RADICADO NO.: QUILLA-2025-0116484

BARRANQUILLA, 9 junio 2025.

SEÑORA
ROQUELINA ISABEL ORTIZ DE ZAPATA
APODERADO AMANDO CASTRO BARRAZA
CARRERA 34 # 81-30 BARRIO LAS TERRAZAS
BARRANQUILLA

Asunto: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN NO. 035 DEL 05 DE JUNIO DEL 2025

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión de Segunda Instancia emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 035 del 05 de junio del 2025, que mediante Código QUILLA-25-083354 adiado abril 24 del 2025, llega a esta dependencia procedente de la Inspección 6ª de Policía Urbana, remisión de expediente radicado No. 175-2025 (con 125 folios escritos y útiles), para que se surta recurso de apelación promovido por la querellante, señora ROQUELINA ISABEL ORTIZ DE ZAPATA y escrito de sustentación adiado abril 24 de 2025.

En cumplimiento a lo establecido del inciso 1 del artículo 8 de la Ley 2213, se anexa Resolución No. 035 del 05 de junio del 2025, la cual consta de once (11) folios.

Atentamente,

ALVARO IVAN BOLAÑOS HIGGINS
JEFE OFICINA
OFICINA DE INSPECCIONES Y COMISARÍAS
Aprobado el: 09/junio/2025 03:23:24 p. m.
Hash: CEE-7de29c1f349731633c5175826ee3ec25c4045aa7
Anexo: 11

	Nombre del funcionario	Documento Firmado Digitalmente
Proyectó y elaboró	Mercedes Cortes Santamaria	mcortes [06/junio/2025 12:28:47 p. m.]
Aprobó	Alvaro Ivan Bolaños Higgins	abolanoh [09/junio/2025 03:23:24 p. m.]

RESOLUCIÓN NÚMERO 035 DEL 05 DE JUNIO DEL 2025 HOJA No 1

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

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 Código QUILLA-25-083354 adiado abril 24 del 2025, llega a esta dependencia procedente de la Inspección 6ª de Policía Urbana, remisión de expediente radicado No. 175-2025 (con 125 folios escritos y útiles), para que se surta recurso de apelación promovido por la querellante, señora ROQUELINA ISABEL ORTIZ DE ZAPATA y escrito de sustentación adiado abril 24 de 2025.

QUERELLA:

1. Se trata de querella promovida por la señora ROQUELINA ISABEL ORTIZ DE ZAPATA, contra la señora SOLIMA DAZA RODRÍGUEZ (Visible a folios 1 al 2 del expediente).
2. A folio 3 del expediente, hallamos auto avoca que fijó audiencia pública para el día 1° de octubre de 2024.
3. A folios 59 al 66 del expediente, se corre traslado a los sujetos procesales, del Informe y Concepto Técnico del Arquitecto JESÚS ALBERTO ÁVILA G., (visible a folios 60 al 65), por venir ordenado en auto de noviembre 05 de 2024.
4. A folios 66 al 71 se encuentra escrito signado por el apoderado de la parte querellada, en el que pide aclaración acerca de la idoneidad del Arquitecto JESÚS ÁVILA GÓMEZ; igualmente manifiesta que el funcionario signatario del Informe Técnico en cuestión *no estuvo durante la diligencia de Inspección Ocular... que llegó 15 minutos antes y se fue sin esperar a las partes ... a fin de realizar las aclaraciones del caso... mi cliente tiene y ha tenido toda la disposición de realizar un acuerdo conciliatorio justo y ponerle fin al conflicto que se presenta; se está en conversación con la querellante para buscar puntos de acuerdo y mejorar la ventilación, mas no la visualización del predio 81-30... frente al numeral tercero, se hace necesario que aclare y complemente ... ya que no es clara de qué manera se debería realizar una puerta, y no se establece cual es la finalidad de dicha modificación al predio de propiedad de mi representada, el identificado con 81-20... por tal motivo solicito que se cite al funcionario de planeación, para que de manera presencial detalle y explique su recomendación, ya que no es suficiente y objetiva su apreciación. Frente al punto cuarto, ya se realizó la adecuación de la pendiente en el techo del predio 81-20 a fin de evacuar que las aguas lluvias caigan en el patio de la querellante (de anexan fotografías) ... se hace imperioso, que se modifique y aclare dicho informe técnico ... y explique porque no estuvo presente en la diligencia de inspección...*
5. En consecuencia, fundado en los requerimientos del apoderado de la parte querellada, el Inspector del conocimiento mediante auto de noviembre 13 de 2024, ordenó surtir traslado al Arquitecto JESÚS ÁVILA GÓMEZ (a folios 72 al 74 del expediente).
6. Por su parte la querellante, presenta al despacho, a folios 75 al 77, poder que otorga al Abogado AMANDO CASTRO BARRAZA, debidamente reconocido por el despacho.
7. A folios 95 al 100, la parte querellada libra comunicación sobre su decisión de otorgar poder a la doctora YADIRA FLÓREZ RODRÍGUEZ, quien a su vez presenta escrito al despacho en el que solicita *se oficie a la parte querellante se abstenga de abrir pared o puerta que ingrese al predio de su defendida y así mismo tenga respeto por la propiedad ajena ... que coloque un extractor de olores que salga al techo de su casa y no perturbe a los vecinos... si no lo realiza mi defendida procederá a cerrar esos calados... en ánimo de resolver el tema*

---

de la ventana y el drenaje de aguas lluvias mi representada procedió a realizar lo respectivo para el beneficio de la señora y su familia (imagen fotográfica visible a folios 70 y 71) ... la construcción se dio hace más de veinte años... mi representada ha estado presta a realizar las mejoras en el inmueble que beneficien a los vecinos colindantes como fue realizar una canaleta para el manejo de las aguas, la ventana para la ventilación de la casa donde habita la querellante; pero no conforme la querellante realizó unos calados que dan con la sala del apartamento y exhala malos olores que salen de su baño. Además, la vive amenazando que le va a demoler el apartamento, que le va a abrir una puerta... en fin es ella quien no respeta la convivencia ...

LA AUDIENCIA:

Finalmente, hallamos las actas de audiencia pública a folios 52 al 58; registrándose a folios 105 al 116 la decisión de cierre del proceso policivo.

En dichas actas se registró el devenir procesal, contando con la concurrencia de las partes y sus apoderados, al igual que el funcionario Arquitecto JESÚS ÁVILA GÓMEZ, delegado por la Secretaría de Planeación Distrital, quien, dentro del desarrollo de la actividad probatoria, tomó la información requerida para allegar su informe técnico, respectivo (visible a folios 60 al 65), señalando:

- *La edificación es una vivienda familiar intermedia con 2 accesos, y se ubica en la Kra. 34 No. 81-30 y 81-20 lateral por el callejón al interior del apartamento, con nivel de terreno en altura superior a 1.50 mts al nivel del acceso por la carrera.*
- *Se puede evidenciare que se levantó un muro adosado a lo largo de la vivienda por el callejón compartido, negándoles la ventilación al propietario de la vivienda.*
- *La construcción interior o apartamento no cuenta con una solicitud de licencia por parte de la Curaduría.*
- *Las aguas lluvias que caen a la cubierta del apartamento interior descargan al patio del propietario de la vivienda con taponamiento por parte del querellado.*

Seguidamente dejó como recomendaciones:

- *Realizar una conciliación por las partes involucradas.*
- *Se recomienda abrir los sellos de ventana baño y alcoba del propietario 81-30.*
- *Abrir puerta compartida con acceso al patio de la vivienda del querellante con el apartamento interior 81-20. La vendedora es propietaria de la caja de aire y solo acepta para entrada al interior del apartamento interior.*
- *Cambiar la pendiente de la cubierta apartamento interior por estancamiento de las aguas lluvias que descargan al patio del propietario de la vivienda 81-30.*

FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:

En acta de fallo a folios 105 al 116 inclusive, se registra la decisión adoptada por el Inspector Sexto de Policía Urbano, quien resolvió:

Proferir la medida correctiva establecida en el Artículo 188 de la Ley 1801 de 2016, consistente en reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles, y en consecuencia de la misma, se les ordenará a los ocupantes del inmueble ubicado en la Carrera 34 No. 81-20 apartamento interno, barrio Las Terrazas: Abrir los sellos de ventana baño y alcoba del

RESOLUCIÓN NÚMERO 035 DEL 05 DE JUNIO DEL 2025 HOJA No 3

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

---

propietario 81-30; cambiar la pendiente de la cubierta apartamento interior por estancamiento de las aguas lluvias que descargan al patio del propietario de la vivienda 81-30; apartarse al momento de decidir de la recomendación del funcionario técnico de planeación en el sentido de "abrir puerta compartida con acceso al patio de la vivienda del querellante con el apartamento interior 81-20". La vendedora es propietaria de la caja de aire y solo acepta para entrada hacia el apartamento interior; pues esta situación debe ventilarse ante las autoridades judiciales pertinentes ya que en este tipo de procesos debe ampararse la posesión material y los conflictos derivados con medidas y linderos se mantienen hasta el pronunciamiento por parte de la autoridad judicial...

Fundamentándose para resolver en las siguientes consideraciones:

Agotadas las etapas del Artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, se toma la decisión de fondo apegado a los conceptos técnicos recibidos el 30 de octubre de 2024, emanados por el funcionario de Planeación Distrital, Arquitecto JESÚS ALBERTO ÁVILA GÓMEZ, que en lo que nos ocupa… Sobre el tema de las medidas y linderos esta situación debe ser dirimida ante la justicia civil ordinaria y se mantendrán las mismas tal y como se encuentran en este momento, hasta que una autoridad judicial decida sobre el particular ya que no es competencia de este despacho dicho tema … Queda claro para este despacho que evidentemente existe una perturbación actual ocasionada por el inmueble ubicado en la 81-20 de esta ciudad.

RECURSOS:

En este estado de la diligencia el doctor ARMANDO CASTRO BARRAZA, apoderado de la parte quejosa manifestó que interpone recurso de reposición en subsidio de apelación y señala que *no está de acuerdo, ya que la decisión tomada solamente soluciona en parte la problemática de la queja presentada que era la situación de abrir ventanas que están cubiertas con ladrillo y cemento y lo segundo dentro de la petición era colocar una canaleta sobre su techo para evitar que el agua desembocara en el patio de la vivienda de la quejosa, una tercera petición tiene que ver con la apertura de una puerta que da al acceso a un callejón que tiene salida a la parte exterior, en este sentido el señor Inspector solamente acepta la recomendación del funcionario de Planeación Distrital, en abrir los sellos de las ventanas baños, alcoba de la 81-30, igualmente acoge la recomendación que habla sobre cambiar la pendiente de la cubierta del apartamento interior por estacionamiento de las aguas lluvias que descargan al patio de la vivienda del 81-30, en cuanto a la apertura de la puerta si bien es cierto este acceso al callejón del predio de su de su propiedad ya existía de hace muchos años y era lo que permitía el acceso igualmente a la vivienda por la parte del callejón sobre este tema del señor Inspector se aparta de acoger las recomendaciones del funcionario de Planeación Distrital, aduciendo que tal situación debe ventilarse ante las autoridades judiciales pertinentes, ya que en este tipo de proceso debe ampararse la posesión material, cosa que la señora Roquelina, mi apoderada a través de su señora madre Q.E.P.D., siempre ha tenido la posesión material del inmueble y del callejón colindante al inmueble que permitía en su momento el acceso a su vivienda por la parte del patio, cuando la señora madre de Roquelina vendió la parte que le corresponde, la parte de atrás del patio quedando libre el acceso por el callejón antes mencionado, por tal motivo presento este recurso de reposición en subsidio de apelación para que sea el inmediato superior, quien igualmente en sus aspectos legales de lo que tiene que ver en materia policiva se dirima y definan este conflicto que se ha generado entre los propietarios de la vivienda marcada can Carrera 34 No. 81-30 y Carrera 34 No. 81-20.*

Por su parte el Inspector 6° de Policía Urbano, procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la querellante, manifestando que se ratifica en su decisión, teniendo en cuenta que, si bien es cierto técnicamente puede existir fácticamente dicha situación, esta debe ventilarse ante las autoridades judiciales pertinentes ya que en este tipo de procesos debe ampararse

la posesión material y los conflictos derivados con medidas y linderos de los cuales los Inspectores de Policía urbano no somos competentes, por lo cual debe ser Justicia ordinaria quien dirima este conflicto en particular, y concede el recurso de apelación presentado por la parte quejosa.

El escrito de sustentación de la apelación con nota de recepción abril 04 de 2025 en la cual se destaca como elemento nuevo a los fundamentos del recurso impetrado en audiencia: ... también solicita que la construcción en bloque y cemento ocasionando el cerramiento de las ventanas que dan con sus habitaciones sea demolida ya que obstaculiza el ingreso de la ventilación a sus habitaciones, siendo que es un callejón que viene siendo para el ingreso de las personas que habitan en la parte de atrás de su vivienda quien es la querellada. 3. Igualmente en su solicitud manifiesta que se permita, desde hace muchos años por la parte del patio de la casa de su propiedad... siempre ha sido un callejón ... continúa refiriéndose al devenir procesal, en particular a las recomendaciones hechas por parte del Arquitecto JESÚS ALBERTO ÁVILA G., analizándolas cada una para insistir en que el Inspector del conocimiento se apartó de aquellas recomendaciones en las que persiste, en demanda de las pretensiones formuladas por parte de su representada, agregando que el Inspector no justifica las razones de tipo jurídico al negarse a seguir las recomendaciones, y dice que técnicamente puede existir fácticamente dicha situación, esta debe ventilarse ante las autoridades judiciales pertinentes ... el concepto del funcionario de la oficina de planeación es claro en manifestarle al señor inspector quien solicita el apoyo para tener un concepto técnico de las cosas ya que su profesión es abogado y en este caso debe apoyarse con funcionario técnico en la materia tal como así se evidencia, dentro del informe... está plenamente demostrado que mi apoderada tiene la posesión del inmueble objeto de controversia y más aún cuando acoge para tomar la decisión de fondo algunas recomendaciones. Al negarse aplicar esta recomendación le está cercenando los derechos que tienen mi apoderada sobre el inmueble ya que el callejón venía siendo utilizado por mi apoderada para ingresar y salir por el mismo... que una vez la señora Rosa Amelia Escorcia de Ortiz, q.e.p.d., le vendiera parte del patio a la señora SOLIMA DAZA RODRIGUEZ, ese callejón sería utilizado como acceso al apartamento y a la vivienda de mi apoderada... Me permito hacer claridad que el recurso de apelación ante su despacho es básicamente en el punto que tiene que ver con "Abrir Puerta Compartida" con acceso al patio de la vivienda de la querellante con el apartamento 81-20. Esta apertura de esta puerta, sin perjuicio o que cause perturbación a la querellada. Insiste luego en sus argumentos de contradicción, en particular *que se equivoca ya que se abstiene fundamentándolo en el tema de posesión y medidas y linderos cosa que no tiene nada que ver con el objeto de la querella y culmina con el ítem de pretensiones, expresando: De acuerdo con todos los elementos de prueba, que obran en el expediente, solicito se revoque únicamente el segundo punto de la parte resolutiva, y se ordene la apertura de la puerta compartida con acceso al patio de la vivienda del querellante con el apartamento interior 81-20 que n o le genere obviamente perturbación a la querellada, ya que se hace necesario teniendo en cuenta igualmente que debido a que son personas de la tercera edad, están en la necesidad de generar ingresos arrendando una habitación con salida por el callejón o la construcción de un aparta estudio para generar ingresos para su sostenibilidad.*

Finalmente con fecha de recepción del 25 de abril de 2025, obran adjunto al expediente escrito de la doctora YADIRA FLÓREZ RODRÍGUEZ, quien igualmente hace referencia al fallo sub examine, señalando … *con respecto al ítem que manifiesta el funcionario técnico de planeación en el sentido de "abrir puerta compartida con acceso al patio de la vivienda del del querellante con el apartamento interior 81-20, la vendedora es propietaria de la caja de aire y solo acepta para entrada del apartamento interior (sic) nos apartamos de dicha recomendación al momento de decidir, pues si bien es cierto técnicamente puede existir fácticamente dicha situación, esta debe ventilarse ante las autoridades judiciales pertinentes... mi representada a través de fotos evidenció el cumplimiento a lo solicitado por el señor inspector con relación a abrir los sellos de ventana y baño y alcoba de la propietaria de la casa 81-31, sin el reparo que es en su sala en donde se perciben los olores del baño de la señora ROQUELINA, quien no coloca extractor para evitar incomodidades con los malos*

olores, ... continúa refiriéndose a las obrar realizadas por su prohijada en cumplimiento de las recomendaciones del Arquitecto asignado por la Secretaría de Planeación Distrital y reiteró los aspectos que señaló en audiencia pública, repasando también aspectos del devenir procesal y sobre el objeto de la apelación señaló: *el funcionario técnico de Planeación que lo acompañara a la diligencia, dando recomendaciones sin analizar los planos del inmueble en su totalidad y la construcción del apartamento por venta que realizara la propietaria del inmueble en mención, sugiriendo la apertura de una puerta que en más de veinte años que tiene mi representada de tener el apartamento, no ha existido. El acceso por la caja de aire del inmueble ha sido la manera de ingreso al apartamento interno y nunca en los veinticinco años de construido el apartamento ha tenido comunicación con la casa de la señora ROSA DE ORTIZ (q.e.p.d.), que mi representada es una señora pacífica y respetuosa de las normas y en aras de mantener la convivencia pacífica y en armonía, procedió a abrir la ventana para ventilación de la casa donde habita la señora ROQUELINA y su familia, pero solicita se conserve su independencia en su apartamento. Que es entendible el hecho querer hacer una habitación para arrendar y necesita el área que mi clienta viene disfrutando por más de veinticinco años; pero esto no es posible porque es el acceso a su apartamento interno, continuamos solicitando el respeto a su privacidad ... sería importante destacarle que la puerta que desea abrir la señora Roquelina sería con el apartamento interno, teniendo el primer cuarto de su casa que lo puede habilitar para arrendar y tener con que suplir sus necesidades, no queriendo afectar la propiedad de mi representada... por lo tanto solicito no conceder el recurso de apelación por ser tema a tratar por justicia ordinaria y en su defecto declarar en firme el fallo proferido...*

CONSIDERACIONES DE ESTE DESPACHO:

MARCO FÁCTICO:

El Abogado recurrente ha dejado sentado: *... me permito hacer claridad que el recurso de apelación ante su despacho es básicamente en el punto que tiene que ver con "Abrir Puerta Compartida" con acceso al patio de la vivienda de la querellante con el apartamento 81-20. Esta apertura de esta puerta, sin perjuicio o que cause perturbación a la querellada* (visible en memorial de sustentación de apelación, sin foliatura anexo al expediente); lo anterior en consonancia con lo expuesto en la audiencia pública de fallo:

... no estoy de acuerdo, ya que la decisión tomada solamente soluciona en parte la problemática de la queja presentada que era la situación de abrir ventanas que están cubiertas con ladrillo y cemento y lo segundo dentro de la petición era colocar una canaleta sobre su techo para evitar que el agua desembocara en el patio de la vivienda de la quejosa, una tercera petición tiene que ver con la apertura de una puerta que da al acceso a un callejón que tiene salida a la parte exterior, en este sentido el señor Inspector solamente acepta la recomendación del funcionario de Planeación Distrital, en abrir los sellos de las ventanas baños, alcoba de la 81-30, igualmente acoge la recomendación que habla sobre cambiar la pendiente de la cubierta del apartamento interior por estacionamiento de las aguas lluvias que descargan al patio de la vivienda del 81-30, en cuanto a la apertura de la puerta si bien es cierto este acceso al callejón del predio de su de su propiedad ya existía de hace muchos años y era lo que permitía el acceso igualmente a la vivienda por la parte del callejón sobre este tema del señor Inspector se aparta de acoger las recomendaciones del funcionario de Planeación Distrital, aduciendo que tal situación debe ventilarse ante las autoridades judiciales pertinentes...

Al respecto conviene dejar sentado que de acuerdo a lo plasmado por parte de la apoderada de la querellada y esta misma, en aras de mantener la convivencia, realizó las adecuaciones *en ánimo de resolver el tema de la ventana y el drenaje de aguas lluvias mi representada procedió a realizar lo*

respectivo para el beneficio de la señora y su familia (imagen fotográfica visible a folios 70 y 71) ... mi representada ha estado presta a realizar las mejoras en el inmueble que beneficien a los vecinos colindantes como fue realizar una canaleta para el manejo de las aguas, la ventana para la ventilación de la casa donde habita la querellante...

Lo anterior, aunado a las pretensiones de la querella donde se puede resaltar que su motivo de querella deviene de su inconformidad respecto de la compra venta del predio de la querellada, de hecho asegura que se aprovechó de la edad de su progenitora y que necesitan rentar una habitación o un aparta estudio para obtener ingresos y por esa razón necesitan tener acceso al callejón; que al momento de realizar el proyecto por parte del Arquitecto que contrató señaló que hay una diferencia entre los linderos que su progenitora vendió y los que pretende al privarles del callejón que siempre ha sido usado para acceder al patio…no obstante, en la audiencia pública agregó que …

MARCO NORMATIVO.

Código General del Proceso
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...*

Código Nacional de Policía

Artículo 188. Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o muebles

Es la orden de Policía por medio de la cual se exige a una persona, reparar un daño material causado en un bien inmueble o mueble, sin perjuicio de los procedimientos y las acciones civiles a las que haya lugar.

Quien sea objeto de esta medida deberá probar su cumplimiento a la autoridad que la ordenó.

Lo anterior, en concordancia con lo dispuesto en la siguiente normatividad:

Artículo 76. del Código Nacional de Policía.

Definiciones

Para efectos de este Código, especialmente los relacionados con el presente capítulo, la posesión, mera tenencia y servidumbre aquí contenidas, están definidos por el Código Civil en sus artículos 762, 775 y 879.

El artículo 762 del Código Civil *define la posesión como la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él. El poseedor se presume dueño hasta que otra persona demuestre lo contrario.*

Código Nacional de Policía

Artículo 80. Carácter, efecto y caducidad del amparo a la posesión, mera tenencia y servidumbre

El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.

LA SANA CRÍTICA

Con el propósito de cumplir nuestra responsabilidad como fallador de segunda instancia y con fundamento en las reglas de la sana crítica frente a la querella misma; los argumentos de las partes y la actividad procesal vista integralmente; como resultado, ante todo, de un ejercicio de análisis y valoración de la prueba en conjunto, con fundamento en las reglas del correcto entendimiento humano, la lógica y la experiencia del fallador.

Y como quiera que:

... 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. una preciosa facultad del juez 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.

Código Nacional de Policía
Artículo 223. Trámite del proceso verbal abreviado

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

DEL INFORME TÉCNICO EN CUESTIÓN:

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.

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).

DEL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO.

1. ¿Está obligada la autoridad de Policía a aplicar las recomendaciones del Informe Técnico?
2. ¿Una recomendación es de carácter vinculante?
3. ¿La decisión de fondo que deba adoptar la autoridad de Policía, es jurídica o técnica?
4. ¿Resolver sobre la diferencia de criterios entre querellante y querellada, respecto de la propiedad exclusiva o compartida del callejón, implica dirimir un tema que rebasa los términos del Artículo 76 de la Ley 1801 de 2016?
5. ¿Quién acreditó ejercer ánimo de señor y dueño sobre el callejón?

...

En principio, demarcado formalmente el problema jurídico plantado por el recurrente, procede el despacho a realizar el control de legalidad correspondiente y a confrontar el contenido de la querella, las pruebas documentales adjuntas, la decisión del A Quo; los fundamentos de facto y de jure que la sustentaron; los términos en que se elevó el recurso que nos ocupa, la sustentación y el escrito de contradicción de ésta, por parte de la Abogada de la querellada, inclusive.

Corolario de lo anterior, cabe precisar, ante todo, que el amparo deprecado efectivamente corresponde con las circunstancias que sobre el particular aborda el Título VII De la Protección de Bienes Inmuebles Capítulo I De la Posesión, Tenencia y Servidumbres, en concordancia con el Artículo 188 ibidem; atemperándose con la decisión adoptada por el A Quo y la medida correctiva impuesta.

Así mismo, se advierte que, si bien el A Quo, adoptó dentro de su decisión, de imponer *medida correctiva a la querellada, señora SOLIMA DAZA RODRÍGUEZ*, sólo parte de las recomendaciones señaladas en el Informe Técnico del Arquitecto JESÚS ALBERTO ÁVILA G., de la Secretaría de Planeación Distrital, observa el despacho que ello es coherente no sólo con su rol de fallador como autoridad del conocimiento, además con su competencia funcional y profesional, a partir de la valoración en sana crítica que le difiere el legislador en lo policivo, como se desprende del texto de las pruebas (Artículo 223, literal c) de la Ley 1801 de 2016), arriba citado.

Ello explica la dubitación del recurrente al plantearse por qué, si el Inspector solicita la intervención del perito como técnico, y él como jurídico, se aparta parcialmente de sus recomendaciones; debiendo tener como respuesta adecuada al razonamiento citado sobre el Informe Técnico y su alcance, que éste, no es en modo alguno irrefutable, por el contrario, explica el sustento lógico de la decisión del A Quo, al observarse que en consonancia con la función de Policía, en el Artículo 80 ibidem, las decisiones que se adopten, se mantendrán hasta tanto la autoridad judicial resuelve y su propósito es el de mantener el Statu Quo, es decir, el estado en que se encontraban las cosas al momento de conocer del asunto. Es evidente del texto de la querella policiva y aún más de la intervención en audiencia pública, que la prohijada del recurrente, al controvertir el negocio jurídico que realizó su progenitora con la querellada, al punto de acusarla de aprovecharse de su edad y rematar su acusación al manifestar que según el Arquitecto que contrató para la obra rechazada por la querellada y objeto del recurso sub examine, no corresponde con lo vendido, que según su afirmación fue sólo la parte del patio, conservando para su uso y disfrute conjunto la caja de aire o callejón; sin lugar a mayores

esfuerzos de análisis, implica un asunto que desborda la competencia del Inspector de Policía, porque los temas relacionados con dominio y límites o medidas han sido delegados al conocimiento de la autoridad judicial.

Para nosotros, el hecho de que se hable de recomendaciones, nos eleva a la más clara y evidente conclusión: Sólo la sana crítica probatoria debe orientar al juzgador, no puede pretenderse que esté obligado con una recomendación de carácter técnico, que por su naturaleza misma, no es de obligatorio acatamiento, porque sólo él como director del proceso a su cargo, tiene la potestad legal para administrar justicia, a partir de los postulados que orientan el debido proceso; el procedimiento correspondiente, y la valoración probatoria, conforme a la sana crítica, que conformarán su juicio y decisión; ello no corresponde al auxiliar perito, mucho menos bajo el contexto que ha venido a otorgársele como INFORME TÉCNICO.

E insisto, de conformidad a lo plasmado por los estudiosos citados y la Corte misma, éstos no son inobjetables, ni infalibles; están por ende facultados los sujetos procesales para objetarlos, solicitar aclaraciones e incluso adiciones de éstos y por parte del fallador, confrontarlo con el marco fáctico y jurídico que conforman el devenir procesal y que son el deber ser de su investidura.

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..."

Igualmente, el Arquitecto JESÚS ALBERTO ÁVILA G., *al describir los detalles de la visita técnica, destaca que no medió licencia de construcción en la vivienda de la querellada; situándonos en el escenario que inicialmente no fue objeto de conflicto para nadie, siquiera de controversia, en el momento de construcción de la obra, que tomó la caja de aire o callejón como entrada independiente hacia el interior(hacia el año 2000); para nosotros está claro que sólo ahora, cuando requieren el callejón como entrada para independizar un aparta estudio que planean construir y la querellante dispuso abrir una puerta en el callejón, es cuando surgió el conflicto planteado, como relata la querellante: ... la señora con la que actualmente tenemos el problema...*

Que si bien, el asunto examinado escaló hacia los aspectos relacionados con humedades, calados, malos olores, etc., por los hechos notorios encontrados en el devenir procesal y sobrevinientes, en los argumentos expuestos por los sujetos procesales en la audiencia pública recogida en el acta de octubre 1° de 2024 (visible a folio 7 del expediente); aplicándose para el efecto, por parte del A Quo, los lineamientos del Artículo 188 de la Ley 1801 de 2016, adoptando por ello, las recomendaciones del Arquitecto obrante, los cuales fueron subsanados por parte de la querellada, a excepción de lo atinente a la apertura de la puerta compartida, al conceptuar que esta situación debe ventilarse ante las autoridades judiciales pertinentes ya que en este tipo de procesos debe ampararse la posesión material y los conflictos derivados de medidas y linderos se mantienen hasta el pronunciamiento respectivo por parte de la autoridad jurisdiccional.

RESOLUCIÓN NÚMERO 035 DEL 05 DE JUNIO DEL 2025 HOJA No 10

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

Para este fallador, basta leer el contenido de la querella impetrada, cuyos aspectos más relevantes cito:

"... cuando este señor fallece... a los años, la mujer de dicho señor lleva con engaños a mi señora madre para que fueran a una notaría supuestamente para "terminar lo que hacía falta para el desenglobe y siendo mi madre una señora de 80 años en ese momento confió...
Esa señora nos ha perjudicado tanto que tapó una ventana que tenemos que da al callejón por donde a mi mamá le entraba ventilación y colocaron unas láminas que caen sobre nuestra parte del patio... y se nos aniega la sala cuando llueve. Estamos haciendo diligencia para el desenglobe y según las medidas del Arquitecto, quieren tomas más de lo que se les vendió... que de manera arbitraria y engañosa hizo que mi señora madre firmara...

Nos permite concluir que las pretensiones de la señora ROQUELINA ISABEL ORTIZ DE ZAPATA, que se dirigían a las diferencias en los linderos presuntamente objetadas por el Arquitecto que contrataron para el desenglobe, encaminadas a la construcción de un aparta estudio que requieren para obtener ingresos económicos; al igual que su acusación de que la querellada se aprovechó de su señora madre para que le vendiera la parte del predio hacia el año 2000 (visible en el folio 1), en el área del patio que ocupa, extendiéndose al callejón que la querellada reclama para su uso exclusivo; nos muestran también que el paso del tiempo y la postura de la querellada evidencia su ánimo de señora y dueña y en consecuencia, como lo dispone el Legislador en el Artículo 80 de la Ley 1801 de 2016 y el A Quo, en su fallo, se mantendrán hasta tanto un Juez de la República se pronuncie con fuerza de cosa juzgada material.

Que la suma de las evidencias recogidas en la actuación, llevaron al Inspector 6 de Policía Urbano a adoptar el Artículo 188 para ordenar las reparaciones necesarias que terminaran con estas perturbaciones sobre la posesión del inmueble, exclusivamente y ello en ningún momento implica que sesgara la decisión porque dejó por fuera dos recomendaciones del Arquitecto: La conciliación entre las partes y acceder a la apertura de una puerta en el callejón por parte de la querellante.

Siendo precisamente esto, una evidencia del alcance de RECOMENDACIÓN del informe técnico, por cuanto, la conciliación es autocompositiva y voluntaria y se intentó dentro del trámite procesal, si bien se pudiera llegar más allá de las reparaciones voluntarias que asumió la querellada, razón por la cual el recurrente aclaró en su escrito de sustentación, que la apelación se limitaba al tema del callejón y las pretensiones sobre el mismo que fueron recogidas de alguna manera en la recomendación que no adoptó el A Quo, por falta de competencia, de acuerdo a las razones de jure expuestas.

Finalmente, resulta evidente, que la señora ROQUELINA ISABEL ORTIZ DE ZAPATA, fue consiente de la situación querellada y al no oponerse en el momento de la construcción sin licencia; ni intentar acciones legales tendientes a esclarecer los términos en que se llevó a cabo la compra venta entre su progenitora y la querellada; corregir el tema del callejón cuestionado; obró a contrario sensu; dejó trascurrir largo tiempo; de hecho más de dos meses (Artículo 180 Ley 1801 de 2016); permitiendo con ello que el paso del tiempo consolidara la situación y la pusiera al margen del conocimiento de la autoridad de Policía y urbanística; quedando sólo espacio para el eventual conocimiento de la autoridad judicial, en gracia de discusión.

En consecuencia, y en mérito de lo anteriormente expuesto, el suscrito 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.

RESOLUCIÓN NÚMERO 035 DEL 05 DE JUNIO DEL 2025 HOJA No 11

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN".

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Confirmar la decisión del Inspector 6° de Policía Urbano, de conformidad a las consideraciones de la parte motiva de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: Advertir que contra la presente decisión no procede recurso alguno; en caso de persistir las diferencias entre los sujetos procesales, deberán abstenerse de incurrir en vías de hecho por el ejercicio de las propias razones, a fin de preservar incólume el orden público, la sana, digna y pacífica convivencia, deberán acudir ante la autoridad de Policía uniformada, para que en el ejercicio de la mediación policial, restablezcan el orden y adopten las medidas urgentes que sean necesarias.

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.

ARTICULO QUINTO: Líbrense los oficios necesarios.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Barranquilla, D.E.I.P. , a los cinco (05) días del mes junio de Dos Mil Veinticinco (2025).

ÁLVARO BOLAÑO HIGGINS
Jefe Oficina de Inspecciones y Comisarias-Secretaría de Gobierno
Distrito E.I.P de Barranquilla

Tramitó: mcortes
Proyectó: arestrepo
Autorizó: abolaño