



RADICADO NO.: QUILLA-2025-0166105

BARRANQUILLA, 28 julio 2025.

SEÑORES  
LUIS CARLOS OJITO SANCHEZ  
GISELLA ALBINO SANCHEZ  
CALLE 6ª # 13ª-32 LA CHINITA  
BARRANQUILLA

**Asunto: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN NO. 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025**

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión de Segunda Instancia emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 044 del 25 de julio del 2025, que mediante Radicado N° QUILLA-2025-0109970 con nota de recibido 30 de mayo de 2025 procedente de la Inspección Séptima (7a) de Policía Urbana de Barranquilla, allega a la dependencia el expediente N° 145-2024 (87 folios), a fin de que se le dé trámite al **RECURSO DE APELACIÓN**, impetrado por el abogado JAISON DURAN LOPEZ, apoderado de la parte querellante señora YAMILE ESTHER ARAGON MORENO contra la decisión proferida por la Inspección Séptima de Policía Urbana de Barranquilla de fecha 27 de mayo de 2025.

En cumplimiento a lo establecido del inciso 1 del artículo 8 de la Ley 2213, se anexa Resolución No. 044 del 25 de julio del 2025, la cual consta de trece (13) folios.

Atentamente,

**ALVARO IVAN BOLAÑOS HIGGINS**  
JEFE OFICINA  
OFICINA DE INSPECCIONES Y COMISARIAS  
Aprobado el: 28/julio/2025 11:17:13 a. m.  
Hash: CEE-3106e62e80a778d7dd0f3fdda1606270108b5025  
Anexo: 13

	Nombre del funcionario	Documento Firmado Digitalmente
Proyectó y elaboró	Mercedes Cortes Santamaria	mcortes [28/julio/2025 10:53:03 a. m.]
Aprobó	Alvaro Ivan Bolaños Higgins	abolano [28/julio/2025 11:17:13 a. m.]

**RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 1**

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

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 PROCESALES:**

Actuación remitida mediante Radicado N° QUILLA-2025-0109970 con nota de recibido 30 de mayo de 2025 procedente de la Inspección Séptima (7a) de Policía Urbana de Barranquilla, allega a la dependencia el expediente N° **145-2024** (87 folios), a fin de que se le dé trámite al **RECURSO DE APELACIÓN**, impetrado por el abogado JAISON DURAN LOPEZ, apoderado de la parte querellante señora YAMILE ESTHER ARAGON MORENO contra la decisión proferida por la Inspección Séptima de Policía Urbana de Barranquilla de fecha 27 de mayo de 2025.

Se trata de querrela promovida por la señora YAMILE ESTHER ARAGON MORENO (visible a folio 3 del expediente), en la cual manifiesta lo siguiente: *Solicito de manera formal una orden de desalojo de un predio ubicado en la calle 6ª # 13ª-32 en el barrio la chinita en la ciudad de Barranquilla con numero de matrícula 040-369080, la cual adquirí por compra legal en noviembre de 2023 a la Sra. María Alcira Betancourt Rubio...*

*Esta propiedad actualmente se encuentra habitada por el sr Luis Carlos Ojito Sánchez... y la señora Gisela Alvarez... los cuales se niegan a desalojar a pesar de varios avisos. En enero del presente les envié una notificación certificada en la cual informaba que la casa es de mi propiedad y a la cual hicieron caso omiso.*

*Luego les hice una citación formal ante la casa de justicia a la cual asistieron, pero no hubo conciliación, por lo cual solicito su oportuna intervención en este caso para dar solución a mi petición de manera cordial y respetuosa. ... (presuntos Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles Arts. 76, 77, 206, 223 de la Ley 1801 de 2016).*

**ANEXOS DOCUMENTALES DE PRUEBAS:**

**Aportadas por la querellante:**

- A folios 4 y 5 del expediente, encontramos fotocopia del certificado de tradición del inmueble ubicado en la Carrera 6ª # 13ª-32 Barrio la Chinita, identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-369080, a nombre de la señora ARAGON MORENO YAMILE ESTHER, venta que presuntamente le hizo la señora BETANCOURT RUBIO MARIA ALCIRA.
- A folio 6, hallamos fotocopia de certificación de notificación para audiencia de fecha 21 de junio de 2024.
- A folio 7 al 9 del expediente evidenciamos Constancia de no acuerdo entre los sujetos procesales # 200-27-06-24, de fecha 27 de junio de 2024, la cual se llevó a cabo en el Punto de Atención Simón Bolívar.
- A folio 10 y 11 del expediente, encontramos fotocopia de certificación de entrega de correspondencia – Solicitud de Restitución de Inmueble; suscrita por la señora María Alcira Betancourt Rubio dirigida al señor Luis Carlos Ojitos Tello (querrellado dentro del proceso referenciado).

**RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 2**

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

Seguidamente a folios 15 y 16 del expediente, observamos respuesta por parte de la Inspectora Séptima de Policía Urbana de Barranquilla, donde le informa a la querellante sobre el estado actual de su querrela; y Auto Avoca el conocimiento fijando fecha para Audiencia Pública en el despacho, para el 25 de septiembre de 2024.

**Decretadas de oficio:**

A folio 21 del expediente, encontramos Solicitud de identificación de inmueble (C 6ª 13-32 con certificado catastral número 01100000010500090000000000, con el fin de saber si es un bien fiscal, particular o de uso público, dirigida a la oficina de hábitat.

A folio 22 del expediente, hallamos Solicitud de Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de amparo.

A folio 23 del expediente, evidenciamos respuesta por parte de la oficina de hábitat donde informan que el predio en mención tiene como propietaria a ARAGON MORENO YAMILE ESTHER, adquirido por compraventa que le hiciera BETANCOURT RUBIO MARIA ALCIRA, a través de Escritura Pública N°. 177 del 27 de noviembre de 2023, de la Notaría Segunda del Círculo de Barranquilla.

**LA AUDIENCIA:**

Conforme a lo ordenado en Auto Avoca el conocimiento de la querrela, donde se programó audiencia pública para el 25 de septiembre de 2024, siendo suspendida; y 07 de octubre de 2024 nuevamente suspendida por la no asistencia de la parte querrellada, visible a folios 24 y 27 del expediente.

Acto seguido, a folios 32 al 35 del expediente, encontramos Acta de Audiencia Pública de fecha 21 de octubre de 2024, registrándose el devenir procesal, contando con la concurrencia de las partes y sus apoderados judiciales, quienes presentaron sus respectivos argumentos y alegatos, ratificándose la querellante y los querrellados, expresando:

*... En enero del presente año les envíe una notificación certificada en la cual informaba que la casa es de mi propiedad y a la cual hicieron caso omiso. Luego les hice una citación formal ante la casa de justicia a la cual asistieron, pero no hubo conciliación, por lo cual solicito su oportuna intervención en este caso para dar solución a mi petición de manera cordial y respetuosa...*

A la pregunta sobre el lugar donde reside la querellante Sra. YAMILE ESTHER ARAGON MORENO, se obtiene como respuesta... Calle 6B N° 13ª 15 Barrio la Chinita.

*Sobre los hechos de la querrela, primero que todo dejo claro que he recibido una amenaza de parte de la señora y de otro señor que ejerce también como testigo, llego a mi casa amenazando y la señora me amenazó, que antes de ellos salir de la casa iba a haber un muerto. Yo llegué a ellos con las escrituras a notificarles que había comprado la casa, entonces me dijeron que eso era falso y les estaba concediendo 3 meses porque yo sé que la situación no es fácil para la persona de un día para otro salir de la casa. Yo tengo mis documentos al día tengo la escritura pública y tengo mi certificado de tradición al día. Me tocó pagar porque no están pagando los servicios y el predial también me tocó pagarlo...*

Argumentos de los querrellados:



**RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 3**

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

-----  
La señora *GUISELLA ALBINO SANCHEZ... resido en la Calle 6ª N° 13ª 32 Barrio la Chinita... soy hijastra del señor LUIS CARLOS OJITO VALDES, nosotros vivimos hace 24 años en esa casa. Mis hijos nacieron y crecieron ahí. El querellado y yo somos hermanos, somos cuatro hermanos e incluso estamos aquí presentes. Cuando nosotros vivimos ahí fue más o menos en 2001 notamos que mi abuelo tenía una relación sentimental con la señora Alcira que es la persona que le vende el inmueble a la señora Yamile ellos tuvieron una relación sentimental mas no se casaron eran pareja, ella venia al inmueble y lo visitaba, no tuvieron hijos. Ella vivía o vive en la casa del Concord, pero ella lo visitaba aquí y se quedaba uno o dos días, la relación terminó en el 2000.*

*No teníamos conocimiento de que la casa estuviera a nombre de la señora Alcira, teníamos entendido que la casa estaba a nombre de mi abuelo y nunca tuvimos como que presente de tener una pelea o una discusión porque nunca hubo problema con la posesión de la casa. La señora Alcira vino en una oportunidad como a eso del 2003 y nosotros vivíamos ya ahí teníamos 3 años de estar ahí y no hubo ningún problema, no nos dijo nada y vino a visitar a mi abuelo. De ahí se fue y no apareció más, mi abuelo falleció el 12 de agosto de 2012.*

...

*Los únicos recibos que no pudimos pagar fueron los del año pasado, por todos los gastos que tuvimos con la muerte de mi padre...*

El señor *LUIS CARLOS OJITO SANCHEZ: ... resido en la Calle 6ª N° 13ª 32 Barrio la Chinita, así como mi hermana acaba de indicar nosotros llegamos a eso del año 2001 a la vivienda, yo tenía un año de edad. Mi abuelo que en paz descansa tuvo una relación con la señora María Alcira Betancourt, la señora que hizo el traspaso de la vivienda que según compró Yamile y pues como dijo mi hermana esta llegaba una vez o 2 veces cada 2 meses o 3 meses y se iba, pero nunca vivió como tal en esa casa. Ella desapareció por así decirlo y llegó como en el año 2003 o 2004 de ahí no volvió sino en el año 2011 cuando mi abuelo había fallecido... Nosotros vemos que mi mamá era quien lo cuidaba ...*

*El apoderado de los querellados manifiesta ... Deduzco por el documento que hay una venta de mala fe que puede ser viciada y se puede mandar (SIC demandar) en cualquier momento... el valor de la vivienda por 7.560.000 pesos, no me parece justo, también se pudo haber presentado una lesión enorme... la inspección no es competente...*

Adicionalmente, a folio 42 del expediente encontramos declaración Extraproceso, donde los señores RAMIREZ VELOSA MARIA INES y RUIZ FONTALVO JOSÉ GREGORIO declaran que conocen de vista, trato y comunicación a la señora GISELLA KARINA ALBINO SANCHEZ como poseedora del inmueble ubicado en la Calle 6ª N° 13ª-32 Barrio la chinita.

A folios 51 y 52 del expediente se encuentra Acta de Audiencia Pública de fecha 31 de octubre de 2024, donde se escucharon los testimonios de los señores María Alcira Betancourt, resaltando los siguientes argumentos:

A las preguntas sobre ¿hace cuánto es dueña del inmueble, el cual fue vendido a la señora Yamile?  
R/ Yo lo compré en 1994...

**¿Usted conoció al señor Luis Carlos Ojito Valdés? R/ Era el compañero mío... yo viví con él hasta que mi hijo tuvo 15 años, viví aproximadamente 9 años con él. Mi hijo actualmente tiene 34 años, desde siempre.**



**RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 4**

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

**¿Usted adquirió la casa estando con el señor Ojito Valdés? R/ Si, pero no con plata de él, sino con el sudor de mi frente, trabajaba en esa tienda, por eso tengo las escrituras.**

**¿En qué momento dejó de vivir en la casa que le vendió a la señora Yamile? R/ Yo me aparte de él, pero yo llegaba los fines de semana, porque el metió a sus hijas con los maridos, pero yo no iba a dejar mi casa. Eso hace 19 años aproximadamente.**

*¿Por qué estaba vendiendo la casa? R/ Por qué me la estaban quitando la casa, los nietos de mi excompañero sentimental, de Luis Ojito Valdez, mi compañero me estaba amenazando de muerte...y me dijo que me iba a matar, por eso me fui, pero iba los fines de semana. Yo la tenía alquilada, pero llegaron a sacar la gente de ahí...*

**¿Cuánto tiempo tienen de estar viviendo en esa casa la familia del señor Luis Ojito Valdez (querellados)? R/ Hace 10 años, porque vivían con el papá.**

**¿Usted puso en conocimiento la situación de la casa a la señora Yamile? R/ si, eso fue un acuerdo... los nietos no la quieren desocupar, si usted compra esa casa usted tiene que encargarse de sacarlos porque ellos no quieren salir, además ella (Yamile) los conoce porque vive cerca...**

Testimonio del señor José Gregorio Ruiz Fontalvo: *¿Hace cuánto reside en su vivienda? R/ Toda la vida, hace 53 años de vivir en esa casa siempre he vivido en la Chinita.*

*¿Hace cuánto conoce a los señores Luis Ojito y Gisella Albino? R/ En el año 2000, la señora Alcira se fue de la casa, en el 2001, el señor (Luis Ojito) se sentía solo y mandó a llamar a sus hijos (Luis Ojito) el vino con sus niños, a Luis lo trajeron de 1 año y a Gisella de 5 años...*

*¿A qué distancia vive usted de ellos? R/ Yo vivo al lado de ellos.*

...

*Preguntas del apoderado de la querellante:*

*¿Cuánto tiempo conoció a la señora María Alcira en la casa que hoy ocupa los señores Ojito Sánchez? R/ Ella se iba para el trabajo y regresaba los fines de semana, porque iba y se venía. Ella llegó en el año 1986 y se fue en el 2000...*

*¿A usted le consta o escucho que la señora María Alcira Betancourt estaba reclamando es vivienda donde viven hoy sus vecinos? R/ Bueno la señora María Alcira llegó en 2003 vendiendo la casa, le tomaron fotos y las publicaron y todo, esta publicada por 4 millones de pesos...*

*¿Alguna vez escucho amenazas por parte de las personas que viven en la vivienda para la señora Alcira? R/ Bueno que yo sepa no.*

Seguidamente a folios 62 y 63 hallamos Acta de Diligencia de Inspección Ocular de fecha 13 de noviembre de 2024, donde se realizó la verificación de la vivienda y sus características e igualmente se solicitó citar a los siguientes testigos.

Por la parte querellante: JUSTINIANA TORRES FLORES

Por la parte querellada: NELSON PEDRAZA PEREZ y MARIA RAMIREZ VELOZA.

En Acta de Audiencia Pública de fecha 13 de noviembre y 28 de noviembre de 2024, visibles a folios 65 y 66; y 74 y su reverso, se tomaron los testimonios de los señores:

**RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 5**

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

NELSON ENRIQUE PEDRAZA PEREZ: ... *¿Conoce usted a la señora Yamile Aragón? R/ Si, yo vivo una cuadra arriba, conozco a sus papas.*

*¿Conoce usted a la señora María Alcira Betancourt? R/ Yo conozco a un señor conocido como Barrabas (abuelo de Luis Carlos Ojito y Gisella Albino) ...*

*¿Usted sabia de la relación de la señora María Alcira Betancourt y el abuelo de los querellados? R/ No, yo no le conocí mujer a Barrabas.*

*¿Sabe usted desde cuanto viven los señores Luis Carlos Ojito y Gisella Albino en ese inmueble? R/ Los niños llegaron pequeños ahí, el que nació allí fue Junior, el tercer hijo... el mayor de ellos llegó de 7 años.*

*¿Usted tuvo conocimiento que el inmueble estuvo en venta en algún momento? R/ La que lo compró está loca, donde usted va a encontrar una casa en 4 millones de peso hoy día...*

JUSTINIANA TORRES FLOREZ: ... *En mi calidad de conciliadora de la Casa de Justicia de Simón Bolívar, atendí el caso de la señora que era dueña de ese inmueble, ella lo compró legalmente el 50% de él, pero ella se separa de él, ella se va a trabajar, y cuando el muere, los hijos del señor le querían forzar la casa, y se mete un hijo del señor.*

*¿Tiene conocimiento hace cuando fue este hecho? R/ Hace más de 5 años, nosotros (los conciliadores en equidad) salimos de aquí en 2020 los conciliadores por la pandemia, cuando estuvo Arévalo el doctor de fiscalía.*

*¿Usted mencionó que el abuelo de los querellados le vendió la parte a la señora María Alcira, como le consta usted eso? R/ Ella tenía un documento, ella me lo mostró y se lo traje al doctor Arévalo, para que me interpretara y él me dijo eso es una venta lega.*

**PREGUNTAS DEL APODERADO DE LA PARTE QUERELLANTE:**

*¿Cómo conciliadora que atendió el caso recuerda que la señora María Alcira, le comentara algún acto violento en contra de ella? R/ Si, no solo que lo comentara, a mí me tocó llamar a la policía para que la escoltara porque aquí en la esquina estaban los hijos del señor para violentarla, yo tuve que tomar los documentos de ella y meterlos en el bolso de otra señora para que se los diera afuera por el peligro de ese día sobre ella.*

*¿Recuerda usted qué tipo de documento le mostró la señora María Alcira para demostrar que le había hecho la venta al señor que era el cónyuge de ella en ese momento? R/ El documento hecho en la notaría de la compraventa...*

*Era un documento legal, porque me lo certificó el fiscal el doctor Arévalo...*

*¿Quiénes firmaron el acta de conciliación del caso que usted atendió? R/ En ese caso se hizo un acta de NO acuerdo (de fecha 27 de junio de 2024, visible a folio 9 del expediente) ... las personas que firmaron fueron la persona que convocó María Alcira, ellos (familia Luis Ojito) estaban en la esquina... negrilla mía.*

Acto seguido a folio 77 y su reverso, encontramos acta de audiencia pública de fecha 29 de abril de 2025, donde fue escuchada la señora MARIA INES RAMIREZ VELOSA, quien reside en la Calle 6ª N° 13ª-42 Barrio la Chinita y responde las preguntas del despacho de la siguiente manera:

RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 6

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

... ¿Hace cuánto tiempo vive en el lugar mencionado como residencia? R/ Desde el año 1975.

¿Conoce o conoció a la señora María Alcira Betancourt Rubio? R/ La verdad de conocerla como que ha vivido allí no, la conocí de vista. Porque cuando el señor Luis que le decían “Barrabas”, que antes de ella vivía una señora Rubí, porque la señora Rubí le vendió al señor Luis Ojito, entonces el señor Luis vivió hay (SIC ahí) un pocotón de tiempo, o sea, el cumplió 2 años de muerto y ahí quedaron los hijos, aproximadamente desde el año 2002 cuando le compró a la señora Rubí.

¿Usted a quien conocía como pareja del señor Luis Ojito? R/ A Luz, la mamá de Luis, Kelly, Geordi y Gisella.

¿Usted podría decirnos desde hace cuánto los hermanos Ojito vivían en ese inmueble? R/ Ellos nacieron ahí, o sea, como desde 2002.

¿Conoce usted a la señora Yamile Aragón Moreno? R/ Ella es vecina de allí, vive como a 2 cuabras, siempre la he visto porque saluda...

Finalmente, a folios 81 al 87 del expediente evidenciamos Acta de audiencia pública de fecha 27 de mayo de 2025, donde la Inspectora Séptima de Policía Urbana de Barranquilla resolvió previo al agotamiento de todas las etapas procesales, evacuación de pruebas

El pronunciamiento de este despacho respecto de las peticiones formuladas por la señora YAMILE ESTHER ARAGON MORENO, en relación con el inmueble ubicado en la Calle 6ª N° 13ª-32 Barrio la Chinita, concernientes a los derechos posesorios que afirma detentar frente al ciudadano Luis Carlos Ojito Sánchez...

**Así mismo se aclara que en el presente tramite no se hará pronunciamiento alguno sobre cuestiones relativas al dominio del bien inmueble, toda vez que la competencia de esta jurisdicción policiva se limita a conocer de los actos que configuren perturbación a la posesión, constatadas a través de la protección directa durante las diligencias practicadas, así como las pruebas debidamente allegadas al proceso. ...**

VIII. CONSIDERACIONES Y APRECIACIONES DEL DESPACHO:

Cumplido el trámite procesal en su integridad, y tras el análisis detallado de las pruebas aportadas por las partes en el curso de las audiencias públicas, así como de los testimonios rendidos y debidamente valorados, este despacho se pronuncia en los siguientes términos:

Inicialmente se debe recordar que la posesión constituye, conforme a la doctrina y la jurisprudencia nacional, el rasgo más notorio y visible del derecho de propiedad, en tanto comporta el ejercicio efectivo de un poder de hecho sobre la cosa, con ánimo de señor y dueño, de acuerdo con lo previsto en las normas sustantivas aplicables. La Corte Suprema de Justicia, a través de su Sala de Casación Civil, ha reiterado en múltiples pronunciamientos que la posesión puede originarse por diversas causas y revestir diferentes formas. No obstante, la modalidad que reviste mayor interés en el caso objeto de análisis es la denominada prescripción adquisitiva ordinaria, toda vez que es la alegada por la parte querrelada como fundamento de su pretensión posesoria.

En efecto, en reciente jurisprudencia, mediante SC 2474 de 2022 la Sala Civil conoció de un proceso declarativo de pertenencia cuya finalidad era obtener la declaración de prescripción adquisitiva del dominio respecto de un bien inmueble, con base en un contrato de compraventa celebrado entre las partes y elevado a escritura pública. En dicha ocasión, la Corte reiteró que los elementos esenciales para la procedencia de la prescripción adquisitiva ordinaria son la existencia de **JUSTO TÍTULO Y LA BUENA FE DEL POSEEDOR**, elementos que deben ser evaluados a la luz de las pruebas obrantes en el expediente.

En el caso concreto, procede este Despacho a examinar la existencia de un justo título alegado por la parte querelante, quien aportó como prueba el certificado de tradición y libertad del inmueble, en el cual se observa una anotación correspondiente a una compraventa sobre el bien objeto de la presente querrela. No obstante, con ocasión de los testimonios rendidos en audiencia por vecinos del sector, quienes manifestaron que la mencionada compraventa se habría realizado por un valor aproximado de cuatro millones de pesos \$4.000.000, pero registrada por un valor de SIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS (\$7.561.000), surgiendo así dudas razonables en torno al justo título.

Con el fin de verificar la veracidad de los hechos y contar con mayores elementos de juicio para la adopción de una decisión en derecho, este despacho dispuso la verificación del avalúo oficial del inmueble, a fin de contrastar el valor declarado en la compraventa con el valor real del predio en cuestión, dentro del marco del principio de valoración probatoria integral.

DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA



GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS  
REPORTE DE CARTERA DE UN CONTRIBUYENTE  
RESOLUCIÓN N.º 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025  
CÓDIGO FISCAL: 890.102.018-1

Conforme a la información recabada durante el trámite procesal, se estableció que el inmueble objeto de la presente querrela se encuentra avalúado en la suma de dieciocho millones trescientos veinte mil pesos \$18.320.000. Frente a esta valoración oficial, resulta llamativo que, según los testimonios rendidos en audiencia, el inmueble habría sido objeto de una compraventa por un valor que es mucho menor de su valor catastral. Tal desproporción sustancial entre el precio pagado y el valor catastral y comercial del bien podría configurar, en principio, una lesión enorme en los términos del artículo 1947 del Código Civil, que establece que hay lesión enorme cuando el vendedor recibe un precio inferior a la mitad del justo valor del bien.



RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 7

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

**FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:**

**PRIMERO: DECLARAR NO INFRACTORES** a los señores *LUIS CARLOS OJITO SANCHEZ* y *GISELLA KARINA ALBINO SANCHEZ*..., por no haberse demostrado la ocurrencia de conducta contraria a la convivencia o a la legalidad en los términos del proceso policivo.

**SEGUNDO: NEGAR LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE** ubicado en la Calle 6ª N° 13-32, Barrio la Chinita.

**TERCERO: DEJAR** en libertad a las partes para que acudan a la justicia ordinaria, en defensa de los derechos propios que crean convenientes.

**RECURSOS:**

Al reverso del artículo 85 del expediente y en escrito de sustentación recibido con EXT-QUILLA-2025-009625 el apoderado de la parte querellante presenta el recurso de reposición en subsidio el de apelación bajo los siguientes argumentos:

*En la decisión del despacho no se tuvo en cuenta el testimonio de la señora MARÍA ALCIRA BETANCOURT RUBIO, donde ella manifiesta que tuvo que desocupar el inmueble cuando su cónyuge la amenazó de muerte y recibía de él maltrato físico, por lo tanto la forma en que se adquirió la posesión del inmueble por las personas que hoy lo ocupan no se hizo de manera pacífica, si bien es cierto, que la señora mantuvo una relación de 9 años como lo manifestó en su testimonio, no se ha tenido en cuenta, que se había constituido una sociedad patrimonial y que por lo menos a ella le corresponde el 50% del inmueble en disputa hoy, que en su momento, todos los testigos presentados por la contraparte trataron de desconocer o conocieron por completo la convivencia de 9 años de la señora MARÍA ALCIRA BETANCOURT RUBIO con el señor Luis Carlos Ojito Valdez, abuelo de los ocupantes. Que, en muchas ocasiones, antes de enajenar el bien inmueble, la señora María Alcira Betancourt propuso conciliar con los ocupantes para que le concedieran la parte que le correspondía a la cual siempre se negaron los que hoy conviven en ese inmueble. Razón por la cual en su momento de crisis económica la señora María Alcira decide vender el inmueble localizado en la Calle 6ª N° 13ª-32... a la señora Yamile Esther Aragón Moreno, por el precio de venta que aparece registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos...*

*Le sugerimos muy respetuosamente, se le conceda el amparo de los derechos a la señora Yamile por cuanto como prueba está demostrado que es titular y propietaria del bien inmueble en disputa en estos momentos.*

**DEL RECURSO DE REPOSICIÓN:**

*Pese a la propiedad o titularidad del bien inmueble por parte de la señora Yamile Aragón, existe una permanencia ampliamente demostrada hace varios años en el inmueble objeto del presente proceso por parte de los querellados Ojito y Albino, situación que por sí, no permite ordenar por parte de este despacho la restitución del bien inmueble frente a una posesión que, conforme los variados testimonios de vecinos del sector, han ejercido los querellados, pero no la señora María Alcira Betancourt y Yamile Aragón...*

*... Si quedo evidenciado que los querellados llevan dentro del inmueble cerca de 20 años...*

*Por lo anterior, se concede el recurso de apelación, el cual se surtirá conforme a lo*





RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 8

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

-----  
*establecido en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.*

**CONSIDERACIONES DE ESTE DESPACHO:**

Sea lo primero, realizar el control de legalidad correspondiente, encontrando que no existen motivos que invaliden la actuación contenida en el plenario y por ende, procede este fallador de instancia con fundamento en las reglas de la sana crítica a confrontar en conjunto la querella, los argumentos de las partes; el material recaudado (valoración conjunta de los medios probatorios así determinados), *extraer las conclusiones pertinentes en cuanto a los hechos y fijar la forma en que ellos sucedieron en total libertad, pero respetando al hacerlo, las normas de la lógica, que orientan la valoración; apreciando los hechos de la causa, conforme a las reglas de la lógica, la experiencia, las ciencias y artes afines; ponderando la eficacia y juicio de valor que genera convicción a partir de la prueba; esto es, la actividad encaminada a determinar primero los aspectos que inciden en la decisión, para precisar su eficacia, pertinencia, fuerza vinculante con el juicio y cuanto pueda producir fe en el juzgador respecto de su validez y su contribución al establecimiento de la verdad de los hechos controvertidos y el mérito que puede incidir en su decisión y analizar sinceramente y sin malicia las opiniones expuestas acerca de cualquier asunto. Las reglas que la constituyen no están expuestas en la ley. Se trata de un proceso intelectual interno y subjetivo, o sea, es materia de apreciación y por lo mismo de hecho, que corresponde exclusivamente al fallador.*

*... 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). Hernando Devis Echandía, Compendio de Derecho Procesal.*

Artículo 223 numeral 3, literal c) pruebas.

*c) Pruebas. 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, las decretará y se practicarán en un término máximo de cinco (5) días. Igualmente, la autoridad podrá decretar de oficio las pruebas que requiera y dispondrá que se practiquen dentro del mismo término. La audiencia se reanudará al día siguiente al del vencimiento de la práctica de pruebas. 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.*

**EL PROBLEMA JURIDICO PLANTEADO:**

Debe este fallador resolver si es procedente acceder a los reparos y/o pretensiones de la querellante Yamile Esther Aragón Moreno de desalojar a los ocupantes querellados del inmueble ubicado en Calle 6ª N° 13ª-32, Barrio la Chinita y entregárselo por ser su propietaria, ¿pese a nunca haberlo habitado?



RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 9

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

¿Incurrieron los querellados en comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles?

Observa el despacho que el conflicto existe respecto del inmueble objeto de solicitud de amparo policivo al evidenciarse que este se encuentra habitado por los señores Luis Carlos Ojito y Gisela Alvarez según los testimonios recaudados desde hace más de diez (10) años, caso contrario sucede con la querellante Yamile Esther Aragón Moreno, quien pese a ostentar título de propiedad, no se evidencia en el expediente y las pruebas recaudadas que haya tenido su posesión o tenencia; en cuanto a la presunta vendedora señora **María Alcira Betancourt Rubio**, quien en su testimonio alega haber habitado el inmueble por ser la compañera sentimental en su momento del señor Luis Ojito abuelo de los hoy ocupantes del inmueble, también manifiesta que desde hace más de 10 años salió de dicho inmueble por problemas de violencia y amenazas.

Se toma un fragmento de su testimonio en Audiencia Pública de fecha 31 de octubre de 2024, (*visible a folios 51 y 52 del expediente*):

A las preguntas sobre ¿hace cuánto es dueña del inmueble, el cual fue vendido a la señora Yamile?  
R/ Yo lo compré en 1994...

¿Usted conoció al señor Luis Carlos Ojito Valdés? R/ Era el compañero mío... yo viví con él hasta que mi hijo tuvo 15 años, viví aproximadamente 9 años con él. Mi hijo actualmente tiene 34 años, desde siempre.

¿Usted adquirió la casa estando con el señor Ojito Valdés? R/ Si, pero no con plata de él, sino con el sudor de mi frente, trabajaba en esa tienda, por eso tengo las escrituras.

¿En qué momento dejó de vivir en la casa que le vendió a la señora Yamile? R/ Yo me aparte de él, pero yo llegaba los fines de semana, porque el metió a sus hijas con los maridos, pero yo no iba a dejar mi casa. Eso hace 19 años aproximadamente.

Quedando probado, que la presunta vendedora no estaba en posesión del inmueble descrito en líneas precedentes al momento de realizar la venta a la señora Yamile Aragón, hoy querellante dentro del proceso en estudio, y no es competencia de los Inspectores de Policía dirimir asuntos relacionados con Título de Propiedad o disputa de herenciales, por éstos estar en cabeza de los Jueces de la Republica.

De lo anterior, es preciso traer a colación la Sentencia de la Corte Constitucional **T: 533/2024**, donde hace alusión a la posesión:

**6. El derecho a la posesión en el contexto colombiano<sup>[56]</sup>**

66. La posesión se encuentra definida en el artículo 762 del Código Civil como **“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”**. Y, como se mencionó en el acápite de relevancia constitucional de la presente providencia, la posesión ha sido reconocida como un derecho por esta corporación desde sus inicios.

67. Por ejemplo, en la Sentencia T-494 de 1992, la Sala Primera de Revisión, conformada por los entonces magistrados **Ciro Angarita Barón, Eduardo Cifuentes Muñoz y José Gregorio**



**RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 10**

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

*Hernández Galindo, no solo la reconoció como un derecho, sino como uno de naturaleza fundamental. Lo anterior, luego de advertir el rol que ha tenido esta figura en el contexto histórico colombiano y sus implicaciones directas sobre otros derechos fundamentales y su efectiva materialización. Al respecto, esa sala de revisión desarrolló lo siguiente:*

*“no es infundado afirmar que en la actual coyuntura colombiana la posesión es un derecho fundamental. En efecto, tiene, como ya se señaló, conexión íntima con el derecho de propiedad, la cual constituye en opinión de esta Corte uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica abierta que es el derecho constitucional fundamental.*

*Además, la ontología y especificidad de la relación posesoria y sus consecuencias económicas y sociales son de tal relevancia en el seno de la comunidad y para el logro de sus altos fines, que esta Corte reconoce que la posesión tiene, igualmente, entidad autónoma de tales características y relevancia que ella es hoy, por sí sola, con todas sus consecuencias, un derecho constitucional fundamental de carácter económico y social”.*

Y es que precisamente, quien actualmente es reputado dueño, no ha demostrado tener la posesión del inmueble, ni siquiera la presunta vendedora, quien en la parte final de su interrogatorio manifiesta que desde hace 19 años aproximadamente no habita el inmueble, y pese a decir que salió de él por que sufría violencia y amenaza, tampoco logró demostrar que estas fueran ciertas, siquiera con una prueba sumaria como denuncia o querrela ante la autoridad competente; y por el contrario los hoy querrellados si demostraron poseer el inmueble de forma tranquila, pacífica, constante e ininterrumpida por más de 10 años, todos los testigos coincidieron que los querrellados llegaron pequeños al inmueble, y al día de hoy ostentan más de 20 años de edad ambos.

Adicionalmente, al revisar el folio 51 en su reverso, en uno de los apartes del interrogatorio realizado a la señora María Betancourt Rubio, quien fue citada como testigo de la querellante, al preguntarle la Inspectora Séptima sobre *¿Cuánto tiene de estar viviendo en esa casa la familia señor Luis Ojito Valdez?*, ella responde que *10 ... años porque vivían con el papá, y yo tenía mi abogada, porque sabía que podía perder la casa por posesión...*

Seguidamente, a la pregunta sobre si la señora Yamile (querellante), *si tenía conocimiento de la situación de la casa*, responde que *sí, fue un acuerdo.*

En gracia de discusión, mal podría este fallador ordenar la restitución del plurimencionado inmueble a la querellante, cuando ésta nunca ha sido poseedora y la presunta vendedora no vivió en él en los últimos diecinueve (19) años; caso contrario sucede con los querrellados quienes ostentan la posesión continua e ininterrumpida desde hace más de 10 años, tal como lo afirman los testigos, inclusive la vendedora y la compradora (querellante) lo reconocieron en las preguntas realizadas en el despacho de conocimiento, por lo que este fallador de instancias no encuentra probada el comportamiento contrario a la posesión y mera tenencia de bienes inmueble, y la posesión nunca ha estado en cabeza de la señora Yamile Esther Aragón Moreno.

**MARCO LEGAL:**

**TRAMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN:**

**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*



RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 11

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

-----  
*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.*

**LA NORMA ESPECIAL.**

**CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA CIUDADANA. LEY 1801 DE 2016**

Autonomía de La Ley 1801 de 2016. 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”.*

Que es absolutamente claro que el conflicto entre las partes no corresponde a la descripción normativa del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 que a la letra reza:

***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 fiscales, 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.*

RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 12

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

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.*

Dicho lo anterior, se observa que efectivamente, como lo dejó sentado la Inspectora Séptima de Policía Urbana, en la actuación policiva, sub examine de **DECLARAR NO INFRACTORES** a los señores **LUIS CARLOS OJITO SANCHEZ** y **GISELLA KARINA ALBINO SANCHEZ** y **Negar la Restitución del Inmueble ubicado en la Calle 6ª N° 13ª-32, Barrio la Chinita...**, decisión que compartimos en su totalidad

Lo que de contera significa, que no estamos ante un comportamiento contrario a la protección de bienes inmuebles, atribuible a la voluntad del querellado; porque aparece probado en el plenario (folio 51 y 52 del expediente), que la problemática objeto de solicitud de amparo policivo es solucionable directamente ante la Justicia Ordinaria por ser ellos los competentes para dirimir actuaciones de temas de título de propiedad y/o herenciales.

Finalmente, la decisión de la A Quo debe ser confirmada de acuerdo con los argumentos expuestos en la decisión recurrida y en concordancia con las razones de facto y de jure expuestas, máxime porque efectivamente a raíz de la intervención de las autoridades judiciales, como señalamos arriba, es en este escenario donde debe discernirse la discusión jurídica planteada por la querellante y la definición de quien tiene un mejor derecho sobre el bien inmueble objeto de solicitud de amparo policivo y restitución.

En mérito de lo 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** la decisión del 27 de mayo de 2025, proferida por la Inspectora Séptima de Policía Urbana, de acuerdo con la parte motiva de este proveído.

**ARTICULO SEGUNDO:** **Dejar** a las partes en libertad de acudir ante la autoridad judicial en demanda de una decisión definitiva sobre los derechos que a su juicio les correspondan respecto del inmueble objeto de solicitud de amparo.

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

**ARTICULO CUARTO:** **Notifíquese** la presente decisión vía correo electrónico o por el medio más expedito.

**ARTICULO QUINTO:** **Remítase** la actuación a la Inspección de origen para lo de su cargo, una vez ejecutoriada.



RESOLUCIÓN NÚMERO 044 DEL 25 DE JULIO DEL 2025 HOJA No 13

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

---

**ARTICULO SEXTO:** Líbrense los oficios necesarios.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Barranquilla, D.E.I.P., a los veinticinco (25) días del mes de julio del 2025.



**ALVARO BOLAÑO HIGGINS**  
Jefe Oficina de Inspecciones y Comisarias-Secretaría de Gobierno  
Distrito E.I.P de Barranquilla

Framitó: mcortes  
Proyectó: palvarez  
Autorizó: abolaño

