



RADICADO NO.: QUILLA-2025-0240543

BARRANQUILLA 1 octubre 2025.

SEÑORA

NORA ELENA MARTINEZ USMA

APODERADA DOCTORA KAREN RIVERO CABALLERO

CALLE 99 # 58-112 APTO 301 TORRE 3 EDIFICIO BONAVISTA

BARRANQUILLA

Asunto: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN NO. 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la Resolución No. 061 del 30 de septiembre del 2025, que mediante Radicado QUILLA-2025-0158608, adiado julio 22 de 2025, llega a esta dependencia procedente de la Inspección Doce (12) de Policía Urbana, remisión de expedientes No. 059-2024 (121 folios), para que se surta recurso de apelación promovido por la abogada KAREN RIVERO CABALLERO, apoderada de la querellante NORA ELENA MARTINEZ USMA, quien manifestó las razones de su inconformidad en Audiencia Pública de fecha 03 de julio de 2025 (visible a folios 102 y 103 del expediente).

En cumplimiento a lo establecido del inciso 1 del artículo 8 de la Ley 2213, se anexa Resolución No. Resolución No. 061 del 30 de septiembre del 2025, la cual consta de diez (10) folios.

Atentamente,

ALVARO IVAN BOLAÑOS HIGGINS

OFICINA DE INSPECCIONES Y COMISARÍAS

Aprobado el: 01/octubre/2025 03:52:21 p. m.

Hash: CEE-7e07a5279c6f9cc106016c786a311e521e0d3923

Anexo: 10

	Nombre del funcionario	Documento Firmado Digitalmente
Proyectó y elaboró	Mercedes Cortes Santamaria	mcortes [01/octubre/2025 03:27:53 p. m.]
Aprobó	Alvaro Ivan Bolaños Higgins	abolano [01/octubre/2025 03:52:21 p. m.]

RESOLUCIÓN NÚMERO 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE 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:

Mediante Radicado N°QUILLA-2025-0158608, adiado julio 22 de 2025, llega a esta dependencia procedente de la Inspección Doce (12) de Policía Urbana, remisión de expedientes No. 059-2024 (121 folios), para que se surta recurso de apelación promovido por la abogada KAREN RIVERO CABALLERO, apoderada de la querellante NORA ELENA MARTINEZ USMA, quien manifestó las razones de su inconformidad en Audiencia Pública de fecha 03 de julio de 2025 (visible a folios 102 y 103 del expediente).

QUERELLA:

Se trata de querella promovida por la señora NORA MARTINEZ USAMA, contra los ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL BONAVISTA, JESUS NUMA Y BANCO DAVIVIENDA (Visible a folios 28 al 31 del expediente).

Dentro de la querella se encuentran los siguientes hechos:

Desde el mes de marzo del presente año los propietarios y tenedores del Apto 401 Torre 3, como producto del cambio de baldosa de su apartamento viene ocasionándose el fenómeno de CONDENSACION por un aire acondicionado y están afectando directamente la PLACA entre Apto 301 de propiedad de la querellante y el Apto 401 de propiedad del querellado, poniendo en riesgo la estabilidad del edificio y en lo que se refiere al APTO 301 Torre 3 han ocasionado daños en el cielo raso, deterioro en los acabado de mampostería, cubierta, hongos, moho, goteras, se han quemado bombillos, daños en cortinas, closets, y olor a humedad el cual se ha extendido a las habitaciones y el corredor, y en la actualidad de tres habitaciones solo se puede utilizar una... de esta situación tiene conocimiento la administración del edificio y el tenedor del Apto 401 de la torre 3 son indiferentes y siguen pasando los meses sin que haya una solución de fondo...

A folios 33 y 34 del expediente, encontramos Informes Secretariales y Auto Avoca el conocimiento de la presente querella; donde se fija Audiencia Pública para el 28 de febrero de 2025, y posteriormente está fue reprogramada para el 02 de abril de 2025.

PRETENSIONES Y PRUEBAS:

De conformidad con el parágrafo 1 del Artículo 27 de la Ley 1801 de 2016 se impongan las medidas correctivas en contra de los infractores consistentes en.

1. Ordenar a la administración del edificio, al propietario y tenedor del Apto 401 Torre 3 que en forma inmediata clara y completa las medidas que deben tomarse en aras de cesación del perjuicio, la recuperación del bien afectado realizando los cambios estructurales que sean necesarios tanto en la parte física y estructural del Apto 301 Torre 3 y la seguridad y salubridad de sus habitantes.

RESOLUCIÓN NÚMERO 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 HOJA No 2

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

2. Ordenar a la administración del edificio y al propietario del Apto 401 Torre 3 realizar todos los arreglos de los daños que se han ocasionado al Apto 301 Torre 3 y que constan en las fotografías y que podrán ser verificados en la inspección ocular que será llevada a cabo por la inspección designada y para ello se aporta cotización.

Seguidamente, a folios 4 al 7 del expediente, encontramos fotocopias de imágenes presuntamente deterioradas, correspondiente al apartamento 301.

A folios 8 al 16 del expediente, evidencias Informes y Cotizaciones de estudios y recomendaciones de Arquitectos que realizaron estudios privados.

Igualmente, a folios 17; 18 al 27; 48 al 51; 54 al 65; 66 al 78; y folios 107 al 121 del expediente.

LA AUDIENCIA:

Tal como se enunció en oficios de Auto Avoca el conocimiento, encontramos acta de audiencia pública con fecha 02 de abril de 2025 a folio 38 del expediente, la cual fue reprogramada por la no asistencia de las partes querelladas; a su vez, a folio 42 del expediente, se evidencia Informe Secretarial de fecha 22 de abril de 2025 resolviendo ... **Realizar Inspección al lugar y apartamentos 301 y 401 CONJUNTO RESIDENCIAL BONAVISTA, ubicado en la calle 99 N° 58-112 de esta ciudad... señalar la fecha del día 13 de mayo de 2025.**

Acto seguido, a folios 52 y 53 del expediente, encontramos Acta contentiva de Audiencia Pública de fecha 13 de mayo de 2025; (Inspección de los inmuebles objeto de litigio).

Ubicación de la Inspección Ocular: **CALLE 99 # 58-112, TORRE 3, AP. 301 y 402; CONJUNTO RESIDENCIAL BONAVISTA; BARRIO BUENAVISTA.**

*...Se procede a realizar un recorrido por el apartamento 301 de propiedad de la querellante, en compañía de los participantes y **se observa una de las habitaciones, que el cielo raso está desprendido en gran parte del área de dicha habitación, se observa parte de las vigas en entrepaño con el piso 4 que al parecer fueron revestidas o recubiertas con algún material y en el momento de la visita no se observó humedad en dichos muros. En la habitación contigua, se observa un poco de rastro de humedad u hongo en la pared del cielo raso, al igual que en las otras dos habitaciones, ligeros rastros de humedad.***

*Procedemos a trasladarnos hasta el apartamento 401 de la misma torre 3 del edificio visitado y allí, nos recibe el señor JESUS DAVID NUMA URREA, querellado en este asunto, quien es enterado del objeto de nuestra visita, nos permite ingresar al inmueble y en uso de la palabra que se le concede, manifiesta: **Debo aclarar que el fenómeno de condensación que se ha presentado y está afectando a la señora NORA, es algo generalizado en nuestro edificio, incluso yo también me he visto afectado con humedad desde el piso superior y me ha tocado asumir los arreglos. Ahora bien, he reparado algunos daños de mi tubería que generaron humedad y afectaron a la señora NORA, pero esta situación ya fue conceptuada por expertos que conceptuaron que el origen que el origen del fenómeno de la humedad es por la condensación al producirse corrientes de temperaturas distintas. Parece tener que ver con fallas estructurales de la edificación al momento de ser construidos y fallas en el sistema de aislamiento.***



RESOLUCIÓN NÚMERO 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 HOJA No 3

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

Propongo que suspendamos la audiencia y yo solicito nuevamente a mi aseguradora para que realice las reparaciones de los daños ocasionados, a ver que me responden y, recibida esa respuesta continuemos con la diligencia.

...

A folio 79 del expediente encontramos, acta de continuación audiencia pública de fecha 18 de junio de 2025, la cual, fue suspendida y reprogramada para el 03 de julio de la presente anualidad por la no asistencia del querellado JESUS DAVID NUMA URREA, y tampoco se tiene informe sobre el cumplimiento de su parte, del compromiso de requerir a su aseguradora sobre las reparaciones locativas y estructurales de que se trató en la visita a los inmuebles, tal como quedó plasmado en el acta de fecha 13 de mayo de 2025.

Finalmente, a folios 102 y 103 del expediente, encontramos acta de audiencia pública de fecha 03 de julio de 2025, donde se hace un recuento del devenir procesal, los hechos y argumentos de los sujetos procesales y se pone de presente el artículo 77 numeral 2 de la Ley 1801 de 2016, el cual consiste en lo siguiente:

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:

...

2). Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que lo alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.

... Se deja constancia que no hace presencia el querellado JESUS DAVID NUMA URREA, se deja igual constancia de que tampoco el querellado ha informado sobre el cumplimiento del compromiso de requerir a su aseguradora sobre las reparaciones locativas y estructurales de que se trató en la visita a los inmuebles, tal como quedó plasmado en el acta de fecha 13 de mayo de 2025. (Visible a folios 52 y 53 del expediente).

Entre el devenir procesal se resalta lo siguiente: ... “en una de las habitaciones, que el cielo raso está desprendido en gran parte del área de dicha habitación, se observa parte de las vigas de entrepaño piso 4, que al parecer fueron revestidas o recubiertas con algún material y en el momento de nuestra visita no se observó humedad en dichos muros. En la habitación contigua se observa un poco de rastro de humedad u hongo en la parte del cielo raso, al igual que en las otras dos habitaciones, ligeros rastros de humedad”.

Se destaca el hecho de que a pesar de observarse en algunas de las paredes y partes del techo del apartamento 301 manchas dejadas por la humedad, durante nuestra visita no existía ya humedad alguna pues todo se encontró seco. Ahora bien, a nuestro juicio la situación que ameritaba una urgente atención y acción es precisamente, la humedad persistente y al desaparecer la misma, al momento de nuestra visita no es posible establecer su origen, ni establecer un nexo causal que pueda determinar e identificar la eventual responsabilidad para reclamar la reparación de daños e indemnizaciones, tal como lo demanda la parte querellante. Es decir, no es posible establecer que la humedad que pudo haber existido en algún momento, y que pudo haber generado afectación a los bienes de la querellante, sean atribuibles de manera inequívoca a la responsabilidad de alguna de las partes involucradas en este proceso, por lo cual, creemos que superada la situación de humedad



RESOLUCIÓN NÚMERO 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 HOJA No 4

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

que existió en algún momento, se debe acudir ante el escenario jurisdiccional para reclamar las eventuales indemnizaciones que se pretendan...

FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:

En acta de fallo, al reverso del folio 102 del expediente, el señor Inspector Doce de Policía Urbano de Barranquilla, luego de hacer un recuento de los pormenores de la actuación policiva y de remitirse a la normatividad respectiva, resolvió:

PRIMERO: Declarar terminado el presente proceso en razón de que, a la fecha, ha sido superada la situación de humedad que, en principio, justificaba nuestra actuación.

SEGUNDO: Dejar en libertad a las partes para acudir ante la justicia ordinaria, si a bien lo tienen, para reclamar las eventuales indemnizaciones que a favor crean tener.

...

RECURSOS:

En uso de la palabrea que solicita y le es concedida, la apoderada de la parte querellante manifiesta interponer RECURSOD DE APELACION, por las siguientes razones:

Es actual y evidente la perturbación a la convivencia y ésta ha debido ser reconocida de forma específica en lo que se refiere en concreto a los daños causados a los bienes muebles e inmuebles por el comportamiento del querellado y una actual vulneración a los derechos de la salud e integridad por la humedad, moho y riesgo por la posible caída de otras placas del cielo raso. Lo anterior para cumplir con lo establecido en el artículo 26, 27 en su numeral 5°, en lo que se refiere a respetar la vida y bienes y su incumplimiento conlleva a imponer medidas por parte del inspector, quien este caso en concreto, la medida corresponde a la reparación de daños materiales muebles e inmuebles como está evidenciado, y corrección del peligro inminente. ... De ser el caso, el administrador de justicia debió nombrar un perito para que rindiera un informe y ser este valorado como prueba idónea de manera concomitante con los informes técnicos y las cotizaciones aportadas en la querella.

CONSIDERACIONES DE ESTE DESPACHO:

En principio, procede el despacho a realizar el control de legalidad correspondiente y a confrontar el contenido de la Querella, las pruebas documentales adjuntas, la Inspección Ocular a los inmuebles objeto de querella, la decisión del A Quo; los fundamentos de facto y de jure que la sustentaron y los términos en que se elevó el recurso que nos ocupa.

LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO:

DEL TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA.

A fin de realizar nuestra labor de segunda instancia, es pertinente establecer el marco jurídico de intervención, a saber:

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

4. Recursos. Contra la decisión proferida por la autoridad de Policía proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de la misma audiencia. El recurso de reposición se resolverá inmediatamente, y de ser procedente el recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto

RESOLUCIÓN NÚMERO 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 HOJA No 5

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

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.

RECURSO DE APELACION-Finalidad/RECURSO DE APELACION-la Sustentación de La apelación no debe convertirse en el instrumento a través del cual se pretenda probar suerte ante el juez superior, sino que solo debería acudir a ella en aquellos supuestos en los que existan elementos sólidos que den cuenta de que el juzgador de primera instancia incurrió en una equivocación. Eso explica por qué se exige que la apelación deba ser sustentada.

El recurso de apelación es la oportunidad de la parte derrotada en el proceso para que el superior jerárquico del funcionario que decidió el asunto revoque la decisión; este recurso para su procedencia debe reunir los requisitos señalados por la ley, presentarse en el término establecido para ello y sustentarse.

Corolario de lo anterior, se advierte que, se procederá el trámite de segunda instancia exclusivamente respecto del recurso promovido por la querellada y su apoderado judicial Dr. Leonardo Pereira Olaya de conformidad a los términos de su objeción consignados en el escrito de sustentación respectivo.

No obstante, cabe mencionar que si bien el trámite del proceso policivo se ajusta a etapas claramente establecidas en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 y eso incluye la actividad probatoria; la decisión definitiva por parte del Inspector de Policía y los recursos, debemos considerar la ritualidad del debido proceso superior, siendo necesario contemplar aspectos que no pueden ser desconocidos y que por su envergadura, han sido objeto de estudio por parte de la Corte Constitucional que les ha dedicado jurisprudencia reiterada.

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.

EL RECURSO SUBEXAMINE:

En el escrito de sustentación del recurso de apelación impetrado por la apoderada de la querellante, la Dra. KAREN RIVERO CABALLERO (visible al reverso del folio 102 y folio 103 del expediente), alegando lo siguiente:

RESOLUCIÓN NÚMERO 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 HOJA No 6

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

Es actual y evidente la perturbación a la convivencia y ésta ha debido ser reconocida de forma específica en lo que se refiere en concreto a los daños causados a los bienes muebles e inmuebles por el comportamiento del querellado y una actual vulneración a los derechos de la salud e integridad por la humedad, moho y riesgo por la posible caída de otras placas del cielo raso. Lo anterior para cumplir con lo establecido en el artículo 26, 27 en su numeral 5°, en lo que se refiere a respetar la vida y bienes y su incumplimiento conlleva a imponer medidas por parte del inspector, quien este caso en concreto, la medida corresponde a la reparación de daños materiales muebles e inmuebles como está evidenciado, y corrección del peligro inminente. ... De ser el caso, el administrador de justicia debió nombrar un perito para que rindiera un informe y ser este valorado como prueba idónea de manera concomitante con los informes técnicos y las cotizaciones aportadas en la querella.

DE LA INSPECCION OCULAR:

LA INSPECCION A LOS INMUEBLES OBJETO DE QUERELLA (CALLE 99 # 58-112, TORRE 3, AP. 301 y 402; CONJUNTO RESIDENCIAL BONAVISTA; BARRIO BUENAVISTA).: Realizada por el Inspector 12 de policía Urbano de Barranquilla, (visible a folios 52 y 53 del expediente), desprendiéndose las siguientes anotaciones:

... Se observa una de las habitaciones, que el cielo raso está desprendido en gran parte del área de dicha habitación, se observa parte de las vigas en entrepaño con el piso 4 que al parecer fueron revestidas o recubiertas con algún material y en el momento de la visita no se observó humedad en dichos muros. En la habitación contigua, se observa un poco de rastro de humedad u hongo en la pared del cielo raso, al igual que en las otras dos habitaciones, ligeros rastros de humedad.

Debo aclarar que el fenómeno de condensación que se ha presentado y está afectando a la señora NORA, es algo generalizado en nuestro edificio, incluso yo también me he visto afectado con humedad desde el piso superior y me ha tocado asumir los arreglos. Ahora bien, he reparado algunos daños de mi tubería que generaron humedad y afectaron a la señora NORA, pero esta situación ya fue conceptuada por expertos que conceptuaron que el origen que el origen del fenómeno de la humedad es por la condensación al producirse corrientes de temperaturas distintas. Parece tener que ver con fallas estructurales de la edificación al momento de ser construidos y fallas en el sistema de aislamiento.

Propongo que suspendamos la audiencia y yo solicito nuevamente a mi aseguradora para que realice las reparaciones de los daños ocasionados, a ver que me responden y, recibida esa respuesta continuemos con la diligencia.

Cabe aclarar, que la mencionada Inspección Ocular fue realizada directamente por el Inspector de Policía de conocimiento, sin apoyarse con expertos Arquitectos o Técnicos especializados de la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, situación que sin duda fue objeto de reparos en el Recursos de Apelación instaurado por la abogada KAREN RIVERO CARABALLO, apoderada de la querellante; quien entre otras observaciones manifestó lo siguiente: ... De ser el caso, el administrador de justicia debió nombrar un perito para que rindiera un informe y ser este valorado como prueba idónea, reparo que compartimos; y discernimos de lo manifestado por el A Quo en las consideraciones que dictaminaron como fallo resolutivo de dar por terminado el proceso por supuestamente haberse superado la humedad que estaría cayendo sobre el cielo raso de la querellante, entrando en contradicción con lo dicho en la Inspección Ocular.

RESOLUCIÓN NÚMERO 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 HOJA No 7

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

DEL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO.

- 1- En relación con la Audiencia de Inspección Ocular llevada a cabo en los inmuebles objeto de querella, el 13 de mayo de 2025 por el A Quo sin el acompañamiento de un Técnico Profesional de la Secretaria de Planeación Distrital, para realizar un estudio completo del origen, causas y posibles soluciones de la presunta problemática que estaría afectando al inmueble 301, cuenta el Inspector con la idoneidad de realizar un estudio técnico profesional, respecto de los plurimencionados inmuebles, para determinar culpabilidad o exoneración de responsabilidades?
- 2- En relación con el tema de *Declarar Terminado el proceso, en razón, a que a la fecha, superada la situación de humedad que, en principio justificaba nuestra actuación; es concordante las consideraciones tenidas en cuenta para terminar el proceso, con lo encontrado en la Inspección Ocular: Se observa una de las habitaciones, que el cielo raso está desprendido en gran parte del área de dicha habitación, se observa parte de las vigas en entrepaño con el piso 4 que al parecer fueron revestidas o recubiertas con algún material y en el momento de la visita no se observó humedad en dichos muros. En la habitación contigua, se observa un poco de rastro de humedad u hongo en la pared del cielo raso, al igual que en las otras dos habitaciones, ligeros rastros de humedad.*

Corolario de lo anterior, resulta reitero contradictorio, al analizar en conjunto por esta instancia, la Audiencia de Inspección Ocular y las consideraciones plasmadas por el A Quo al momento de poner fin al proceso, pues mientras en la Inspección Ocular encuentra que hay rastros de humedad y moho, y reitera que no se avisara cumplimiento por parte del querellado JESUS NUMA, quien en el inciso final del folio 53 del expediente hace el siguiente compromiso “Me comprometo a solicitar a la aseguradora que realice las reparaciones que se requieran, de manera general e integral, tal como la Dra. lo ha solicitado...” Situación que previo estudio de las actas de continuación de audiencias siguientes y análisis en general del expediente, no se cumple.

Este fallador de instancia con mayor razón debe velar porque este medio probatorio, determinante para poder establecer por una parte al responsable de un comportamiento contrario a la protección de bienes inmuebles y por el otro para finalmente adoptar la imposición de una medida correctiva (artículo 188 Ley 1801 de 2016), por ejemplo.

En consecuencia, compartimos la postura de la recurrente, por cuanto la Inspección Ocular obrante en la actuación policiva, debe ser realizada por un Técnico - Profesional experto de la Secretaria Distrital de Planeación, previo auto que lo solicita; ya que, la actual inspección ocular carece de información técnica y no le permite a este fallador concretar cuales son las reparaciones estructurales a las que hace referencia la querellante, en caso que las hubiera y sus posibles soluciones y consecuencia, o si efectivamente éstas ya fueron superadas.

Lo anterior es de vital importancia, porque si bien estamos de acuerdo con la recurrente en el sentido de no poder establecer un marco factico y jurídico que sin lugar a duda, más allá de los cuestionamientos precedentes, y a partir de la valoración probatoria del artículo 223, numeral 3, literal c) de la Ley 1801 de 2016, conforme a la sana critica, nos abale adoptar una decisión a partir de un evidente e indiscutible nexo causal entre el objeto del proceso policivo y pretensión de la querellante; el alcance del fallo policivo y el fundamento de la recurrente sobre este particular; porque disintimos

RESOLUCIÓN NÚMERO 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 HOJA No 8

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

de la decisión del A Quo, ya que el decurso procesal no nos muestra la certeza requerida e idoneidad sobre los precitados extremos jurídicos tan importantes por resolver.

LEY 1801 DE 2016, ARTICULO 223, NUMERAL 3, PARÁGRAFO 2º:

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.

Así lo enseña, la doctrina del Maestro Hernando Devis Echandía, en su Compendio de Derecho Procesal:

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 del resultado de su apreciación.

PARÁGRAFO 2o. Casos en que se requiere inspección al lugar. Cuando la autoridad de Policía inicia la actuación y decreta inspección al lugar, fijará fecha y hora para la práctica de la audiencia, y notificará al presunto infractor o perturbador de convivencia y al quejoso personalmente, y de no ser posible, mediante aviso que se fijará en la puerta de acceso del lugar de los hechos o parte visible de este, con antelación no menor a veinticuatro (24) horas, de la fecha y hora de la diligencia.

Para la práctica de la diligencia de inspección, la autoridad de Policía se trasladará al lugar de los hechos, con un servidor público técnico especializado cuando ello fuere necesario y los hechos no sean notorios y evidentes; durante la diligencia oír a las partes máximo por quince (15) minutos cada una y recibirá y practicará las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento de los hechos.

El informe técnico especializado se rendirá dentro de la diligencia de inspección ocular. Excepcionalmente y a juicio del inspector de Policía, podrá suspenderse la diligencia hasta por un término no mayor de tres (3) días con el objeto de que el servidor público rinda el informe técnico.

Dicho lo anterior, la Inspección Ocular del 13 de mayo de 2025, en aras de salvaguardar el debido proceso que emana de nuestra Carta Nacional en su artículo 29 y el mencionado parágrafo 2º ibidem, debió contar con el apoyo e intervención de un Técnico Especializado, como ya se ha reiterado en

RESOLUCIÓN NÚMERO 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 HOJA No 2

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

líneas precedentes, quien con su conocimiento e idoneidad puede rendir un informe completo y detallado sobre el origen, solución y causas de las presuntas humedades de los apartamentos 301 en cabeza de la querellante y el 401, como posible generador de dichas humedades, y de esta manera poder emitir una decisión definitiva sin ningún vicio o vacío procedimental.

DEL INFORME TÉCNICO:

Un informe es el documento técnico donde se hace una recopilación de las situaciones y circunstancias observadas en el reconocimiento de un edificio, de una vivienda, o de un elemento en concreto, desde un punto de vista técnico, pero sin emitir ninguna opinión técnica. Es un texto expositivo y argumentado con el que se exponen los datos observados.

LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS “INFORMES TÉCNICOS.

Los “informes técnicos”, una de las especies de la peritación, no son otra cosa que el medio para aportar al juez información especializada sobre ciertos hechos existentes en entidades públicas, o como lo señala la doctrina, son reportes objetivos sobre datos o documentos existentes en las oficinas públicas, cuyo conocimiento interesa al proceso y que se aportan mediante el envío de una atestación motivada por el funcionario que los administra, detenta o controla.

La Corte ha precisado que los “informes técnicos y peritaciones de entidades y dependencias oficiales” se someten para su eficacia probatoria, al régimen de la sana crítica, ya que: “como lo ha sostenido esta misma Corporación, la fuerza demostrativa de tales informes, por ser desvirtuable, puede ser cuestionada por los medios legales...”

TEORÍA DE LA SANA CRÍTICA.

“Según las reglas de la sana crítica las circunstancias conducentes a corroborar o disminuir la fuerza probatoria de las declaraciones”; entendemos que la sana crítica es el arte de juzgar atendiendo a la bondad y verdad de los hechos, sin vicios ni error; mediante la lógica, la dialéctica, la experiencia, la equidad, las ciencias, artes afines y auxiliares y la moral, para alcanzar y establecer, con expresión motivada, la certeza sobre la prueba que se produce en el proceso.

Luego, entonces, hablar de las reglas de la “sana crítica” para valorar o apreciar la prueba en el proceso de enjuiciamiento civil o penal es aplicación de la norma legal al caso concreto derivada de razonamiento lógico, equitativo y de la experiencia como juicios de valor generales y relativos sobre la verdad, esto es de principios, reglas y valores como elementos integrantes de la función de juzgar. TEORÍA DE LA SANA CRÍTICA, BORIS BARRIOS GONZALEZ Catedrático de Derecho Procesal Penal y Derecho Procesal Constitucional.

“Las reglas de la sana crítica, son reglas del correcto entendimiento bueno; contingentes y variables con relación a la experiencia del tiempo y del lugar: pero estables y permanentes en cuanto a los principios lógicos en que debe apoyarse la sentencia”

Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

“El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”.

 Acerca de las características de este sistema la Corte Constitucional ha señalado:



RESOLUCIÓN NÚMERO 061 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 HOJA No 10

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

“El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”.[3] (Sentencia C-202/05).

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

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Revocar la decisión del Inspector Doce (12) de Policía Urbano de Barranquilla, de conformidad a las consideraciones de la parte motiva de la presente resolución, en consecuencia se le ordena renovar la actuación policiva a partir del Auto que fija fecha para Audiencia Pública de Inspección Ocular, que deberá realizar en el lugar de los hechos querellados para asegurar previo cuestionario formulado al Técnico - Especializado que la Secretaría de Planeación designe, que su informe técnico debe ser claro, dando respuesta a los requerimientos planteados por este despacho dentro de las consideraciones de la presente resolución.

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

ARTICULO TERCERO: Comuníquese la presente resolución, por el medio más expedito.

ARTICULO CUARTO: Ejecutoriada, remítase a la Inspección de origen para lo de su cargo, que deberá realizarse a la mayor brevedad posible, sin perjuicio de la agenda que lleva el despacho.

ARTICULO QUINTO: Librense los oficios necesarios.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Barranquilla, D.E.I.P., a los treinta (30) días del mes de septiembre del 2025.

ÁLVARO BOLAÑO HIGGINS

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

Tramitó: mcortes
Proyectó: palvarez
Autorizó: abolaño

