



QUILLA-23-208395

Barranquilla, 19 de octubre de 2023

Doctora

LIANETH SANCHEZ HEILBRON

Apoderada de la **HELADERIA AMERICANA**

Dirección: Carrera 43 No. 72 – 52

Correo electrónico: lianethsanchez@hotmail.com

Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No. 055 del 19 de octubre del 2023

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 055 del 19 de octubre del 2023, mediante Código QUILLA-23-173897 del 04 de septiembre de 2023 procedente de la Inspección 9° de Policía Urbano, llega a la dependencia el expediente No. 354-2022, a fin de que se le dé trámite al RECURSO DE APELACIÓN, impetrado por la doctora LIANETH SÁNCHEZ HEILBRON, apoderada de la parte querellada.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 055 del 19 de octubre del 2023, la cual consta de diez (10) folios.

Atentamente,

MERCEDES CORTES SANTAMARIA

Técnico Operativo

Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Diez (10) folios.



RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023 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-23-173897 del 04 de septiembre de 2023 procedente de la Inspección 9° de Policía Urbano, llega a la dependencia el expediente No. 354-2022, a fin de que se le dé trámite al RECURSO DE APELACIÓN, impetrado por la doctora LIANETH SÁNCHEZ HEILBRON, apoderada de la parte querellada.

QUERELLA:

Se trata de querella promovida por la señora **MABEL FERNÁNDEZ DÍAZ**, en calidad de administradora del Edificio Atlántico, ubicado en la Carrera 43 No. 72-38, en contra de **HELADERÍA AMERICANA**, representada legalmente por su Gerente **ANTONIO MANDRALIS A., E INMOBILIARIA ESCOLAR CASTILLO E HIJAS S EN C.**, con respecto de una puerta que abrieron arbitrariamente hace años, que sale a *los parqueaderos privados del Edificio y por ahí sacan todos los lunes, miércoles y sábados, cantidades de basuras malolientes y en bolsas mal amarrada, dejando residuos regados en el parqueadero privado del edificio y a pesar de los múltiples oficios que se les han pasado solicitándoles acabar con esta servidumbre, ellos se niegan rotundamente a aceptarlo alegando “tener derechos sobre el uso de nuestro parqueadero”.*

De acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal: “El Edificio Atlántico, está conformado por dos (2) locales comerciales, veintiún (21) apartamentos, nueve (9) garajes, todos de uso privado y las zonas comunes para el buen funcionamiento de la copropiedad”.

Cuando el señor Sixto Enrique Escolar, dueño inicial de la totalidad del Edificio, vendió los veintiún (21) apartamentos y los nueve (9) parqueaderos, quedó establecido en el reglamento de propiedad horizontal que los locales comerciales “descritos como locales 101 y 102”, tienen acceso directo cada uno desde la carreras 43”. (Visible a folios 1 al 9 del expediente).

PRETENSIONES Y PRUEBAS:

Reclama la querellante, sellar de manera radical y definitiva el pórtico ilegal existente en la Heladería Americana, por donde se lleva a cabo la servidumbre impuesta por ellos. Exigirle a los señores de la Heladería sacar las basuras por su frente y tener un lugar de acopio propio; respetar la administración del Edificio, las normas, el manual de convivencia, no tienen ningún derecho a tener llaves de nuestro portón, y mucho menos disponer del parqueadero cuyos impuestos son cancelados exclusivamente por los copropietarios de garajes; respetar la decisión unánime de la Asamblea de no permitir la presencia de extraños en el parqueadero privado del Edificio Atlántico; la reubicación de los domicilios en cualquier otro sitio de su frente, sin afectar la dignidad y tranquilidad de los copropietarios y arrendatarios del edificio; la recuperación del espacio público del edificio (plano y material fotográfico relacionado a folios 2 al 6; 28 al 30; 56 al 132; 133 al 141; 151 al 158 del expediente, inclusive, obran documentales de prueba y el respectivo informe técnico suscrito por el Arquitecto RODOLFO BARRIOS BARRIOS, de la Oficina de Gestión Urbanística – Secretaría de Control Urbano y Espacio Público).

Seguidamente, a folios 11 al 12 del expediente hallamos, auto avoca del Inspector 9° de Policía Urbana, quien señaló el día 31 de enero de 2023 para llevar a cabo audiencia pública en el lugar de





RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023 HOJA No 2

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

los hechos querellados, la cual no pudo celebrarse por excusa presentada por el Gerente y Representante Legal de la querellada, señor **ANTONIO MANDRALIS A.**

LA AUDIENCIA:

Luego por venir ordenado en auto de febrero 07 de 2023 (a folios 33 al 34 del expediente), se dispuso nueva fecha de audiencia pública, para el día 03 de marzo de 2023, durante la cual se escuchó a los representantes de las partes en sus respectivas intervenciones de cargos y descargos y se escuchó al Arquitecto RODOLFO BARRIOS BARRIOS, de la Oficina de Gestión Urbanística – Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, quien luego de revisar la situación planteada y sustentada en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Atlántico y los planos respectivos suministrados en la audiencia y haciendo énfasis en la problemática que se viene tratando sobre una puerta en el local comercial donde se encuentra La Heladería Americana, manifestó: *no se evidencia una puerta que comunique con el área de parqueadero, en el plano no se evidencia puerta y como Arquitecto no veo demarcado ese acceso; en cuanto a la inspección ocular estamos evidenciando en este momento dos puertas que comunican al local de la Heladería Americana con el área de los parqueaderos quedando claro además que el único acceso legalizado hacia la zona de parqueaderos es está sobre la Carrera 43.* Así mismo se invitó a conciliar, ante lo cual se insistió por parte de la querellante, que no querían la servidumbre objeto de solicitud de amparo policivo. En consecuencia, y a finde proseguir, el A Quo, solicitó al Arquitecto Oficial que para la continuación de la diligencia allegara su informe técnico.

Así mismo, a folios 149 al 150 encontramos Acta de continuación de Audiencia pública en la que se dio traslado del informe técnico a las partes y se les otorgó el uso de la palabra para exponer sus argumentos sobre el mismo.

Siendo de buen recibo por parte de la querellante, quien manifestó que se encontraba acorde con las pruebas aportadas, al Reglamento de Propiedad Horizontal, mientras que la recurrente, doctora LIANETH SÁNCHEZ HEILBRON y el doctor MIGUEL ÁNGEL BUSTAMANTE, solicitaron copia y aclaraciones del informe técnico. Señalándose como fecha el día 25 de mayo de 2023.

A folios 160 al 161 del expediente hallamos memorial suscrito por la doctora LIANETH SÁNCHEZ HEILBRON, en el que describe el traslado del informe técnico alegando Caducidad de la Acción, por parte de la Administración Distrital. Y agrega *en la actualidad el Código de Convivencia y Seguridad Ciudadana más allá de establecer o definir un concepto, referencia en su artículo 135 una serie de comportamientos que son contrarios a la integridad urbanística. El artículo 138 de la Ley 1801 de 2016 -Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.*

“Caducidad de la acción. El ejercicio de la función policial de control urbanístico caducará en tres (3) años solo cuando se trate de parcelar, urbanizar, intervenir y construir en terrenos aptos para estas actuaciones.

Frente a este escenario, es de destacar que efectivamente en él se reglamenta de forma específica un término de caducidad de tres (3) años, circunscribiendo su campo de acción a infracciones urbanísticas relacionadas con parcelar, urbanizar, intervenir y construir en terrenos aptos para estas actuaciones.

Conforme a lo anterior,

SOLICITO:

1. *Aclaración y complementación de la fecha desde la cual existe la puerta que comunica el cuarto de basuras.*



RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023 HOJA No 3

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

De igual manera objetó el informe técnico, fundamentándose en que *el Profesional no procede a ninguna análisis química que ayude a determinar desde cuando fue intervenido el edificio para la instalación de dicha puerta, prueba que resulta necesaria para establecer fecha aproximada de la existencia de la misma y sin la cual la pericia carece de profundidad técnica para determinar lo que en él se determinó.*

Consideramos que determinar la fecha de existencia de la puerta resulta importante para establecer la caducidad de la acción por parte de la Administración Distrital para tomar alguna decisión sancionatoria o correctiva al respecto de carácter urbanístico.

De conformidad con lo anterior, estamos frente a un principio de seguridad jurídica que exige la aplicación de una norma vigente y estable como es la contemplada en el Artículo 138 de la Ley 1801 de 2016-Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

A folio 170 del expediente, obra comunicación que por orden del A Quo, se cursa a los sujetos procesales, en el sentido de que fija nueva fecha para audiencia pública de fallo, debido a que el Arquitecto RODOLFO BARRIOS BARRIOS, de la Oficina de Gestión Urbanística – Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, solicitó una prórroga de una semana para la presentación de su informe.

Finalmente, a folios 171 al 175 se encuentra la remisión del informe técnico que dio respuesta a las solicitudes de aclaración y objeciones formuladas por la parte querellada.

Más adelante, a folios 177 al 183 milita en el expediente escrito de solicitud de pruebas signada por la doctora LIANETH SÁNCHEZ HEILBRON, relacionados con documentos dirigidos a *desvirtuar la existencia de actuación contraria a la convivencia.*

Y solicita que se tenga en cuenta lo manifestado por la querellante: *para cerrar la administración del edificio cambié las llaves del portón por seguridad y los señores de la heladería hicieron llaves maestras”; como se puede observar es prueba que la administración de la copropiedad si impidió la recolección de basura de la Heladería ya que esta correspondía a la ruta de salida de los desperdicios establecido por más de treinta años, siendo esto un comportamiento contrario a la habilitación, limpieza y recolección de residuos del que trata el artículo 111 de la Ley 1801 de 2016.*

Solicitud que a folio 184 del expediente fue denegada por el A Quo, debido a que la etapa probatoria precluyó y hace referencia a sus pretensiones de caducidad y objeción del informe técnico, aclarándole que el proceso de presente se encuentra regulado en el título VII Libro segundo Capítulo I de la Protección de bienes inmuebles. De la posesión, tenencia y servidumbre, es decir, no estamos ante un comportamiento urbanístico que si podríamos señalar la caducidad a la que usted hace referencia.

A folios 186 al 188, obra petición de audiencia para fallo, dirigida a la Secretaría de Gobierno Distrital, por parte de la querellante, solicitando su intervención para la culminación pronta del proceso sub examine. Audiencia que a folio 189 fue ordenada mediante auto del 6 de junio de 2023, para el día 26 de julio de 2023, en las Oficinas de la Inspección 9ª de Policía Urbana.

A folios 203 al 206, comunica la apoderada de la parte querellada que solicita suspensión de audiencia porque se *convocó audiencia de conciliación ante la LONJA PROPIEDAD RAIZ, con el objeto de poder llegar a un acuerdo en el cual se solucionen los inconvenientes presentados. La cual se fijó el día 31 de julio de 2023 a las 2:00 pm.* Ante lo cual, en Acta de audiencia de julio 26 de 2023 se recoge la aceptación de la parte querellante de asistir *sin compromiso* a la audiencia de conciliación convocada por la parte querellada, ante lo cual el A Quo, señala el día 1º de agosto para proferir el fallo respectivo en consideración de la información que le sea suministrada; lo cual efectivamente fue



RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023 HOJA No 4

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

allegado al expediente y obrante a folios 216 al 229 Acta de Conciliación No. 00-503 del 1° de agosto de 2023.

A folios 231 al 235, encontramos Acta de audiencia pública de fallo, adiada 30 de agosto de 2023, en la cual luego de realizar un recorrido por el devenir procesal, fijó la litis objeto de querrela. Así mismo, se refiere al contenido y alcance del Acta de Conciliación suscrita por las partes procesales ante la LONJA PROPIEDAD RAIZ, quedando expresamente registrado que la querellante solicita continuar con el proceso y dar cumplimiento a lo que reza en nuestro reglamento de propiedad horizontal en el tiempo que el Inspector lo considere prudente y necesario. Por su parte el Agente del Ministerio Público, doctor GUILLERMO ENRIQUE ÁLVAREZ NÚÑEZ, quien manifestó *como delegado del ministerio público y habiendo escuchado a las partes referente a la perturbación que se viene presentando hago un análisis por parte de la representante de la propiedad horizontal como manifiesta que eso tiene tiempo para mi concepto fueron permisivos durante mucho tiempo y ya se percatan de esta perturbación es llegar a los términos legales donde pudieran dirimir este conflicto, y se requiere solucionar este problema y se cierre puerta, como ministerio público les manifiesto que se cumpla el término pactado en la conciliación realizada en la Lonja a partir del 1° de agosto como reposa en el acta aportada por las partes.*

FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:

Resuelve el Inspector 9° de Policía Urbana, *declarar la existencia del comportamiento contrario señalado en el Título Séptimo Capítulo primero artículo 77 numeral 2 de la Ley 1801 de 2016 sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 43 No. 72-38. Una vez cumplido el término señalado en la cláusula primera del Acta de Conciliación No. 00-503 la convocada ESCOLAR CASTILLO E HIJAS S. EN C., se obliga a construir en el término de seis (6) meses dos (2) depósitos para basuras en la parte externa del Edificio Atlántico, ubicado en la Carrera 43 No. 72-44 a donde pertenece el local arrendado por la convocante donde funciona la Heladería Americana de forma tal que pueda depositar en el horario de su conveniencia las basuras que se generan, sacándolas por la parte interna del local, para ello se obliga a gestionar y obtener de la de la autoridad competente, Secretaría de Espacio Público del Distrito de Barranquilla, los permisos necesarios manteniendo informadas a las partes de todo el desarrollo de esa gestión, los cuales fueron convalidados por el Ministerio Público. El Despacho ordena a la Heladería Americana el cierre inmediato de las dos puertas que comunican con la Propiedad Horizontal Edificio Atlántico.*

RECURSOS:

La parte quejosa manifestó no interponer recurso.

Por su parte el doctor MIGUEL ÁNGEL MIRANDA BUSTAMANTE, intervenir en representación de ESCOLAR CASTILLO E HIJAS S. EN C., e interpone los recursos de reposición y en subsidio de apelación, solicitando se determine sobre la competencia para resolver el asunto; se revise el contenido del reglamento de propiedad horizontal en lo referente a la descripción de la servidumbre utilizada la contradicción de los planos y presenta sustentación del recurso obrante a folios 237 y 238 reiterando su solicitud de falta de competencia; falta de estudio del material probatorio, insistiendo en que se mal interpretó el reglamento de propiedad horizontal y que tanto el Inspector del conocimiento como el Arquitecto de la Oficina de Gestión Urbanística – Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, se equivocan porque sólo se analizó el plano contenido en el reglamento de propiedad horizontal y no su esencia.

Lo propio hizo al apoderada de la Heladería Americana quien manifestó: *que se revise si el sellamiento de la puerta sería competencia o materia de discusión en esta diligencia e insiste en que se trata de un tema urbanístico y en ese caso cualquier sanción o corrección sancionatoria se*





RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023 HOJA No 5

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

encontraría prescrita de conformidad con el artículo 138 de la Ley 1801 de 2016 y con el impedimento del uso de las áreas comunes a uno de los copropietarios del edificio estaría contraviniendo el numeral 4 de los principios orientadores de la Ley 675 del 2001 ya que mi representado ejerce una actividad comercial y esto le impediría la libre iniciativa empresarial y se vulnera el derecho de igualdad ya que estas áreas son comunes, no pueden ser consideradas de uso exclusivo de algunos copropietarios y restringida para los copropietarios de los locales y en su escrito de sustentación reitera la falta de competencia del A Quo, por tratarse de un tema urbanístico y la caducidad de la acción, al igual que la prueba química que dejó de hacer el funcionario Arquitecto de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público. Insiste en que por haberse ordenado el cierre de una puerta, si estamos ante una actuación urbanística y replica sus pretensiones anteriores dentro de sus memoriales obrantes en el plenario.

Por su parte, el A Quo, ratifica su decisión remitiéndose al Informe Técnico que asegura su competencia, quedando que se trata de un comportamiento contrario a la a la perturbación (SIC) artículo 77 numeral 2 y concede el recurso de apelación.

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 el Inspector 9° de Policía Urbana.

Evidentemente, el problema jurídico planteado ante su despacho refiere la inconformidad de la querellante por la disposición irregular del área de parqueaderos, la apertura persistente de un acceso no autorizado a ésta por parte de la querellada HELADERÍA AMERICANA; la perturbación a que son sometidos periódicamente cada que sacan arrastras a través de dicho acceso dejando el área sucia y mal oliente y las perturbaciones generadas a la entrada del Edificio Atlántico, que administra, por la presencia desordenada de domiciliarios que se aglomeran allí a la espera de los productos que expende la HELADERÍA AMERICANA.

Que al checar los términos en que el A Quo, desarrolla el análisis del decurso procesal, previo a resolver sustenta su postura jurídica, concordamos absolutamente ya que es evidente desde las pruebas documentales en imágenes y las intervenciones de los querellados a través de sus apoderados, denotándose un abuso de sus propias razones por parte de las querelladas, ya que ambas desde la defensa de su interés particular, desdeñan el interés general en cabeza de los moradores del Edificio, representados por su administradora, sometiéndolos a soportar la disposición irregular de sus desechos y las incomodidades que generan en la zona de ingreso al edificio con la falta de organización de los domiciliarios que allí se ubican a espera los productos de la Heladería para llevarlos al cliente final.

Que no hay prueba dentro del expediente, que contradiga el plano en el reglamento de Propiedad horizontal del Edificio Americano, por el contrario, éste toma especial relevancia al estudiarse en conjunto con el Informe Técnico, como demandan las reglas de la sana crítica y la experiencia del A Quo.





RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023 HOJA No 6

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

Que al no tratarse de una servidumbre reconocida en escritura pública, ni judicialmente a favor de los establecimientos de comercio en el Edificio Atlántico, no aplica la solicitud de los recurrentes de marras, en el sentido de que se declare en sede de segunda instancia que tanto el Arquitecto BARRIOS, como el A Quo, no han confrontado el contenido y naturaleza del mismo. Siendo que para el caso de presente, lo determinante es el impacto negativo que genera el comportamiento de los querellados, perturbando a los moradores del Edificio Atlántico y desconociendo de tajo las normas de orden y convivencia de dicho Edificio, a las que deben sujetarse por estar legalmente constituidos como Propiedad Horizontal.

Teniendo en cuenta que el Informe Técnico del Arquitecto de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, es claro en cuanto al evidente desconocimiento del reglamento de propiedad horizontal por parte de los querellados y al cual me permito referirme para dejar zanjada esta discusión procesal, determinando que conforme a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, cuando estamos en presencia de hechos notorios, no se requiere acudir a más medios de prueba, si con ello podemos concluir sin lugar a equívocos que efectivamente nos encontramos en presencia de la ocurrencia de un comportamiento contrario a la convivencia y protección de inmuebles, por parte de los querellados quienes persisten en imponer a la comunidad de ocupantes del Edificio Atlántico, sus propias razones, su interés particular, sin importar que con ello se afecte la dignidad de aquellos, al tener que restringirse en gozar de un ambiente sano y limpio y con libre locomoción al momento de ingresar a sus parqueaderos, al Edificio o al salir.

Que en relación al incumplimiento de la Ley 675 de 2001 mencionados por la parte querellada, a través de su apoderada, se les informa que en principio, el tema de conflictos entre los ocupantes comerciantes de locales en una edificación y los términos de los contratos que suscribieron para ejercer su actividad y los conflictos entre éstos y los Reglamentos de Propiedad Horizontal, los Órganos de administración y la Ley que les regula, son los jueces los que conocen de éstos.

Mientras que 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 de propiedad horizontal, 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, que les habilita para intervenir y restablecer el orden, por tratarse de una medida precaria y provisional mientras el Juez de la República resuelve dentro de las reglas propias del procedimiento de su competencia.

Por otra parte, en cuanto al reclamo de lo apoderados de los querellados, sobre *la servidumbre de paso de su representados (arrendador y arrendatario)*, se ha previsto por parte del Legislador en el Código Civil, que la servidumbre de paso puede ser voluntaria o impuesta por un juez, y en cualquiera de los dos casos el predio sujeto al gravamen de la servidumbre tiene derecho que se le pague el terreno ocupado por la servidumbre o se le indemnice por los perjuicios que cause la servidumbre.

Contrariándose entonces, la (esencia) que invoca el apoderado recurrente, respecto del Reglamento de propiedad horizontal, ya que, siendo Ley para los moradores del Edificio y la voluntad mayoritaria de éstos expresada en Asamblea, tiene carácter vinculante para todos los moradores, sea cual fuere su calidad y deben sujetarse a las decisiones que allí se adopten, es decir, prima el interés general sobre el particular, sin consideraciones distintas a la voluntad de la mayoría en pro del bienestar de los moradores del Edificio.



RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023 HOJA No 7

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

Con relación al tema de parqueaderos con servidumbre, indica que son aquellos bienes en el cual su tránsito o su acceso al mismo está condicionado por otro estacionamiento que pertenece a alguien más. Pero este no es el caso de presente, ya que lo demandado por los apoderados de los querellados es el *derecho de igualdad que entre otras cosas no pueden alegar porque en el reglamento de propiedad horizontal, el tema de los establecimientos de comercio y sus accesos, quedó claramente establecido y en momento alguno se previó ocupar con sus actividades de disposición de basuras el área de los parqueaderos privados, mucho menos tomarse la libertad de abrir accesos a áreas que sólo son de disposición de los copropietarios de los parqueaderos privados, en contra de la voluntad de los órganos de administración del Edificio y del bienestar de aquellos.*

También encontramos que, en materia de servidumbres la voluntad del titular del predio sirviente o en su defecto el mandato legal debe estar presente y ninguno de ellos aparece evidenciado en el plenario, por el contrario.

Aclarado lo anterior, lo pertinente fue obrar conforme lo hizo el A Quo, al declarar *infractores a los querellados* y nosotros agregamos, dejarles en libertad de dirimir sus pretensiones ante el Juez competente, por ende, escalando el conflicto querellado, a su conocimiento, para que dentro de los términos del debido proceso para el Régimen de Propiedad Horizontal y de servidumbres establezca si efectivamente tienen un mejor derecho.

Por lo que a juicio de este fallador, no le es dable a la autoridad administrativa de Policía, entrar a discernir sobre el problema jurídico planteado por los querellados, a través de sus abogados, sin perjuicio de precisar que se concuerda totalmente con la posición del Inspector 9° de Policía Urbana, y es que estimamos necesario dejar claridad respecto del amparo que en sede policiva se concede a las servidumbres, requiriéndose que éstas se encuentren legalmente constituidas y encontrándose probado a contrario sensu, que se trata de un tipo de servidumbre que no corresponde con el alcance pretendido por los apoderados de los querellados insisto; no siendo por ello posible acceder a sus pretensiones en el sentido de que se ha vulnerado el derecho de igualdad, respecto del resto de ocupantes del edificio.

Procediendo además aclarar que dentro del expediente quedó establecido que la Heladería América obró por cuenta propia al momento de abrir acceso hacia el área de parqueaderos y ha mantenido este comportamiento en la cotidianidad de su permanencia en el inmueble cuya representante de La administración del Edificio, se vio precisada a querellar por vía policiva porque obrando en contra de la voluntad de la Asamblea de copropietarios y la administración del Edificio Atlántico, quienes han rechazado su acceso no autorizado al área de parqueaderos llevados inclusive a pedirle al A Quo que tomara una decisión finalizando el proceso a pesar de que el arrendador de Heladería Americana, se comprometió a gestionar acciones administrativas para resolver los motivos de queja por parte de su arrendatario.

En cuanto a la reiterada afirmación de los recurrentes de marras acerca de la naturaleza del asunto sub examine, en el sentido de que se trata de un asunto de índole urbanístico, nos permitimos aclarar a los Abogados que en primer lugar como efectivamente manifestó el A Quo, al responder a la doctora LIANETH SÁNCHEZ HEILBRON, que estamos frente a un proceso policivo de amparo a la posesión, tenencia y servidumbre, regulado en el artículo 77 y siguientes del Código de Convivencia y Seguridad Ciudadana:

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:



RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023 HOJA No 8

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

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.

PARÁGRAFO. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

COMPORTAMIENTOS Y MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR

Numeral 1 Restitución y protección de bienes inmuebles.

Numeral 2 Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble.

Precisamente, es la medida correctiva de reparación de daños materiales, consagrada en el parágrafo del artículo 78 de la Ley 1801 de 2016, la que corresponde con la orden de policía dirigida al cierre de los accesos (puertas) abiertas por disposición de la querellada Heladería Americana, con la anuencia de su arrendador **INMOBILIARIA ESCOLAR CASTILLO E HIJAS S EN C.**

Por si lo anterior, no fuera suficiente, cabe destacar también la referencia en la querrela sobre *garajes privados*; frente a lo cual, también nos enfrentamos a que los parqueaderos de uso privado son propiedad del copropietario. En ocasiones, cada unidad de propiedad horizontal incluye también un parqueadero para el uso exclusivo del propietario. Por lo tanto, quien lo posee tiene pleno derecho de uso sobre la propiedad y a la administración no le es dable desconocerlo, ni permitir vulneración sobre estas áreas de la copropiedad bajo su dirección como administradora de la edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal, mucho menos le es dable el ejercicio de las propias Razones a quien impone su necesidad/interés particular sobre el interés general de las personas que residen en la edificación.

Lo expuesto, abre un escenario jurídico en el cual la autoridad de Policía no puede entrar a deliberar, respecto de la relación contractual entre los querellados **INMOBILIARIA ESCOLAR CASTILLO E HIJAS S EN C. y HELADERÍA AMERICANA**, ni mucho menos de una servidumbre de facto avalada por el arrendador en detrimento de la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal; los copropietarios específicamente de los garajes y en general los ocupantes del edificio que no pueden acceder libremente al edificio porque el acceso está obstruido por disposición de la **HELADERÍA AMERICANA**, ya que se trata de la incorrecta disposición de sus basuras y de reglas para la operación de los domiciliarios que llegan a recoger sus productos y que se aglomeran perturbando el acceso, reitero, de los ocupantes del edificio Atlántico.

Siendo lo primero un asunto que por su naturaleza legal, deberá ser resuelto con fuerza de cosa juzgada por el Juez Competente.

Y lo segundo, un comportamiento que con palmaria nitidez, (basta con ver las imágenes en el expediente), genera perturbación al ejercicio de la posesión y/ tenencia de los inmuebles de copropietarios y moradores en general del Edificio Atlántico, coincidiendo con la descripción

RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023 HOJA No 9

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

normativa del título de Protección de bienes inmuebles en la Ley 1801 de 2016, correspondiente con las medidas correctivas aplicables y ordenada por el A Quo, en su decisión.

Lo anterior, aunado a la manifestación del Arquitecto RODOLFO BARRIOS BARRIOS, de la Oficina de Gestión Urbanística – Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, quien dejó sentado en el proceso, que no se evidencia una puerta que comunique con el área de parqueadero, en el plano no se evidencia puerta y como Arquitecto no veo demarcado ese acceso; en cuanto a la inspección ocular estamos evidenciando en este momento dos puertas que comunican al local de la Heladería Americana con el área de los parqueaderos quedando claro además que el único acceso legalizado hacia la zona de parqueaderos es está sobre la Carrera 43.

Ahora bien, frente a al tema probatorio, respecto a las afirmaciones sobre falta de practica de una prueba química para establecer la caducidad alegada por los recurrentes, el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, literal c) Pruebas. Nos refiere:

Si el presunto infractor o el quejoso solicitan la práctica de pruebas adicionales, pertinentes y conducentes, y si la autoridad las considera viables o las requiere.

...Tratándose de hechos notorios o de negaciones indefinidas, se podrá prescindir de la práctica de pruebas y la autoridad de Policía decidirá de plano. Cuando se requieran conocimientos técnicos especializados, los servidores públicos del sector central y descentralizado del nivel territorial, darán informes por solicitud de la autoridad de Policía.

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 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).

Corolario de lo anterior, se arriba a la conclusión, de que se está en presencia de prueba que corroboran los argumentos que validan la decisión recurrida; por lo que deberán los recurrentes ejercer los derechos que demandan 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.



RESOLUCIÓN NÚMERO 055 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023 HOJA No 10

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

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 integralmente la decisión del Inspector 9° de Policía Urbano, de acuerdo con las consideraciones en la parte motiva de este proveído.

ARTICULO SEGUNDO: Exhortar a las partes para que honren los compromisos que pactaron dentro de la conciliación que celebraron ante la Lonja Propiedad Raíz, en su defecto, al trámite y decisión que adopte el juez natural sobre los derechos que reclaman, mientras tanto advertirles que deberán cumplir la orden emanada por parte del Inspector 9° de Policía Urbano, dentro de los términos y para los efectos allí señalados.

En consecuencia, deberán acudir ante la Policía Uniformada, con jurisdicción en la dirección de ubicación del Edificio Atlántico, Carrera 43 No. 72-38 de esta ciudad, ante la eventual ocurrencia de hechos relacionados con la presente decisión y que comprometan el orden público, la seguridad y la convivencia ciudadanas.

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 actuación una vez ejecutoriada, a la Inspección de origen para lo de su cargo.

ARTICULO SEXTO: Librense los oficios necesarios.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Barranquilla, D.E.I.P. , a los diecinueve (19) días del mes de octubre de 2023.

WILLIAM ESTRADA
Jefe Oficina de Inspecciones y Comisarias de Familia.
Distrito E.I.P de Barranquilla.

Tramitó: mcortes
Proyectó: arestrepo
Autorizó: westrada