posesión y/o mera tenencia de mercancías que pertenecen al Estado Colombiano y que se encuentran en poder de la depositaria SOCIEDAD GROUP THREE INFINITY 6 ASSOCIATES S.A.S- y así mismo dentro del material probatorio exhibido no se visualiza cláusula alguna de retención de mercancías en caso de incumplimiento y mucho menos suspensión de servicios públicos, la norma policiva es clara y los comportamientos contrarios a la convivencia no se pueden ejercer por vías de hecho, trayendo como consecuencia la alteración del orden público. El querellado no demuestra a este despacho policivo pruebas que controviertan lo manifestado por la querellante... observando lo establecido en el artículo 232 de la Ley 1801 de 2016, teniendo en cuenta lo manifestado por las partes que manifestaron no tener ánimo conciliatorio, se imparte la siguiente orden de policia: 1° Que a partir de la fecha cese toda violencia... 3° Dejar a las partes en libertad para que acudan ante la justicia civil ordinaria para el bien de sus intereses. 4° Se ordena reconectar los servicios suspendidos por vías de hecho al Local COMERCAL UBICADO EN EL Centro Comercial Aladino piso 2, ubicado en la Calle 35 No. 41-73 Local 131 de manera inmediata y permitir la salida de la mercancía que se encuentra en el Local Comercial en un término de 48 horas previo cumplimiento por parte del querellante de los protocolos diseñados para la misma.

RECURSOS:

Acto seguido procede a informar sobre los recursos que proceden contra su decisión y concede el uso de la palabra a los apoderados de los sujetos procesales quienes manifiestan:

La Abogada querellante expresa estar de acuerdo con la decisión y no interponer recursos.

Por su parte el doctor JORGE LUIS FONTALVO CORREA, apoderado del representante legal de la Sociedad querellada ROYAL FILMS S.A.S., presenta recurso *contra la decisión en la cual se libera el contrato de las partes, se ordena retiro de mercancía y a su vez la reactivación del flujo de electricidad, en el entendido que la parte querellante ha incumplido y presenta saldos pendientes por gastos de administración dentro de la cual viene incluido el servicio de electricidad por lo tanto el corte del fluido eléctrico se ha hecho de manera arbitraria, sino que es una consecuencia del incumplimiento del pago del servicio. De la misma forma en la orden de retiro de la mercancía en un término de 48 horas, esto debido a que en situaciones anteriores la parte querellante no cumplió con los requisitos establecidos por la administración del Centro Comercial Aladino de requerir autorización e incumplimiento de horarios de los horarios de ingreso y retiro que se encuentran en el manual de cumplimiento del Centro Comercial Aladino. Y solicita el recurso de apelación.*

Procede la A Quo, a desatar el recurso de reposición manifestando que *con relación al contrato si se deja en libertad para que acudan a la justicia ordinaria, por ser un tema estrictamente civil y ley para ustedes y tienen los medios legales y coercitivos para hacer valer sus derechos y no por vías de hecho.*

Que las órdenes proferidas sobre la reactivación del fluido eléctrico y la entrega de la mercancía es porque en el material probatorio no se estipula ninguna cláusula sobre esto.

Que por vías de hecho no se puede acceder a percibir dineros y/o hacer cumplir obligaciones.

Y se ratifica en su fallo, concediendo el recurso solicitado, amonestando a la parte querellada sobre las consecuencias de no acatar lo ordenado.

CONSIDERACIONES DE ESTE DESPACHO:

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

Corolario de lo anterior, cabe precisar que el amparo deprecado por parte de la querellante, sin duda guarda correspondencia con el análisis hecho por la Inspectora 8ª de Policía Urbana (E).





RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 11 DE ABRIL DE 2024 HOJA No 3

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

Evidentemente, el problema jurídico planteado ante su despacho refiere la inconformidad de la querellante por el comportamiento de su arrendador Sociedad ROYAL FILMS S.A.S., a través de su representante legal y de la administración del Centro Comercial Aladino, inclusive, quienes a pesar de estar recibiendo por su parte abonos importantes de la obligación pendiente, les cortan la electricidad y se niegan a permitirles la salida de mercancías, sin considerar las circunstancias que deben soportar por cuenta de los daños y estado de las áreas que ocupan en el segundo piso, en el Local 131 y que además de generar condiciones de riesgo por insalubridad, para sus trabajadores, no les permiten hacer la fumigación necesaria para contener los roedores que allí pululan porque no les dejan sacar las mercancías y armarios para poder hacerlo.

Conforme manifiesta la A Quo, del material probatorio se puede establecer en principio que es ilegal y por ello vías de hecho, por parte de la querellada pretender hacer justicia por mano propia, abrogándose medidas (represalias), que no están consignadas en la Ley, cuando un inquilino presenta saldos vencidos por cuenta del contrato de arrendamiento suscrito entre ellos.

Por el contrario, ha sido el Legislador quien ha previsto sobre el particular las medidas legales para dirimir los incumplimientos a los contratos de arrendamiento y que la retención de bienes debe ser ordenada por un Juez de La República, a través de un Despacho Comisorio, que deberá ser ejecutado por la autoridad competente. Medida que además incluye embargo y secuestro de bienes de propiedad del demandado y que garantizarán el recaudo de los valores adeudados. Pero todo esto se debe producir dentro del proceso civil correspondiente y con fundamento en el debido proceso señalado para el efecto en el Código General del Proceso, la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes; nunca por vías de hecho en ejercicio de las propias razones y en claro abuso de la posición dominante.

Por lo anterior, al revisar los términos en que la A Quo, desarrolla el análisis del decurso procesal, previo a resolver y sustentar su postura jurídica, sólo nos es dable, concordar con su decisión ya que es evidente desde las pruebas documentales, videos, imágenes y las intervenciones de los querellados a través de sus apoderados, en particular, por parte del Abogado de la parte querellante, una verdadera confesión de parte, pretendiendo poner sus razones por encima de la Constitución y la Ley, que deben ser respetadas para conjurar la vulneración de los derechos humanos y fundamentales de las personas sujetas a una relación contractual, que eventualmente pudiera ponerles a merced de la injusticia por el abuso de la posición dominante, sometiéndolos como en el presente caso, a soportar vías de hecho que por si fuera poco ponen en riesgo la salud y la vida de las personas que prestan sus servicios en el lugar y de quienes tienen contacto con ellos; exponiendo además las mercancías que constituyen los activos necesarios para la realización del giro ordinario de la actividad comercial que realiza la mandante de la querellante y permitirle generar ingresos para poder cumplir con sus obligaciones en general.

No tiene razón siquiera lógica, poner en abierta indefensión e imposibilidad de producir ingresos económicos que le permitan a la Sociedad querellante cumplir con los pagos que está reclamando la parte querellada. Por estas razones y porque la naturaleza misma de la función policiva, en cuanto a la guarda del orden público, la sana, digna y pacífica convivencia, se contraponen a los comportamientos contrarios a la convivencia y la protección de bienes inmuebles, en cuanto a la posesión, tenencia o servidumbre perturbados por quien contravienen la norma con dichos comportamientos.

De hecho, también se ha pronunciado el Legislador sobre las *cláusulas abusivas* que se tendrán por no escritas, en caso que las hubiere, porque si bien los contratos son Ley para las partes, no pueden ir por encima de la Ley y por ende se tendrán por no escritas, en caso de haberse plasmado en un contrato.

Por eso, los conflictos que se presenten entre los copropietarios, tenedores u ocupantes de un edificio, 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, cuando comprometan la sana, digna y pacífica convivencia, por comportamientos perturbadores, darán paso a las autoridades de Policía en aplicación de las normas de protección de bienes inmuebles; amén del tenor del artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, para intervenir y restablecer el orden, por tratarse de una medida precaria





RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 11 DE ABRIL DE 2024 HOJA No 4

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

y provisional mientras el Juez de la República resuelve dentro de las reglas propias del procedimiento de su competencia.

En consecuencia, a juicio de este fallador, estamos sin duda frente a una causa policiva de amparo a la posesión y/ tenencia, regulada en el artículo 77 y siguientes del Código de Convivencia y Seguridad Ciudadana, que a la letra reza:

ARTÍCULO 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES. Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes iscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.

Lo expuesto, abre un escenario jurídico ante el cual la autoridad de Policía no puede ignorar, consentir o tolerar un comportamiento como el descrito por la parte querellante, acreditado probatoriamente y reconocido por la parte querellada en las intervenciones realizadas por su apoderado dentro de la audiencia pública y al momento de sustentar el recurso que impetró en contra de la decisión de la Inspectora del conocimiento, que con palmaria nitidez genera perturbación al ejercicio de la posesión y/ tenencia por parte del representante legal de la Sociedad querellada; coincidiendo con la descripción normativa del título de Protección de bienes inmuebles en la Ley 1801 de 2016 y correspondiente con las medidas correctivas aplicadas y ordenadas por la A Quo, en su decisión (basta ver las imágenes adjuntas al expediente).

Todo lo anterior, aunado a la previsión del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, literal c) Pruebas que entre otros aspectos prevé:

...Tratándose de hechos notorios o de negaciones indefinidas, se podrá prescindir de la práctica de pruebas y la autoridad de Policía decidirá de plano.

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

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

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

El conjunto probatorio del proceso forma una unidad, y que, como tal, debe ser examinado y apreciado por el juez para confrontar las diversas pruebas, puntualizar su concordancia y concluir sobre el convencimiento que de ellas globalmente se forme...El derecho de probar no es un derecho a que el juez se dé por convencido

27





RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 11 DE ABRIL DE 2024 HOJA No 5

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

en presencia de ciertos medios, sino a que acepte y practique los pedidos y los tenga en cuenta en la sentencia o decisión (con prescindencia de resultado de su apreciación).

Concluyendo, este despacho que se está en presencia de prueba que corrobora los argumentos que validan la decisión recurrida; por lo que deberá el recurrente ejercer los derechos que demanda ante la autoridad judicial competente, sin perjuicio de la aplicación del artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, que me permito citar:

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

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

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Confirmar íntegramente, la decisión de la Inspectora 8ª de Policía Urbano (E), de acuerdo con las consideraciones en la parte motiva de este proveído.

ARTICULO SEGUNDO: Advertir a la querellante, señora KELLI MARIE POLO RIPOLL y al señor HABIB OSMAN BETANCOURT, representante legal de la Sociedad ROYAL FILMS S.A.S., que si a futuro llegare a surgir renuencia en el cumplimiento de la orden de Policía confirmada mediante la presente resolución, o confrontaciones que perturben el orden público y la tranquilidad ciudadana; que pongan en riesgo la integridad física de las personas y de sus bienes, con ocasión del presente asunto; deberán acudir ante la Policía Uniformada, con jurisdicción en la Calle 35 No. 41-73 de esta ciudad; para que con su concurso y mediación policial, se conjuren tales comportamientos y se restablezca la sana, digna y pacífica convivencia; dejando en manos de la autoridad judicial la solución definitiva del conflicto planteado.

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

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

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

ARTICULO SEXTO: Líbrense los oficios necesarios.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Barranquilla, D.E.I.P. , a los once (11) días del mes de abril 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: arestrepo
Autorizó: abolaño

