

QUILLA-21-198680

Barranquilla, 17 de agosto de 2021

Doctor

ALBERTO LAMADRID

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA EDIFICAR S.A.S.

Correo electrónico: constru.inmobiliaria.edificare@gmail.com

Calle 62 #44-43 Oficina 1

Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No.022 del 15 de julio de 2021

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a Usted la decisión de Segunda Instancia, contenida en la Resolución No. 022 del 15 de julio de 2021, que desató el recurso de apelación interpuesto contra la decisión del 17 de junio de 2021, proferida por la Inspección Diecisiete de Policía Urbana, proceso policivo con representación de la Sociedad CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA EDIFICAR SAS en contra de las sociedades GRUPOS ARGOS S.A. Y VIGINORTE LIMITADA, por la presunta comisión de comportamiento contrario a la convivencia en afectación al derecho de servidumbre referido al inmueble denominado "LA ESPERANZA".

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No.022 del 15 de julio de 2021, la cual consta de cinco (05) folios.

Atentamente,



MERCEDES CORTES SANTAMARIA

Técnico Operativo

Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Cinco (05) folios



RESOLUCIÓN NÚMERO 022 DEL 15 DE JULIO DE 2021 HOJA No 1

POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DE FORMA DIRECTA Y SUBSIDIARIA

EL JEFE DE LA OFICINA DE INSPECCIONES Y COMISARIAS 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 71 del Decreto Acordal No. 0801 de 2020, es competente para conocer de la segunda instancia de las decisiones de los Inspectores de Policía Urbanos del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

ASUNTO

Que la Oficina de Inspecciones y Comisarías de Familia recibió el día 22 de junio de 2.021, Oficio emanado de la Inspección Diecisiete de Policía Urbana la encuadernación del proceso policivo con Rad. N° 011 – 2.021, instaurado por **ALBERTO LAMADRID**, actuando en nombre y representación de la Sociedad **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA EDIFICAR S.A.S.**, en contra de las sociedades **GRUPO ARGOS S.A. Y VIGINORTE LIMITADA**, por la presunta comisión de comportamiento contrario a la convivencia en afectación al derecho de servidumbre, referido al inmueble denominado “La Esperanza” ubicado en esta ciudad en la banda sur de la autopista que de Barranquilla conduce a Puerto Colombia con una extensión superficial de cinco (5) hectáreas con matrícula inmobiliaria No. 040-53695 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

I. ANTECEDENTES

I.1. Querella.

Expresa el querellante en su escrito inicial que, acude a la autoridad de policía solicitando se mantenga abierto el camino Pedro De Moya, que es vía pública que comunica a Barranquilla con Puerto Colombia hace más de seis décadas. El predio –afirma- fue adquirido de la Alcaldía de Barranquilla en el 2.019. Consta en el certificado de tradición, que el predio adquirido es colindante con la vía Pedro De Moya, denominado anteriormente Henequen. La empresa que representa viene adelantando obras civiles en dicho predio. Pide el concurso de la administración por haberse cerrado la vía por la empresa de seguridad **VIGINORTE**, impidiendo el acceso al predio desde el día seis (6) de marzo del presente año con una cerca, en el cual, realizan un proyecto. Que el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana atribuye a los Inspectores de Policía, ordenar la protección correspondiente. Cita normas del Estatuto de Policía. Deprecia orden de policía que declare contraventores a las personas indeterminadas **VIGINORTE** y **GRUPO ARGOS**, se les ordene cesar las perturbaciones, imponga la multa tipo dos (2) y se restablezca el acceso al predio a su favor. Acompañó a la queja, actas de adjudicación y aprobación del remate. Folio de matrícula inmobiliaria, Acta de entrega del predio, imágenes satelitales del inmueble que señalan la presencia del Camino Pedro De Moya, plano catastral, topográfico y fotografía de la cerca que obstruye el acceso a “La Esperanza.”

El 11 de marzo de 2.021, la Inspección Novena de Policía Urbana, a quien inicialmente se asignó la querella, fijó como fecha para audiencia el día 19 de abril de 2.021 a las 9:00 am. A los diecinueve (19) días de marzo de 2.021, otorgaron poder a abogados los representantes legales de las querelladas.

El día 21 de mayo del año en curso, se reasigna la querella al Inspector Diecisiete (17) de Policía Urbana, quien mediante auto ordena realizar la audiencia pública el día 10 de junio de 2.021 a las 9:00 am., oficiar a la Secretaría de Planeación Distrital para que designe Técnico especializado para que rinda Informe. Además, nombró perito para auxilio del despacho en la identificación del predio.



RESOLUCIÓN NÚMERO 022 DEL 15 DE JULIO DE 2021 HOJA No 2

POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DE FORMA DIRECTA Y SUBSIDIARIA

I.2. Audiencia Pública.

La audiencia pública se inició el día y hora indicada, realizándose la inspección judicial *in situ*. Acudieron las partes, interviniendo el querellante directamente y el querellado, por intermedio de su apoderado especial; el Técnico de la Secretaría de Planeación Distrital **OMAR ARDILA**, quien presentó Informe indicando que la vía colindante con el predio “La Esperanza”, carece de registro como pública, pero, que materialmente existe. Hizo presencia el señor perito de la Lista de Auxiliares de la Justicia, **PEDRO MANUEL GUZMAN DE LA ROSA**, quien presentó su dictamen determinando la existencia de la “manga” o camino sobre el lindero sur del predio “La Esperanza.” El apoderado del Grupo Argos S.A., abogado **CRISTIAN CANTILLO ARAUJO**, inicialmente hace una crítica a la forma de presentación de la querella, en su adecuación a las normas del Código General del Proceso. Pide, poner fin a la actuación, con fundamento en la falta de los requisitos formales de la demanda conforme al CGP. Se desestimen las pretensiones, se reinstale el broche que colinda con la calle 100 y el cerramiento con la Circunvalar y se de aplicación al artículo 939 del Código civil, 167 del CGP., 78, 79 y 189 del CNSCC. Negó los hechos de la querella. Adujo que solo los poseedores pueden invocar el derecho de servidumbre citando el artículo 79 del CNSCC. Que el camino existente en el lado sur de “La Esperanza,” fue construido por la empresa Argos S.A., por lo que al querellante no le asiste ningún derecho sobre éste. Aportó pruebas documentales sobre la construcción de la vía y citó testigos. La primera instancia consideró que, en atención a la naturaleza del conflicto, no resultaba atinado recibir testimonios. Decisión que fue censurada horizontalmente por el apoderado de **ARGOS S.A.**, manteniendo su postura el despacho, atendida la situación fáctica.

De otra parte, el querellante, amén de reiterar en su relato los hechos de la querella, dijo haber cedido parte del predio “La Esperanza” para facilitar el acceso a los predios. Propuso asumir costos en la terminación del asfalto de la vía. Pendiente la presentación de la prueba pericial, ordenó el despacho, suspender la audiencia, decretando un *Statu Quo* provisional, ordenando a la querellada permitir el acceso de los querellados a su predio. La diligencia se recondujo el 17 de junio del año en curso. En esta, presentado el peritazgo, el Auxiliar de la Justicia, fue interrogado por el apoderado de **ARGOS S.A.** De ello se puede extraer que parte de la vía ente dentro de los límites del predio de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA EDIFICAR S.A.S.**, por encontrarse unos registros de alta tensión como obstáculos, dijo de la naturaleza privada de la vía que se discute, que resulta – para este- notoria, su existencia. Del interrogatorio al Auxiliar se deduce la existencia de la vía Pedro De Moya, como vía de acceso a los predios y no constituye en esencia, servidumbre de servicios públicos. Que de no darse acceso al predio del querellante por la calle 100 del Portal de Miramar y Avenida Circunvalar, el inmueble “La Esperanza”, sería un predio “ciego”.

Luego de señalar el tipo de trámite del proceso, los presupuestos para la acción de policía, traer criterios de la Corte Suprema sobre la posesión, su perturbación, la preexistencia de la vía o manga, aborda la solución del problema que lo es la remoción de los obstáculos que embarazan el acceso al predio adquirido por el querellante de la Alcaldía de Barranquilla. De forma palmaria se pronunció el Inspector que el interés de la acción de policía no era la de determinar la servidumbre, sino, la de advertir la existencia o no de la perturbación. Que la medida correctiva a tomar era de carácter provisional, mientras el Juez, no decida otra cosa. Intuyó que, con la imposibilidad de acceso al predio, el querellante estaba siendo vulnerado en su posesión. Trajo Jurisprudencia de la Corte Suprema que toca tema, en cuanto al acceso a predios con carencia de acceso.



RESOLUCIÓN NÚMERO 022 DEL 15 DE JULIO DE 2021 HOJA No 3

POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DE FORMA DIRECTA Y SUBSIDIARIA

II. Fallo.

Dentro de la misma audiencia de 17 de junio de 2021, se produce la decisión de primera instancia, por la cual, *i)* Se profiere medida correctiva de protección al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-53695 de la Oficina d Instrumentos Públicos de Barranquilla, a favor de la quejosa. *ii)* Que los querellados deben cesar todo acto perturbatorio sobre el inmueble objeto del proceso, permitiendo el acceso al mismo por la vía existente, hasta tanto el Juez establezca la existencia o no de servidumbre, que la decretada, es medida de cumplimiento inmediato. Para ello, se Oficiará a la Policía Nacional. *iii)* Ofreció los recursos de Ley.

III. Recursos.

El apoderado de la querellada, abogado **CRISTIAN CANTILLO ARAUJO**, dentro de la audiencia pública, interpone los recursos de reposición y en subsidio de apelación en contra del fallo. Los argumentos se pueden compendiar así: 1. Que las pruebas arrimadas indican que la vía o franja de terreno es privada, que, por no existir vía pública, no existe servidumbre. La misma, fue construida para el acceso de la empresa de energía a las instalaciones que allí se encuentran. 2. Que, si un predio no tiene acceso, debe constituir una servidumbre mediante escritura pública como lo estatuye el artículo 939 del Código Civil. Todas las servidumbres, solo pueden adquirirse por medio de un título. No puede el fallador implementar servidumbres, violando la Ley. Ello es acorde con lo señalado en el artículo 189 de la Ley 1801 de 2016. La primera instancia mantuvo la decisión sosteniendo que, no existe discusión sobre el derecho de dominio que le asiste a la querellada, sino, la perturbación que no permite el goce de la posesión de un predio colindante, transitando por la zona de la empresa **ARGOS**. Ni se trata de una vía pública, lo que ameritaría otro procedimiento. Se ha fallado un *Statu Quo* sobre la franja de terreno para permitir a la querellante, acceder a su predio. Que, en el interrogatorio hecho al perito por el apoderado de la Sociedad Argos, quedó claro y no fue controvertido que, no existe alternativa por parte del querellante de acceder a su predio por otro punto. De cara a las afirmaciones del apoderado inconforme, respecto de la herramienta *Google Earth*, el despacho dijo tenerlo como herramienta idónea, como lo apunta jurisprudencia por este citada, para con los restantes elementos de prueba, armar un criterio jurídico.

IV. Sustentación.

En la sustentación del recurso insiste el doctor **CANTILLO ARAUJO**, en que los títulos son los que dan el carácter de tal a la servidumbre. Se apoya igualmente en lo previsto en el artículo 58 de la Carta Constitucional sobre la garantía a la propiedad privada. Anota que, sorprende se produjera el fallo con protección a bien inmueble; cita falencias de la querella, con relación al CGP. Que el señor Inspector reconoce que la vía es privada y está en predios de **ARGOS**, (El Volador); Argos no ha perturbado, simplemente ejerce su derecho como dueño. Afirmó, la inexistencia de pruebas de que el predio sea utilizado por vecinos. De cumplirse el fallo, las cosas deberían retornar al estado previo a la querella. Trae a colación Sentencias de la Corte Constitucional, atinentes a la posesión y su perturbación. Finalmente arguye que, la herramienta *Google Earth* utilizada para ilustrar circunstancias geográficas de los inmuebles, no es prueba.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Esta Agencia comparte el criterio constitucional de que la propiedad privada no es un derecho absoluto, como lo ha expresado el apelante de manera lacónica al transcribir el artículo 58 de la Carta Política. La servidumbre, es una de las limitaciones al derecho de dominio y de manera filosófica, es un tema circunscrito a la función social del derecho de propiedad. En tal sentido, vale arrimar a la decisión, la concepción que ya es tradicional en el alto tribunal:



RESOLUCIÓN NÚMERO 022 DEL 15 DE JULIO DE 2021 HOJA No 4
POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DE FORMA DIRECTA Y SUBSIDIARIA

“La figura de la servidumbre, contemplada en el artículo 793 del Código Civil, es, justamente, una de esas limitaciones al derecho de dominio. En palabras de la Corte, la servidumbre opera como una carga que la ley o la naturaleza imponen a un predio que, por sus condiciones naturales, debe servirle a otro inmueble que pertenece a otro propietario. A las servidumbres de tránsito se refiere el artículo 905 del Código. Esta corporación, mediante Sentencia C-544 de 1997 determinó que dicha modalidad de servidumbre *“fue concebida como un instrumento jurídico para autorizar el ingreso a un predio de propiedad privada para que otra persona diferente al dueño pueda ejercer los derechos derivados del dominio y la libertad de empresa sobre otro predio.”* El fallo determinó que las servidumbres de esta naturaleza pueden imponerse aun si el predio objeto de la medida no se encuentra “totalmente” incomunicado. Para la Corte, supeditar la imposición de las servidumbres a tal exigencia podría comprometer derechos fundamentales y afectar, en general, *“el interés público que supone la explotación eficiente de la propiedad privada”*.¹

“4.11. En cuanto a la interpretación del artículo 905 del Código Civil, y a fin de evitar las dificultades prácticas inevitables, la Corte Suprema de Justicia profirió un fallo paradigmático en el que, a su tenor literal, concluyó:

“Del artículo 905 del C.C. pueden sacarse las siguientes conclusiones:

- 1. Que la servidumbre legal de tránsito existe no sólo a favor de los fundos que carecen de todo acceso a la vía pública sino también de los que no tienen más que una salida insuficiente para la explotación de ellos.*
- 2. Que en la conveniencia social de la explotación del predio dominante encuentra dicha servidumbre su fundamento y al propio tiempo sus límites, sin que haya que hacer distinción alguna entre explotación agrícola o explotación industrial o explotación minera.*
- 3. Que la servidumbre legal no se constituye por título distinto del hecho mismo de la incomunicación, sino que existe de pleno derecho, porque es la ley la que directamente la establece y es en consecuencia preexistente a toda determinación judicial, hasta el punto de que la necesidad o no necesidad de acudir a la justicia para el ejercicio efectivo de ella sólo depende de la situación de hecho existente: si el titular del derecho no necesita modificar los hechos existentes para conformarlos a su derecho, carece de interés la intervención de los jueces que, con su decisión, nada le agregan ni le quitan a ese derecho, sino que simplemente determinan, cuando es el caso, un cambio en la situación de hecho preexistente...”²*

[Negrillas ajenas al texto original]

Con lo precisado en antecedencia, dese por zanjado el problema de derecho material debatido.

La censura, en buena parte de su alegación ha considerado que el escrito inicial no se ajusta a las prescripciones del Código General del Proceso. Frente a ello, nada mejor que mirar la naturaleza de la acción de policía que comporta previsto en los números 7 y 9 del artículo 10 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. No es el procedimiento establecido en el Código General del Proceso, es lo plasmado en el proceso único de policía. La celeridad de la actuación implica ser expedita la actuación del Inspector, para hacer efectivo el derecho. Baste concebir que, la querella

¹ Sentencia T – 125 de 2.017.

² Sentencia T – 628 de 2.016.



RESOLUCIÓN NÚMERO 022 DEL 15 DE JULIO DE 2021 HOJA No 5

POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DE FORMA DIRECTA Y SUBSIDIARIA

es una petición a la autoridad de policía, para su intervención. El Estatuto de Policía cita expresamente la remisión a otros ordenamientos, como lo hace en materia de pruebas, respecto del Código General del Proceso.

La primera instancia, no se equivoca al decretar la protección del bien inmueble. El Título VII del Libro II del CNSCC., es de tal epígrafe, referido a la posesión, tenencia y servidumbre. Se trata de la protección de inmuebles, no a las personas naturales o jurídicas intervinientes en el proceso. Protege, pues, el inmueble enclavado entre otros.

Debe dejarse claro que, en sentido lato, como se observa en las decisiones de la Corte Constitucional, que las servidumbres, no constituyen perturbaciones, estas son lo ha reiterado este Despacho, son actos que no soporta el plexo jurídico. Y, la protección o amparo esta dado de cara tales acciones, en este caso, las perturbaciones son patentes con el cerramiento de la vía Pedro de Moya, por la Sociedad **ARGOS S.A.**, correspondiéndole al Inspector hacerlas cesar, como en efecto se hizo. En mérito de lo anteriormente expuesto, el Jefe de la Oficina de Inspecciones de Policía y Comisarias de Familia de Barranquilla, con fundamento en sus atribuciones legales y reglamentarias,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Confirmar la decisión de diecisiete (17) de junio de dos mil veintiuno (2.021), proferida por la Inspección Diecisiete (17) de Policía Urbana de Barranquilla, atendidas las consideraciones precedentes.

ARTÍCULO SEGUNDO: Las partes deben acudir a la Justicia Ordinaria para que por esta se determine la existencia o no de la servidumbre que en esta sede ha sido alegada, como se ha expuesto en la parte motiva de este proveído.

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

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Barranquilla, D.E.I.P. a los quince (15) días del mes de julio de dos mil veintiuno, (2.021).

WILLIAM ESTRADA

Jefe Oficina de Inspecciones de Policía y Comisarias de Familia

Proyectó: JOSE MARIA PALMA ILLUECA, Asesor Externo