

QUILLA-22-017389

Barranquilla, 1 de febrero de 2022

Señora

ELSY NOHEMI HERAZO URBINA

Carrera 51#79-122 Apartamento 4ª

Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No. 042 del 20 de diciembre del 2021

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución 042 del 20 de diciembre del 2021, querella policiva por comportamientos contrarios a la posesión, instaurado por la señora ELSY NOHEMI HERAZO URBINA, contra la señora JEIRA BARROS URQUIJO, respecto del área de garaje que corresponde al apartamento 402 del Conjunto Residencial Barcelona, localizado en la calle 69C No. 38-69 de esta urbe, para que surta el trámite del recurso de apelación subsidiariamente interpuesto por el abogado DARIO SOLIS JIMENEZ, apoderado especial de la presunta infractora contra el fallo del 05 de noviembre de 2021, que concedió el amparo deprecado

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 042 del 20 de diciembre del 2021, la cual consta de trece (13) folios.

Atentamente,



MERCEDES CORTES SANTAMARIA

Técnico Operativo

Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Trece (13) folios.



RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 1
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA 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

A través de Oficio QUILLA -21-272682 del 09 de noviembre de 2021, la Inspección Veinte (20) de Policía Urbana, remitió a este Despacho el expediente con radicado No. 0026-2021, que contiene querella policiva por comportamientos contrarios a la posesión, instaurado por la señora ELSY NOHEMI HERAZO URBINA, contra la señora JEYRA BARROS URQUIJO, respecto del área de garaje que corresponde al apartamento 402 del Conjunto Residencial Barcelona, localizado en la calle 69C No. 38-69 de esta urbe, para que surta el trámite del recurso de apelación subsidiariamente interpuesto por el abogado DARIO SOLIS JIMENEZ, apoderado especial de la presunta infractora contra el fallo del 05 de noviembre de 2021, que concedió el amparo deprecado.

ANTECEDENTES PROCESALES

1. Querella.

Mediante oficio QUILLA-21-184458 del 30 de julio de 2021, la Oficina de Inspecciones y Comisarias trasladó a la Inspección Veinte (20) de Policía Urbana, querella impetrada por la señora ELSY NOHEMI HERAZO, expresando esta, que en el año 2013, construyó el Conjunto Residencial Barcelona, localizado en la calle 69C No. 38-69 de esta ciudad, afirma que el reglamento de propiedad horizontal señaló que los garajes pertenecían a la querellante, razón por la cual le asignó a cada apartamento su parqueadero. El Banco BBVA, adquirió dos (2) apartamentos, excluyendo de esa compra las áreas de los dos (2) garajes y en una asamblea de copropietarios se decidió que esas superficies eran áreas de uso común exclusivo de la quejosa, en ese sentido la querellada JEYRA BARROS URQUIJO, desplegó comportamientos contrarios a los derechos de posesión al despojarla del parqueadero que pertenecía al apartamento 402.

Soportó su queja con copia de la Escritura Pública No. 1944 del 10 de agosto de 2018, emanada de la Notaría Doce (12) del Círculo de Barranquilla; acta No. 001 del 28 de julio de 2018 y solicitó la declaración de dos (2) personas. (hojas 1 a 15 cuaderno principal)

2. Admisión.

Mediante auto del 05 de agosto de 2021, la Inspección Veinte (20) de Policía Urbana, estableció para el 03 de septiembre de 2021 a las 9:00 a.m., la fecha y hora para practicar la audiencia pública que se desarrollará en el lugar de los hechos; pidiendo apoyo a la Policía Nacional y a la Personería Distrital. (folio 16).





RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 2
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

3. Audiencia pública, suspensión y continuación.

En la fecha indicada (03-09-2021), la Inspección, constituida en audiencia pública, en compañía de la abogada ANA MORENO NOGUERA, apoderada especial de la quejosa, señora ELSY NOHEMÍ HERAZO URBINA, a quién se le reconoció la personería para actuar; miembros activos de la Policía Nacional y el delegado de la Personería Distrital, doctor JHON JAIRO FONTALVO PINO, se trasladó al inmueble ubicado en la calle 69C No. 38-69 área del garaje del apartamento 402 del Conjunto Residencial Barcelona, siendo recibidos por el señor ALEXANDER JOSE HERAZO URBINA, residente del Edificio, quien manifestó no haber visto ese día a la querellada JEYRA BARROS URQUIJO; el Despacho procedió a tocar la puerta de acceso del apartamento 302 (al parecer se equivoca en la transcripción, ya que el apartamento es el 402), donde reside la implicada; al no hallar respuesta, se dirigió a los parqueaderos, observando que en medio de los garajes 1 y 2 aparcaba un vehículo, según el dicho del ciudadano ALEXANDER HERAZO, es de propiedad de la presunta infractora, se realizó un registro fotográfico, regresando la comitiva a las instalaciones físicas de la Inspección, diligencia suspendida por la ausencia de la parte presuntamente perturbadora (fol. 28) y (fls. 38; 80 a 82; 104 a 122).

El día 04 de octubre hogaño, prosiguió la audiencia, en esta oportunidad, además de los intervinientes iniciales, se integró el abogado DARÍO LUIS SOLÍS JIMÉNEZ, aporta poder conferido por la señora JEYRA TATIANA BARROS URQUIJO, se le reconoció personería para actuar. La Inspección concedió el uso de la palabra en el orden que a continuación se indica:

ANA MORENO NOGUERA, ratifica lo dicho por su cliente ELSY NOHEMÍ HERAZO URBINA, que esta construyó el Edificio, probado con la Escritura Pública No. 032 del 13 de enero de 2015, con matrícula inmobiliaria 040-518020, de la que se desprenden las matrículas 040-518016 a la 040-518025, obra que consta de cuatro (4) plantas, distribuidos en nueve (9) apartamentos y un parqueadero con capacidad para aparcar once (11) vehículos. En el segundo punto de la Escritura, se observa que en el primer piso funcionarán los parqueaderos en un área privada, que serán asignados, es decir, uno para cada apartamento, En el acta No. 001 del 28 de julio de 2018, producto de una asamblea extraordinaria de propietarios, se observa que su apadrinada ejerce el dominio sobre la zona de parqueaderos, en el desarrollo de la asamblea, en el punto 3, se aclara el reglamento de propiedad horizontal; pues, contenía inconsistencias no ajustadas a la realidad material del Conjunto, razón principal para adecuarlo físicamente a través de una reforma, lo que se estipuló en dicha acta, elevada a Escritura Pública. Anuncia, que en la etapa de pruebas demostrará que la querellada JEYRA BARROS, al momento de adquirir el apartamento al Banco BBVA, le fue entregada la suma de nueve millones de pesos (\$9.000.000), para ser entregados a la señora Elsy, por concepto del parqueadero No. 1 que le correspondería al apartamento 402 adquirido con el Banco. Insiste que esa información se la suministró su mandante ELSY NOHEMÍ HERAZO URBINA.

DARIO SOLIS JIMENEZ, gestor de la señora JEYRA TATIANA BARROS URQUIJO, esgrime no asistirle la razón a la quejosa, dado que el Conjunto está sometido al régimen de propiedad horizontal, regulado por la ley 675 de 2001; el reglamento se protocolizó en la



RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 3
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

Escritura Pública No. 1773 de 2014, incurriendo en un error inadvertido al considerar la zona de parqueaderos como una unidad privada, desacierto subsanado en la Escritura Pública 1944 del 10 de agosto de 2018, ambas emanadas de la Notaría Doce de Barranquilla, señalando que el área para aparcar los vehículos es común y serán asignados. El acta 001 de 2018, de la que hace alusión la querellante es parte integral de ese mismo instrumento “y en él se consigna que la señora ELSY HERAZO era la propietaria de la zona de parqueaderos porque formalmente así se había consignado de manera errada en el reglamento inicial”. Considera que la inscripción del Reglamento con la inconsistencia inicial, al señalar que la zona de parqueaderos era una área privada, pudo haber generado un folio de matrícula inmobiliaria, pero con la reforma que aclara, donde se aparcan los vehículos es espacio común, deduciendo que el folio debió desaparecer, requiere a la apoderada de la querellante que aporte el certificado de tradición, donde acredite que la ciudadana ELSY HERAZO, es propietaria de los parqueaderos como génesis para que surja la acción posesoria, dilucida que las actas de inscripción no son certificados de tradición, toda vez que solo dan fe del registro de un acto en el folio de matrícula inmobiliaria, insta a desestimar la reclamación respecto a la posesión de los parqueaderos.

Al retomar el direccionamiento de la actuación, la Inspección dejó la constancia de no conciliación entre las partes, abrió el proceso a pruebas: la querellante, en voz de su abogada, dijo que hará llegar Escritura y folio de matrícula inmobiliaria tendiente a demostrar la titularidad de la posesión de la señora ELSY HERAZO, ratificó la recepción de testimonio pedido en el escrito de queja. El representante de la presunta infractora, adjuntó copia simple de la Escritura 1944 del 10 de agosto de 2018 de la Notaría 12 del Círculo de Barranquilla, la cual contiene la reforma al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Barcelona; la autoridad policiva, además de agregar al plenario el documento solemne en mención, estableció para el día 15 de octubre de 2021 a las 9.30 a.m., el momento en que se escucharía en testimonio a los señores ALEXANDER HERAZO URBINA y HERMISENDA MENDOZA SANTIAGO, notificó en estrado y detuvo la audiencia. (fls. 36 a 69).

Instalada la audiencia, el 21 de octubre de 2021, la confrontación giró en torno al cambio de los testigos anunciados por la representante de la quejosa, remplazados por los ciudadanos MARIA ELENA ESPITIA ORTIZ y JAIME CORTES HERRERA, profesional del derecho que asimismo entregó folio de matrícula inmobiliaria actualizado del área de los parqueaderos, adiado 08 de octubre del año en curso; sendas copias de la Escritura del contrato de compraventa de dos (2) apartamentos hechos al Banco BBVA; en la misma línea, hace referencia a unos audios al momento de producirse la venta con la señora JEYRA (valga la pena aclarar, que no se los hicieron llegar a la segunda instancia). Por su parte el abogado de la endilgada, se opuso al cambio de los testigos, porque un momento es el de solicitar pruebas y el otro es la práctica de las mismas; por ende, se deben respetar los momentos procesales, la Inspección expresó que no se puede privar del derecho de presentar otros testigos, para demostrar los argumentos de la interesada, motivo por el cual accedió a la sustitución de los deponentes; ordenó también, un interrogatorio de parte de la querellada (hojas 77 a 135).





RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 4
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

3.1 . Testimonios e interrogatorio de parte.

El día 03 de noviembre de la anualidad que discurre, se rindieron los testimonios y el interrogatorio de parte de la siguiente manera:

MARIA ELENA ESPITIA ORTIZ, articula que es empleada del Banco BBVA, hace más de dos (2) años le compró a esa entidad, junto con su esposo, un apartamento en el Edificio Barcelona, inicialmente se lo mostraron con garaje y creyó que así era, al tomar posesión del bien, se sorprendió porque cada unidad privada tenía su garaje con sus papeles y su inmueble no contaba con sitio para parquear, le reclamó al Banco, quién envió a sus abogados, confirmando que la venta excluyó el garaje, el cual era de propiedad de la señora Elsy, a quién se lo compró, anexó cuatro (4) folios. La señora Elsy muestra el impuesto predial a los propietarios y estos pagan una cuota a prorrata, porque ella paga el impuesto completo, cada apartamento tiene su garaje, se divide proporcionalmente el pago por apartamento, le consta que el segundo apartamento antes del BBVA, hoy de la señora JEYRA, fue vendido sin garaje. La testigo no habita el inmueble, pero regularmente lo visita, un día encontró un vehículo parqueado en el espacio comprado con ese fin, para evitar esa molestia le colocó una cadena, eso sólo lo ha hecho la persona que adquirió el segundo apartamento al Banco, o sea, el 402, cada propietario le compró a la señora Elsy el espacio del estacionamiento para aparcar, de la misma forma como lo obtuvo la declarante. La querellada al principio aparcó en su parqueadero, pero por colocar la cadena, lo traspasó al estacionamiento de la quejosa, afirma que la presunta infractora incurre en comportamientos contrarios a la convivencia, por pretender colocar su automotor en un sitio que no le pertenece, ya que adquirió el apartamento 402 sin parqueadero, los papeles son claros, llega un predial, se paga el impuesto, remata que la asamblea de copropietarios sabe del problema del garaje, el tema no se ha tratado en una asamblea, porque el Covid afectó a dos (2) administradores, que fallecieron.

JAIME CORTES HERERA, denota, que junto con su esposa, la cual trabaja para el Banco BBVA, le compraron a este, el apartamento 301 del Conjunto Barcelona, anunciado con el parqueadero, después investigaron y se percataron que los dos (2) apartamentos que tenían problema con los estacionamientos eran los que pertenecían al Banco BBVA, el 301 y 402, que no fueron enredados en la escritura original que reposa en la Notaría Doce (12), por esto y previa reclamación al BBVA, este les consignó la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), con este dinero compró el garaje con su depósito a la señora ELSY, sin identificarse llamó al Banco y preguntó por el apartamento 402, le dijeron que se vendía sin parqueadero, cree que en la Escritura que le hicieron al inmueble del 402, descartan el aparcamiento, en la actualidad eso no es área común, es parqueadero, con la ayuda de un perito que haga el plano se elevará la Escritura del estacionamiento, en especial al que le corresponde a la unidad 301, desconoce la forma como la propietaria del apartamento 402 le compró al Banco, si fue o no con parqueadero, si le devuelven o no la plata, manifiesta que puso la cadena porque al parecer la dueña de la unidad 402 colocó un vehículo en el garaje 9, de ahí en adelante no pasó más nada, ocasionalmente ha observado que ese mismo automotor lo aparcan en los garajes uno y dos, ni su esposa (la otra testigo) o él han vivido en el Conjunto Barcelona.



RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 5
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

JEYRA TATIANA BARROS URQUIJO, interrogada, exterioriza que una vez se realizó el proceso de compraventa del apartamento 402, acaecida en febrero de 2021, el BBVA le había informado que el inmueble no contaba con parqueadero privado, entendiéndose por tal que no tenía matrícula inmobiliaria, razón por la cual contactó a la señora Elsy, para que enviara el número de matrícula inmobiliaria del parqueadero, con el fin de realizar la compra, esta le respondió que simplemente cedía el espacio para estacionar, luego de asesorarse jurídicamente, encontró que el sitio para parquear los carros, había sido convertida en área común, al informarle a la querellante que no compraría de esa forma, esta se molestó, no se niega a comprar, en el evento que la quejosa haga la desafectación del lugar para aparcarse de área común, con la respectiva entrega de la matrícula inmobiliaria, asevera que si los copropietarios llevan a cabo una asamblea y deciden usar los parqueaderos pueden hacerlo, endilga que la señora Elsy colocó una base en concreto para inutilizar el garaje (páginas 136 a 151 sic.).

3.2. Decisión.

Prosiguiendo con la audiencia, el cinco (05) de noviembre de 2021¹, la Inspección veinte (20) de Policía Urbana de Barranquilla, efectuó un recorrido por el proceso, analizó los hechos, con los documentos aportados, testimonios e interrogatorio, conceptuó que en la Escritura original y la reformada con el visto bueno de la asamblea de copropietarios figuran como áreas comunes del Conjunto Barcelona, solamente *el acceso al conjunto, administración zona de circulación, zonas verdes, antejardines, fachadas, dentro de la determinación de bienes privadas aparece el área de parqueaderos*, no quedando duda a la Inspección que la quejosa es legítima propietaria y poseedora del inmueble materia de litis, en consecuencia concedió el amparo, protegiendo el inmueble, declaró contraventora la señora JEYRA BARROS, disponiendo el retiro del vehículo que aparca en el garaje No. 1 del Conjunto Residencial Barcelona.

4. Recurso de reposición y apelación subsidiaria.

El Doctor DARÍO SOLÍS JIMÉNEZ, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la decisión de instancia, argumenta que el fallo incurre en un yerro al estimar que existe perturbación al garaje No. 1, en tanto que en dicha copropiedad no existe ningún inmueble con esa identificación, el reglamento de propiedad horizontal, reformado en su oportunidad estableció que la zona de parqueo con capacidad para once (11) vehículos, es área común, lo cual implica que por un lado no tiene existencia por sí mismo, en tanto forma parte de las áreas comunes de la copropiedad y cuyo titular es la persona jurídica denominada Conjunto Residencial Barcelona; en segundo lugar, porque al no verse incluido ni en el Reglamento ni en su reforma que dicha zona de parqueo estuviese segmentada e identificada, vendría a identificarse toda ella como una sola cosa, es decir, jurídicamente no existe algo tal como garaje 1 garaje 2, porque aunque los copropietarios hayan decididos de manera informal delimitarlos y asignarles un número, esta decisión no ha sido elevada a Escritura Pública, termina aduciendo que su cliente no habita el apartamento 402, la cual vive en el municipio de Mompox, por ende no puede ser declarada infractora.

¹ Folios 152 a 160 expediente auténtico.





RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 6
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

La mandataria de la contraparte ANA MORENO, adujo que la Inspección, registró fotográficamente la ocupación en el espacio de parqueadero de su mandante, en los garajes 1 y 2, por parte de la querellada, quien reconoce el hecho en el interrogatorio.

La Inspección 20, al resolver el recurso horizontal de reposición argumenta, que si bien es cierto existen algunas inconsistencias en la asignación y numeración de los garajes, efectuado con la corrección del reglamento de propiedad horizontal, por no haberse elevado a escritura pública, este punto no puede ser resuelto por la autoridad policiva, lo verdadero es que los copropietarios aceptaron la situación de que los garajes fueran vendidos y el que es materia de litigio es de propiedad de la quejosa, lo que se evidencia cuando firmaron el acta de asamblea de copropietarios de donde salió la autorización para hacer las aclaraciones; en el otro punto, que la infractora no vive en el Conjunto, se demostró que el vehículo del apartamento 402, fue parqueado en el medio de los garajes 1 y 2, por consiguiente mantuvo su decisión y concedió la alzada.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

La Corte Constitucional en diferentes pronunciamientos ha señalado las funciones jurisdiccionales de los Inspectores Policía. *“Los inspectores de policía son autoridades administrativas que excepcionalmente ejercen función jurisdiccional, a la luz de lo previsto por el artículo 116 de la Constitución Política. En este sentido, la Corte ha reconocido que cuando se trata de procesos policivos para amparar la posesión, la tenencia, o una servidumbre, las autoridades de policía ejercen función jurisdiccional y las providencias que dicten son actos jurisdiccionales”*².

En esa línea, sus actuaciones deben salvaguardar los derechos a la igualdad, contradicción, defensa y al debido proceso de los enfrentados, consagrado en los preceptos 6, 121 y 29 de la Constitución Política, del que no escapa, según los artículos 214, 215, 216, 221 y 223 de la ley 1801 de 2016, al estatuir la sujeción de las actuaciones de las autoridades de policía al proceso único de policía.

El funcionario al valorar las pruebas solicitadas, practicadas e incorporadas al proceso dentro de los términos y oportunidades dictaminadas, apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, profiere la decisión que en derecho corresponda.

Imperativo es determinar en el subcaso, si hubo armonía entre el análisis de los hechos, la valoración objetiva de las pruebas y la decisión final emitida por el inferior funcional, con la finalidad de confirmar, modificar o revocar el fallo impugnado en alzada subsidiariamente.

CASO CONCRETO

Expone la solicitante, que construyó el Conjunto Residencial Barcelona, ubicado en la calle 69C No. 38-69 de esta ciudad; el Reglamento de Propiedad Horizontal, inicialmente señaló

² CORTE CONSTITUCIONA, Sentencia T-176 del 03 de mayo de 2019, M.P. Carlos Bernal Pulido



RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 7
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

que el área de estacionamientos de carros era de propiedad de la señora Elsy, la cual procedió a asignar a cada apartamento individualmente su parqueadero; adujo, que el Banco BBVA adquirió dos (2) apartamentos con sus garajes; posteriormente, vendió a sendos particulares las dos (2) propiedades (apartamentos 301 y 402), excluyendo, según su entender, las áreas de los parqueaderos, los cuales retornaron a la propiedad de la interesada por activa, lo que se perfeccionó en una asamblea de copropietarios, al convenir que esa superficie era área de uso común exclusivo de ELSY HERAZO.

Aunque no aflora en el expediente la certificación de existencia y representación legal del Conjunto Residencial Barcelona, expedida por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, en cumplimiento del artículo 8 de la ley 675 de 2001 y 51 del Decreto Acordal No. 0801 del 07 de diciembre de 2020, por el cual se adopta la estructura orgánica de la administración central del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, lo real es que de acuerdo con el artículo 4 de la ley 675 *ibidem*, dicho bien está sometido al régimen de propiedad horizontal, por dos razones: primero, se constituyó por escritura pública 1773 del 13 de agosto de 2014, aclarada por la Escritura No. 1944 del 10 de agosto de 2018, ambas provenientes de la Notaría 12 Circulo de Barranquilla y segundo, una y otra fueron registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, visible los actos en las anotaciones 001 y 003 del certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 040-518024, que figura en la páginas 80 a 82 del cuaderno único, lo que dio origen a la persona jurídica, conformada por los propietarios, cuyo objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, en conformidad con el canon 32 de la ley 675 de *sic*.

Al definir conceptos, el precepto tres (3) de la ley en cita, enseña: **reglamento de propiedad horizontal**, estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal; **bienes privados o de dominio particular**, inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común; **bienes comunes**, partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular; **propietario inicial**, titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

El Acta No. 001 del 28 de julio de 2018, contiene reunión extraordinaria de la asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial Barcelona, en el introito denota la razón de tratar y decidir la aclaración del Reglamento de Propiedad Horizontal, lo que obliga necesariamente una reforma del mismo, en la que participaron los propietarios de bienes privados o de dominio particular, una de ellas, la señora quejosa ELSY NOHEMI HERAZO URBINA, propietaria de la zona de parqueaderos y del apartamento 403, administradora del multifamiliar y fungió como presidente de la reunión; adujo, consignado en el acta, que el Reglamento presenta en su contenido unas inconsistencias que no se ajustan a la realidad del



RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 8
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

Conjunto, siendo necesario adecuar a lo que físicamente existe, aunque no especifica en qué consisten las inconsistencias; se deducen, que son las establecidas en la Escritura 1944 del 10 de agosto de 2018 de la Notaría 12 Circulo de Barranquilla. La susodicha Acta, se asocia con la mencionada Escritura (fls. 11 a 14 cuaderno único)

En efecto, la Escritura Pública No. 1944 del 10 de agosto de 2018, aclara por reforma el reglamento contenida en la Escritura Pública No. 1773 del 13 de agosto de 2014 de la Notaría 12 de Barranquilla, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Barcelona. Otorgante: ELSY NOHEMI HERAZO URBINA, declaró en el numeral segundo, que por un *error inadvertido* se dejó escrito en el artículo once (11) de dicho Reglamento concerniente a la DETERMINACION DE LOS BIENES PRIVADOS, que donde funcionan los parqueaderos era área privada, *cuando lo real y verdadero es que está es ÁREA COMÚN y cuyos parqueaderos serán asignado*. El ordinal tercero del título, recalca que la compareciente viene a reformar el citado reglamento, en el sentido de *dejar plenamente establecido que el parqueadero es de USO COMÚN EXCLUSIVO* de los apartamentos. El punto cuatro, dice que para corregir las inconsistencias arriba descritas, la señora ELSY HERAZO, viene a aclarar, como en efecto lo hace, la Escritura Pública 1773 del 13 de agosto de 2014, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial BARCELONA, en el artículo 11, DETERMINACION DE LOS BIENES PRIVADOS. PRIMER PISO -PARQUEADEROS- Área común ubicada en el Primer Piso del Conjunto Residencial, con acceso a los demás pisos (09) espacios para el estacionamiento de vehículos de peso liviano, los cuales ya fueron asignados. El apartado sexto, la compareciente solicita se cancele la Matrícula Inmobiliaria No. 040-518016 (hojas 5 a 10 expediente).

El certificado de tradición del apartamento 402 con matrícula inmobiliaria No. 040-518024, adiado 21 de octubre de 2021, en la anotación número 003, figura inscrita la Escritura 1944 del 10-08-2018 de la Notaría Doce de Barranquilla, con código 0331 se pormenoriza “LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A CONVERTIR EL ÁREA PRIVADA DE ZONA DE PARQUEOS A ZONA COMÚN EXCLUSIVO DEL EDIFICIO”, ya no aparece la X que indique que la señora ELSY NOHEMI HERAZO URBINA, es propietaria de esa área (fls 80 a 82).

Con estos dos (2) actos, Escritura 1944 *sic* y su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se desvirtúa, la premisa de los numerales quinto y sexto del escrito de queja, que la superficie de los parqueaderos es área común exclusivo de Elsy Nohemí Herazo (fl. 2); lo denotado por su mandante Ana Moreno, que su cliente (querellante) es propietaria de los parqueaderos (fl. 36); y, lo declarado por la testigo María Espitia, que Elsy es la propietaria del área de los garajes, proporcionando documento privado de compra del parqueadero y garaje No. 9 del Edificio a la quejosa (págs. 99 a 102 y 137 expediente), teoría aceptada expresamente por la Inspección 20 de Policía, al resolver que el estacionamiento de vehículos es un área privada, de la que ejerce propiedad y posesión la parte activa de esta queja (hojas. 152 a 160); soslayando el fallo las evidencias reseñadas y en contravía del inciso segundo del artículo 16 de la ley 675 de 2001, que reza “*la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, ... de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos*



RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 9
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

*en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.”; por ende, no se ajusta a la realidad probatoria y jurídica que el lugar para aparcar los vehículos sea ÁREA DE USO COMÚN EXCLUSIVO de la querellante; pues, pertenece en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados; en esa línea, los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa y en ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes, acorde con las normas 19, 22 inciso último y 23 parágrafo 2 de la ley 675 *ejusdem*. Nótese, que tanto en el hecho 3 de la queja (hoja 2), como en los artículos 2, 3, 6, 7 literal b, 16, 20 y 35 numeral 4 de la Escritura Pública 1773 del 13 de agosto de 2014, ilustra que las reformas que se hagan, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios del Conjunto Residencial, como para los terceros adquirentes de derechos reales; incorpora el Reglamento a la ley 675; los garajes son para aparcar automotores de peso liviano y revela la existencia de once (11) parqueaderos que serán asignados por el Constructor al momento de efectuar la Escritura de la transferencia; el derecho que corresponde a cada propietario sobre los bienes de propiedad común, es proporcional al valor de sus derechos en los bienes privados; en general, cualquier negocio de una unidad privada, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que le corresponden y no podrán efectuar estos mismos actos con relación a ellos separadamente de la unidad privada que acceden, ya que los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparable del dominio, uso y goce de su respectiva unidad privada; correspondiendo a la asamblea reglamentar el uso de los bienes comunes y modificar la forma del goce de los mismos (págs. 52, 53, 58 y 63 encuadernación).*

Al enunciar la interesada en la Escritura 1944 *bis*, que por un error inadvertido, se señaló en el artículo 11 de la Escritura 1773 *ob. cit.*, que el Reglamento inicialmente dijo que el área de los parqueaderos era privada, cuando materialmente es área común, hay que remitirse a los artículos 1502 numeral 2; 1508 y 1510 del código civil, los cuales consagran los requisitos para obligarse: *que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio, uno de estos es el error, el cual vicia el consentimiento cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra...o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si en el contrato de venta el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra*, en el subcaso, la querellante subsanó el error con la Escritura Pública 1944 del 10 de agosto de 2018; entonces, resulta contradictorio que la señora ELSY HERAZO, manifieste ejercer con ánimo de señora y dueña el área del parqueadero asignado al apartamento 402 del Conjunto Barcelona, toda vez que expresó su voluntad, exenta de vicio, en sentido contrario ante Notario Público, que hubo error inadvertido, pasando de bien privado a común el área de los parqueaderos.

La aparente contrariedad que surge al afirmarse que la querellante no es propietaria de la zona para parquear, a pesar del impuesto predial unificado que se liquida oficialmente al predio, clasificado como comercial, siendo verídico que es residencial, como se desprende de sendas copias perceptible a hojas 148 y 149, halla solución en el parágrafo 1 del artículo 16 de la ley 675 *supra*, al indicar: *“de conformidad con lo establecido en el inciso 2o. del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad*



RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 10
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

respectivo.” No obstante, la voluntad de la señora Elsy, en cancelar la matrícula inmobiliaria No. 040-518016, de acuerdo con el numeral 6 de la Escritura 1944 *bis* (fl. 10), lo que no ha acontecido o materializado, para efectos fiscales, porque corresponde a la asamblea general a través de mayorías calificada, en cumplimiento del artículo 46 numeral 8 de la ley de marras el “*cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.*”, mientras esto sucede, el artículo 42 del Reglamento, compilado en la Escritura 1773 *sic*, dispone que los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de su unidad privada, entre varios, los impuestos de los bienes comunes (pág. 64), en congruencia con el canon 25 de la ley 675 de 2001, lo cual sucede fácticamente, no sólo por asegurarlo así la testigo MARIA ESPITIA, al esbozar que la señora Elsy, paga el valor total del impuesto predial, posteriormente los propietarios, cancelan una cuota proporcional hasta cubrir el valor total del mismo; sino también, por el requerimiento que hace la querellada a los propietarios para que a prorrata cancelen el tributo (fl.149).

Lo precedido tiene efectos para singularizar la posesión, que es la que protege el título VI, capítulo I de la ley 1801 de 2016, en ese marco la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, en fallo, con radicado SC5187-2020³, señaló:

“4.3.2. Los elementos de la posesión. Los dos clásicos son el corpus y el ánimos. El primero es el poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa. Son los actos materiales de tenencia, uso y goce sobre la cosa. No obstante, el mero contacto material con una cosa no significa su señorío o poder de hecho en la teoría de la posesión. Por esa misma razón, el poseedor tiene la posesión aunque el objeto este guardado o retirado de su poder físico. El segundo, es el elemento psicológico o intelectual de la posesión. Consiste en la intención de obrar como señor y dueño (ánimos domini) sin reconocer dominio ajeno. El ánimos es una conducta del poseedor que puede manifestarse en el título que la origina y supone que obra como un verdadero propietario o con la convicción de serlo. Es la voluntad firme de considerarse dueño del bien.”

“4.8. La posesión es un hecho, y todo punto referido a sus elementos, calidades o vicios, corresponde también, por modo fundamental, a cuestiones fácticas. Su régimen, como se anticipó, es específico. De ahí que el corpus no consiste propiamente en un poder físico sobre la cosa, pues también es materializado tanto por poseedores como por simples tenedores. *Consiste en exteriorizar el ánimo de señorío y su valoración debe hacerse conforme a las reglas del sentido común y de la percepción social del respectivo hecho.*”

Con certeza, se infiere, que la presunta posesión en cabeza de la querellante, encuentra dos escollos, el primero es el ánimos, ya que voluntariamente ante la guarda de la fe pública, reconoce un error inadvertido, lo que quiere decir, que desde la Escritura 1773 de 2014, la zona de parqueaderos es bien común, aunque en varios acápites de la actuación y en los títulos se asimila a área común y la otra por mandato de los artículos 3, 16 inciso 2 y 19 a 24

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 18 de diciembre de 2020, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA



RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 11
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

y 25 de la ley 675 de 2001, al reglar que los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados; por tanto, la querellante no ostenta la posesión del área destinada en el primer piso para estacionar los vehículos, sólo la ejerce en el sitio destinado para aparcar el vehículo que corresponde al apartamento 403, del que según el acta 001 *sic*, ella es propietaria de esa unidad privada (fl. 11).

En lo atinente, a lo aseverado en los hechos cuarto y quinto de la queja, que el Banco BBVA, adquirió inicialmente dos (2) apartamentos, aunque no los particulariza, se refiere al 301 y 402 del Conjunto Barcelona, que al venderlos, excluyó de las negociaciones las áreas de sus parqueaderos, retornando la propiedad y posesión a la señora Elsy (hoja 2). Uno de esos actos, para efectos de este proceso, se protocolizó en la Escritura Pública 0457 del 03 de febrero de 2021 de la Notaría Tercera de Barranquilla, el cual envuelve el negocio jurídico de compraventa entre la querellada JEYRA BARROS y el Banco; en el artículo primero, indica que *“linderos, áreas y demás especificaciones tomados textualmente de la Escritura Pública número treinta y tres (33) de fecha trece (13) de enero de dos mil quince (2015) otorgada por la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Barranquilla”*; en su párrafo primero, somete el inmueble a la propiedad horizontal, de acuerdo a las normas legales, incluidas en las Escrituras Públicas 1773 del 13 de agosto de 2014 y 1944 del 10 de agosto de 2018, otorgadas por la Notaría 12 de Barranquilla. En la cláusula tercera, excluye de la venta lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, ya que el comprador conoce las condiciones y características legales y materiales de este y acepta el inmueble en el estado físico y material en el cual se encuentra; en la cláusula quinta, se entrega en las condiciones materiales conocidas expresamente por la compradora. La interpretación a los puntos en cita, entendida por la querellante como la exclusión de la venta el garaje, no procede jurídicamente tal circunstancia, por la prohibición que consagra el párrafo 1 del artículo 5 del régimen de propiedad horizontal (ley 675 *ibid.*), que enseña *“en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”* (fls. 106, 108 y 109 encuadernación)

En síntesis para este Despacho en el asunto bajo estudio, no procede el amparo policivo, porque: 1) la querellante no es propietaria ni poseedora del área total de los parqueaderos, únicamente lo es, en la proporción en común y proindiviso, que le corresponde en su condición de propietaria del apartamento 403; 2) en cumplimiento de los artículos 3, 16 inciso 2, 19, 22 inciso último; 23 párrafo 2, 25 y 70 de la ley 675 de 2001, el apartamento 402 es propietario y poseedor en común, proindiviso e indivisible de un espacio, del área total del primer piso del Conjunto Barcelona, para aparcar un vehículo liviano, en armonía con lo incorporado en los artículos 6, 7, 13 y 20 de la Escrituras Pública 1773 del 13 de agosto de 2014 y artículos 2, 3, 4 (aclara art. 11 Escritura 1773) y 6 de la Escritura 1944 del 10 de agosto de 2018, otorgadas por la Notaría 12 de Barranquilla (hojas 6, 10, 52, 53, 57 y 58 expediente único).

Con base en las disquisiciones dilucidadas, se revocará la decisión de primera instancia, absteniendo de declarar infractora a la querellada, ordenando además a la señora ELSY HERAZO, querellante, propietaria inicial y administradora del Conjunto Residencial Barcelona, que asigne el espacio o garaje que le corresponde al apartamento 402 para parquear o estacionar un vehículo de peso liviano, por ser esa unidad privada poseedora



RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 12
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

material, en común, proindiviso, indivisible, junto con los demás propietarios, del área o bien común ubicado en el primer piso de la propiedad horizontal, en observancia a la ley 675 de 2001 y las Escrituras Públicas 1773 del 13 de agosto de 2014 y 1944 del 10 de agosto de 2018, otorgadas por la Notaría 12 de Barranquilla, para lo cual se concederá el plazo máximo de cinco (5) días, a la ejecutoria de esta decisión, con el fin que se cumpla lo aquí decidido, tal como lo preceptúa el numeral 5 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016; en caso de renuencia, la Inspección Veinte (20) de Policía Urbana, hará cumplir esta decisión, con base en el parágrafo 3 del artículo 223 del CNSCC y demás mecanismos legales, una vez finalizado el proceso policivo se mantiene el statu quo mientras el Juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en conflicto y las indemnizaciones, si hubiere lugar a ellas, según el inciso inicial del artículo 80 del CNSCC, advirtiendo a la obligada que negarse a acatar lo ordenado, presuntamente puede incurrir en conducta punible de conformidad con la legislación penal, según lo establecido en el artículo 224 de la ley 1801 de 2016.

En mérito de lo expuesto, el Jefe de la Oficina de Inspecciones y de Comisarias de Familia de Barranquilla, en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias,

RESUELVE:

Primero: revocar la decisión de primera instancia del 05 de noviembre de 2021, proferida por la Inspección Veinte (20) de Policía Urbana de Barranquilla, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

Segundo: en consecuencia, abstenerse de declarar infractora a la querellada, señora JEYRA TATIANA BARROS URQUIJO, con arreglo a lo explicado en esta providencia.

Tercero: ordenar a la querellante, propietaria inicial y administradora del Conjunto Residencial Barcelona, localizado en la calle 69C No. 38-69 de Barranquilla, que asigne el espacio o garaje que le corresponde al apartamento 402 para parquear o estacionar un vehículo de peso liviano, por ser esa unidad privada poseedora material, en común, proindiviso e indivisible, junto con los demás propietarios del área o bien común ubicado en el primer piso de dicha propiedad horizontal, en observancia a la ley 675 de 2001 y las Escrituras Públicas 1773 del 13 de agosto de 2014 y 1944 del 10 de agosto de 2018, otorgadas por la Notaría 12 de Barranquilla, para lo cual se concederá el plazo máximo de cinco (5) días, a la ejecutoria y notificación de esta decisión, con el fin que se cumpla lo aquí decidido, tal como lo preceptúa el numeral 5 del artículo 223 de la ley 1801.

Cuarto: advertir a la obligada señora ELSY NOHEMI HERAZO URBINA, que negarse a ejecutar voluntariamente lo ordenado, presuntamente puede incurrir en conducta punible de conformidad con la legislación penal, según lo establecido en el artículo 224 de la ley 1801 de 2016.

Quinto: en caso de renuencia en obedecer lo fallado, la Inspección Veinte (20) de Policía Urbana, hará cumplir la decisión, con el apoyo de la actividad de policía, a fin de materializar la orden, al tenor de lo desarrollado en los artículos 20, 23, en armonía con el parágrafo 3 del precepto 223 del CNSCC y demás mecanismos legales.



RESOLUCIÓN NÚMERO 042 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 13
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

Sexto: cumplido con lo anterior, se ordena mantener el statu quo mientras el Juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en conflicto y las indemnizaciones, si hubiere lugar a ellas, de acuerdo a lo estipulado en el inciso inicial del artículo 80 del CNSCC.

Séptimo: quienes fungieron como partes en el presente proceso, quedan en libertad para acudir a la justicia ordinaria y dirimir los derechos en conflicto.

Octavo: contra la presente resolución, no procede recurso alguno, ejecutoriada remítase el expediente la Inspección de origen para concretar lo dictaminado y su posterior archivo.

Notifíquese y Cúmplase

Dada en Barranquilla D.E.I.P., a los veinte (20) días del mes de diciembre de 2021.

WILLIAM ESTRADA

Jefe Oficina de Inspecciones de Policía y Comisarias de Familia

Proyectó: ELKIN MENDOZA C. Profesional Especializado
Revisó y aprobó: WILLIAM ESTRADA