QUILLA-22-113495

Barranquilla, 2 de junio de 2022

Doctor
HERNAN CABALLERO ROJANO
Apoderado del Señor DIOGENES CABALLERO CORTINA
Correo Electrónico: asesoriascaballero@hotmail.com
Calle 115 # 24-29 Barrio La Pradera
Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No. 011 del 03 de mayo del 2022

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 011 del 03 de mayo del 2022, por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el abogado del señor DIOGENES CABALLERO CORTINA, quien presentó querella policiva por presunta perturbación a la posesión contra la señora JULIA CRUZ TORO.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 011 del 03 de mayo del 2022, la cual consta de tres (03) folios.

Atentamente,

MERCEDES CORTES SANTAMARIA
Técnico Operativo
Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Tres (03) folios.

RESOLUCIÓN NÚMERO 011 DEL 03 DE MAYO DEL 2022 HOJA No 1
"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DE FORMA SUBSIDIARIA

EL JEFE DE LA OFICINA DE INSPECCIONES Y COMISARÍAS DE FAMILIA, en uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las contenidas en los artículos 223 numeral 4 y 207 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y articulo 71 del Decreto Acordal No. 0801 de diciembre 7 de 2020, es competente para conocer de la segunda instancia de las decisiones de los Inspectores de Policía Urbanos y Corregidores del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

ANTECEDENTES:

Querella.

EL abogado DIOGENES CABALLERO CORTINA presentó querella policiva por presunta perturbación a la posesión contra la señora JULIA CRUZ TORO, el día 12 de noviembre de 2021, a la cual, correspondió el Código de registro EXT-QUILLA -21-236035, referida al inmueble Lote No. 2 o apartamento No 2 de la calle 115 No. 24 – 29 del Barrio La Pradera de esta urbe. Dijo el togado que su cliente, adquirió el citado bien de la señora ROSALINDA TORO SANCHEZ, según consta en documento privado de fecha 9 de septiembre de 2017. Afirma, se fijó como precio de la venta la suma de treinta millones de pesos ($30.000.000), como se advierte en el documento de fecha enero 7 de 2016. El querellante, hizo a la vendedora, entregas sucesivas de dinero hasta quedar un saldo del pecio del apartamento de tres millones setecientos sesenta mil pesos, ($3.760.000), que sería cancelado por el querellante a la entrega del bien raíz. Dijo el togado que, su cliente es tenedor del inmueble desde enero de 2017. Fallecida la señora ROSALINDA, su hija JULIA CRUZ TORO, se niega a entregar el inmueble. Que estos, son actos arbitrarios que impiden al goce del bien a su mandante. Anota el mandatario que, es procedente que las cosas vuelvan al estado original, es decir, que se le haga entrega del apartamento a su cliente, el cual, posee desde hace más de nueve (9) años de forma interrumpida, tranquila, pacífica y ejemplar el mencionado inmueble. Pide, Se declara a la querellada perturbadora a la posesión, del inmueble adquirido, se orden a la querellada cesar los actos de perturbación, se restablezcan las cosas al estado original y se advierta de las consecuencias de su incumplimiento de tales órdenes. Invocó como fundamento jurídico, el número 1 del artículo 77 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Presentó recibos de pago, fallidas citaciones a conciliar con la querellada y letra de cambio suscrita por la señora ROSALINDA TORO SANCHEZ.

Audiencia.

La audiencia se inició el 21 de diciembre de 2021, a ella, comparecieron ambas partes.

Argumentó el querellante, haber realizado en el pretérito, negocios similares con la señora ROSALINDA TORO, respeto de lotes desocupados. Esta, le solicitó prestados dineros que no pudo pagar, ofreciéndole en consecuencia, para el pago, el apartamento No. 2. El 13 de marzo de 2018, le dijo que JULIA CRUZ TORO se encargaba de seguir con el negocio y entrega del apartamento. Desafortunadamente, la señora falleció. A las solicitudes del querellante de terminar el negocio, se negó la querellada, alegando que no había hecho negocios con él y no entregaría el bien. Ahora, la querellada, dice haber vivido cuarenta y un (41) años en el inmueble, que en su momento, trató de intervenir en el negocio y el querellante no la dejaba entrar, afirma entonces que, el querellante se aprovechó de las condiciones de su madre, concluyendo que es poseedora tanto de la casa como del apartamento. La

querellada, se negó a conciliar. El apoderado del querellante, solicitó la devolución de los pagos.

La audiencia se recondujo el día siete (7) de abril de 2022, a la cual, no asistió la querellada. En virtud de ello, el *A Quo*, reprogramó la diligencia, para continuarla el día dieciocho (18) de abril de la misma anualidad, por ausencia de la querellada. En esta, se profiere la decisión de fondo.

Decisión y recursos.

El Inspector Quinto de Policía Urbana consideró que los hechos presentados no predicaban comportamiento contrario a la convivencia atinente a la perturbación de la posesión o mera tenencia de inmuebles y, que para esa instancia la situación fáctica corresponde a un presunto contrato de mutuo o incumplimiento de un contrato de compraventa soportado en la falta de entrega del bien. En efecto de ello se abstiene de aplicar la medida correctiva deprecada por el querellante y exhorta a las partes para que acudan a la Justicia ordinaria para que, en esa sede, se defina sobre la titularidad de los derechos en pugna.

Proferida la decisión, el apoderado especial del querellante, interpone los recursos de reposición y apelación subsidiaria. La inconformidad del apoderado del querellante estriba en la falta de pronunciamiento de fondo sobre la controversia. Amén de ello, ha sostenido que su cliente ostenta la tenencia del apartamento No. 2 de la calle 115 # 24 -29 del Barrio La Pradera y que el despacho se remite a personas que se disputan la propiedad del bien. Cita normas del Código Civil con relación a la tenencia y posesión. Alega que el negocio se realizó con las dos personas, incluyendo a la querellada. La reclamación a la querellada es sobre la continuación del negocio, pues conocía las causas y razones fácticas y jurídicas para que acudiera a la vía policiva. La Inspección se sostuvo en su postura respecto de la ajenidad de la acción policiva para resolver el conflicto.

CONSIDERACIONES:

Pártase del hecho de ser la perturbación la alteración de un estado de cosas y, concretamente para nuestro objeto, no autorizadas por el ordenamiento jurídico, por las que no se permite el goce del bien. Es de obligada pertinencia traer a guisa de ejemplo, la ocupación ilegal de bien inmueble prevista en el número 1 del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, invocado por la parte querellante. Para predicar que, en principio, la señora JULIA CRUZ TORO, quien al parecer convivía con su señora madre ROSALINDA TORO SÁNCHEZ, no ingresó de manera ilícita al bien, por lo que su actuar, no constituye perturbación la posesión o tenencia del mismo. Ni puede pretenderse tenedor el querellante, atendidas las voces del artículo 775 del Código Civil colombiano: "*Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.*" Ello, implica una relación directa con la cosa, lo cual, no era atributo del querellante, amén de reconocer señorío de otro.

Resulta esplendente el hecho de haberse dado inicialmente un contrato de mutuo entre el querellante y la señora ROSALINDA TORO SÁNCHEZ, (Q.e.p.d.), el cual, luego mutó en compra de la posesión ejercida en vida por esta, quien no hizo entrega de la cosa, acaeciendo

RESOLUCIÓN NÚMERO 011 DEL 03 DE MAYO DEL 2022 HOJA No 3
"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DE FORMA SUBSIDIARIA

---

luego su deceso. Si en gracia de discusión se tiene como mandato la continuidad del negocio jurídico, como lo ha propuesto la parte querellante, una vez fallecida la mandante, termina el encargo. (Artículo 2189, número 5 del Código Civil), por lo que resulta inviable la entrega deprecada por el querellante.

Razón le asiste a la primera instancia al precisar que el conflicto, no corresponde a lo de su competencia. Se trata de una controversia en la cual, habría que elucidar la naturaleza del contrato y la exigencia de su cumplimiento, temas distintos de la posesión alegada por ambas partes, estas deben acudir a la Justicia ordinaria para zanjar definitivamente las diferencias originadas en la convención esgrimida por el señor DIOGENES CABALLERO CORTINA. Conclúyase, que la acción de policía está legitimada en materia de posesión o tenencia de inmuebles, cuando: 1. El querellante ha de ser el poseedor o tenedor del inmueble. 2. Estén dados hechos o actos perturbadores que impidan el goce de la cosa por el querellante. 3.Una relación causal entre estos y el querellado y 4. Que la querella haya sido presentada dentro de los cuatro (4) meses siguientes al acaecimiento de la perturbación.

Los precedentes argumentos, son el sustento para que esta Autoridad Especial de Policía adicione y confirme la decisión proferida por la Inspección Quinta Urbana de Policía.

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,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Declarar la inexistencia de comportamiento contrario a la convivencia en afectación al bien inmueble de la calle 115 # 24 – 29, apartamento No 2 del Barrio La Pradera de esta ciudad.

ARTICULO SEGUNDO: En efecto de carencia de comportamiento contrario a la convivencia, se obtiene el Despacho de imponer medida correctiva.

ARTICULO TERCERO: Contra la presente decisión, no procede recurso alguno. Ejecutoriada, remítase a la Oficina de origen para su archivo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Barranquilla D.E.I.P., a los tres (03) días del mes mayo del 2022.

WILLIAM ESTRADA
Jefe Oficina de Inspecciones de Policía y Comisarías de Familia

Proyectó: ***José Ma. Palma Illueca,*** *abogado externo.*