

QUILLA-22-017804

Barranquilla, 2 de febrero de 2022

Señora
MORELIA SARABIA ZAMBRANO
LICORES COUNTRY
Carrera 43B # 82-12
Edificio Remar Center Local 2
Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No. 043 del 21 de diciembre del 2021

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 043 del 21 de diciembre del 2021, proceso policivo por perturbación a la tenencia instaurado por la señora MORELIA SARABIA ZAMBRANO, contra el señor ALFREDO TOLEDO TAMARA, por su condición de Representante Legal de Inmobiliaria REMAR LTDA., radicado bajo el número 0015-2020 de la Inspección Veinte Urbana de Policía de Barranquilla.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 043 del 21 de diciembre del 2021, la cual consta de cuatro (04) folios.

Atentamente,



MERCEDES CORTES SANTAMARIA
Técnico Operativo
Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Cuatro (04) folios.



RESOLUCIÓN NÚMERO 043 DEL 21 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 COMISARIÁS 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

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto dentro del proceso policivo por perturbación a la tenencia instaurado por la señora **MORELIA SARABIA ZAMBRANO**, contra el señor **ALFREDO TOLEDO TAMARA**, por su condición de Representante Legal de Inmobiliaria REMAR LTDA., radicado bajo el número 0015-2020 de la Inspección Veinte Urbana de Policía de Barranquilla.

El Jefe de Inspecciones y Comisarías de Familia Distrital, es competente para conocer del recurso de apelación, en los términos del número 4 del artículo 223 y artículo 207 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y artículo 71 del Decreto Acordal No. 0801 de diciembre 7 de 2020.

CONSIDERANDO:

Que la Oficina de Inspecciones y Comisarías de Familia recibió mediante Oficio QUILLA-21-272646 de noviembre 9 de 2021, de la Inspección Veinte de Policía Urbana la encuadernación del proceso policivo por presunta perturbación a la tenencia en afectación al bien inmueble de la calle 82 # 43B – 12 Local 1-2 de esta ciudad, para que, en efecto, se desate por esta el recurso de apelación interpuesto por el apoderado del querellado **ARTURO TOLEDO TAMARA**, abogado **GUSTAVO AHUMADA LOPEZ** contra la decisión de primera instancia de fecha 5 de noviembre del 2021.

I. Antecedentes:

I.1. Querella.

Manifestó la querellante que realizó contrato de arrendamiento con la sociedad **TOLEDO SALCEDO LTDA.**, hoy **INVERSIONES REMAR LTDA**, referido al local comercial de la Calle 82 # 43B – 12 Local 1-2. Que el querellado, no ha encontrado motivos para cancelar el contrato, pero, perturba la actividad comercial. Que ocupa el local desde hace diecisiete (17) años y desde ese tiempo ha cumplido a cabalidad con sus obligaciones en la relación contractual. Los locales debido a la pandemia, no se encontraban funcionando y que la **INMOBILIARIA REMAR LTDA.**, debido al fenómeno de emergencia sanitaria no ha aplicado concesión alguna al contrato. Pretende en cambio, cobrar intereses forzando así la entrega involuntaria de los locales. A la fecha de presentación de la querella se encuentra al día tanto en el canon como en los servicios públicos. Los locales, al ser tomados, tenían una zona publica de ante jardín para estacionamiento vehicular zona de mal aspecto, por lo que solicitaron al arrendador les permitiera intervenirla para nivelar la parte del parqueadero, a



RESOLUCIÓN NÚMERO 043 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 2
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

lo cual este accedió en junio de 2004. Posteriormente, en diciembre de 2008 se solicitó por la arrendadora al IDUC entidad encargada del espacio público intervención de la zona municipal, solicitud que fue aprobada mediante Resolución 1215 de 12 de diciembre de 2008 asumiéndose por parte de la querellante los costos de la obra y supervisión de la entidad estadual y la inmobiliaria. El señor **TOLEDO TAMARA** insiste en perturbar el ejercicio de la actividad comercial de la querellante informándole al administrador que se disponía a demoler la zona Distrital del jardín porque iba a convertirlo en estacionamiento, pues, iba a arrendar las oficinas del segundo piso y necesitaba los parqueaderos. La Curaduría en su momento los aprobó y dice que esa zona le pertenece a él y no al Distrito, que por ello puede disponer de la misma. Por todo solicita la querellante, amparo policivo para evitar las arbitrariedades que redundarían en perjuicio del negocio. Anexó a la querrela documentos de su solicitud al señor **TOLEDO TAMARA**, fotocopia de la respuesta positiva de autorización a la solicitud a él presentada, solicitud dirigida al IDUC para intervenir la zona Distrital y fotocopia de la Resolución 1215 del siete (7) de diciembre de 2008.

I.2. Audiencia Pública y fallo de primera instancia.

Previas citaciones y a la espera del informe técnico de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público la audiencia contentiva del fallo tuvo lugar el día cinco (5) de noviembre del 2021. A la misma se hizo presente solo el apoderado del querrellado, abogado **GUSTAVO AHUMADA**, quien en su intervención manifestó que se estaba violando el reglamento de propiedad horizontal, respecto de las obligaciones del arrendatario, que aún no se ha establecido por los funcionarios de espacio público sobre la instalación de sillas y mesas sin tener permiso la querellante, que mientras eso suceda las partes no deben hacer uso de los espacios públicos. Por obvias razones, no se intentó conciliación entre las partes.

La primera instancia parte del análisis de las pruebas presentadas con el escrito inicial por la querellante. Resulta irrefragable que, la señora **MORELIA SARABIA ZAMBRANO** tiene la condición de tenedora de los locales de la Calle 82 #43B -12 Local 1-2 en los cuales funciona, el expendio de licores **COUNTRY LICORES**. Del informe técnico se desprende que la señora **SARABIA ZAMBRANO** no utiliza áreas comunes del edificio en desarrollo de su actividad de comercio, que los espacios como los antejardines de acuerdo a los polígonos del Plan de Ordenamiento Territorial pueden ser utilizados temporalmente conforme al giro de la actividad comercial y a la concentración de comercios en la zona. El informe es explícito en la permisibilidad de la actividad realizada.

La primera instancia, ajusta los hechos dados y probados en el plenario a la norma pertinente prevista en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana en efecto de ello, conforme a la prueba arrimada arriba al aserto de la no realización de comportamiento contrario a la convivencia, por parte de la señora **MORELIA SARABIA ZAMBRANO** en el ejercicio de su actividad comercial en el establecimiento de su propiedad. En consecuencia, se ordena por la Inspección Veinte de Policía Urbana de Barranquilla, la protección de la tenencia que ejerce la querellante sobre el inmueble de la Calle 82 #43B-12 Local 1-2 de esta ciudad, declara infractor al señor **ARTURO TOLEDO TAMARA** y como consecuencia, de haber incurrido en comportamiento contrario a la tenencia se le ordena participar en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia.

I.3. Recursos



RESOLUCIÓN NÚMERO 043 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 3
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

Proferida la decisión, el apoderado especial del querellado manifiesta su inconformidad afirmando que su cliente, también ha sido perturbado por actos contrarios a la convivencia por parte de la administración donde funciona **COUNTRY LICORES**, por cuanto, en la misma actuación se llegó a un acuerdo de horario para colocar sillas y mesas, que se presentan ruidos y escándalos en el vecindario y quejas de arrendatarios de otros locales, como la colocación de alto relieve en las fachadas instalando pantallas tipo conciertos constituyendo un peligro para trabajadores, peatones y los carros que parquean en la mañana. Afirma que todos estos hechos constituyen actos contrarios a la posesión.

La primera instancia al resolver el recurso horizontal, toma como fundamento el informe técnico presentado por funcionario de la Secretaria de Control de Urbano que permite la ocupación del espacio público para el desarrollo temporal de la actividad económica.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Deviene esplendente que las actividades comerciales de la zona de ubicación del establecimiento de comercio **COUNTRY LICORES** pueden extenderse más allá de la línea de construcción hacia el exterior, zona esta que sin discusión está catalogada como zona de espacio público, cuya regulación para el uso corresponde al ente de control urbano, de cara a previsiones normativas de orden territorial. Ello dio pábulo, para determinar que la utilización de la zona correspondiente al espacio público era de posible uso por la querellante. También, resultó palmario que dichas zonas no corresponden a espacios sobre los cuales tenga alcance la ley de propiedad horizontal y el reglamento de los inmuebles sometidos a esta. En este sentido, mal puede atribuirse a la querellante vulneración alguna a las normas de convivencia ciudadana. En este orden de ideas, ha de compartirse en principio la protección o amparo decretada por la Inspección Veinte de Policía Urbana.

La primera instancia como lo expusiera el apoderado especial del querellado quiso de manera provisional paliar el conflicto fijando horarios para el uso del espacio público. A ello, esta Agencia debe manifestar que no es potestativo del Inspector hacer tal pronunciamiento para que se torne definitivo, porque, ello correspondería a quienes tienen el gobierno sobre dichos espacios. Así las cosas, la segunda instancia revocará la decisión provisional del horario de utilización de los espacios públicos adyacentes al establecimiento **COUNTRY LICORES**. Tampoco se comparte por nuestra Oficina el que se haya impuesto al presunto infractor, como medida correctiva la de participar en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia, por cuanto, mal puede el intérprete adicionar a la norma pertinente, que en este evento es el **Artículo 77 en su número 5**, cuya medida correctiva comporta exclusivamente la restitución y protección de bienes inmuebles.

Anótese finalmente que, los hechos endilgados a la administración o propietarios del establecimiento **COUNTRY LICORES**, en la interposición de los recursos, no tocan el impedimento de la utilización de los espacios públicos que quiso imponer el Representante Legal de la Inmobiliaria **REMAR LTDA**, a aquellos. Tales eventos si bien podrían constituir comportamientos contrarios a la convivencia, no hacen parte del tema perturbatorio de la tenencia que ejerce el administrador de la entidad de finca raíz.



RESOLUCIÓN NÚMERO 043 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2021 HOJA No 4
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

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 configurado el comportamiento contrario a la convivencia señalado en el Artículo 77 en su número 5 de la Ley 1801 de 2.016, por parte del querellado señor **ARTURO TOLEDO TAMARA**, quien actúa en nombre y representación de la Inmobiliaria **REMAR LTDA.**

ARTÍCULO SEGUNDO: Declarar en consecuencia, como en efecto se hace, contraventor de la norma citada, al querellado, señor **ARTURO TOLEDO TAMARA**, quien actúa en nombre y representación de la Inmobiliaria **REMAR LTDA.**, ordenándole el cese de comunicaciones y perturbaciones de todo orden, referidas al espacio público limítrofe del citado inmueble.

ARTICULO TERCERO: Imponer como medida correctiva, al contraventor **ARTURO TOLEDO TAMARA**, la de restitución y protección de bienes inmuebles, referido a la tenencia de los locales comerciales, respecto del inmueble ubicado en la 1-2 de la Calle 82 # 43B-12 de esta ciudad.

ARTICULO CUARTO: Dejar sin efecto, las disposiciones de la A Quo, que de conformidad a las consideraciones de la presente resolución, contrarían el mandato de la Ley 1801 de 2.016, artículo 77, en su número 5 y por exceder sus atribuciones legales, especialmente: la autorización provisional que consta en el folio sesenta y siete (67) del expediente, referente a la utilización del estacionamiento del vehículo por parte del querellado, hasta las 5:30 de la tarde y la utilización del mismo por la querellada, a partir de dicha hora.

ARTICULO QUINTO: 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 veintiún (21) días del mes de diciembre de 2021.

WILLIAM ESTRADA

Jefe Oficina de Inspecciones de Policía y Comisarias de Familia

Proyectó: José Ma. Palma Illueca, Asesor.