



QUILLA-23-074711

Barranquilla, 26 de abril de 2023

Doctor

**OSVALDO ENRIQUE LOZANO ZABARAIN**

Apoderado de los señores **ZENITH ISABEL ILÍAS VACA**

y **VÍCTOR ALONSO RINCÓN SILVA**

Dirección: carrera 54 # 58-78 of 405

Correo electrónico: [abogadoslozanzabarain@gmail.com](mailto:abogadoslozanzabarain@gmail.com) [basculasbil@gmail.com](mailto:basculasbil@gmail.com)

Barranquilla

**Asunto:** Notificación Resolución No. 014 del 25 de abril del 2023

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 014 del 25 de abril del 2023, solicitud QUILLA-23-039904 del 9 de marzo de 2023, procedente de la Inspección 16 de Policía Urbana, llega a la dependencia el expediente IU16-2023-002 (58 folios), a fin de que se le dé trámite al RECURSO DE APELACIÓN, impetrado por el doctor OSVALDO ENRIQUE LOZANO ZABARAÍN, apoderado de los señores ZENITH ISABEL ILÍAS VACA y VÍCTOR ALONSO RINCÓN SILVA.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 014 del 25 de abril del 2023, la cual consta de seis (06) folios.

Atentamente,

**MERCEDES CORTES SANTAMARIA**

Técnico Operativo

Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Seis (06) folios.



**RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 25 DE ABRIL DE 2023 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-23-039904 del 9 de marzo de 2023 procedente de la Inspección 16 de Policía Urbana, llega a la dependencia el expediente IU16-2023-002 (58 folios), a fin de que se le dé trámite al RECURSO DE APELACIÓN, impetrado por el doctor OSVALDO ENRIQUE LOZANO ZABARAÍN, apoderado de los señores ZENITH ISABEL ILÍAS VACA y VÍCTOR ALONSO RINCÓN SILVA.

**QUERRELLA:**

Se trata de querrela promovida por el doctor OSVALDO ENRIQUE LOZANO ZABARAÍN (Visible a folios 7 al 34 del expediente).

A folio 45 del expediente encontramos solicitud de copias de la querrela, por parte del señor VÍCTOR SANTOS CORDERO, debidamente satisfecha como se registra a folio 46 del plenario.

**PRUEBAS Y PRETENSIONES:**

A folio 8 del expediente, obra el acápite de pruebas documentales allegadas y solicitud de una *inspección ocular en el lugar de los hechos; que se impongan las medidas correctivas y multas a los infractores por violación a las normas contenidas en la Ley 1801 de 2016; que se le de solución en el menor tiempo posible de manera eficaz y definitiva; que la empresa con que se contrate dicho arreglo sea certificada y el promiteñte vendedor asuma el 100% de dicha solución. (Tengo menores de 2 años viviendo con dicha humedad y se han visto perjudicados su salud).*

**LA AUDIENCIA:**

A folios 47 al 50 del expediente obra el Acta de audiencia pública en la cual se procedió a escuchar ratificación de la parte querrelante, narrando detalladamente los pormenores del conflicto que le llevó a formular la querrela sub examine.

A folio 48, encontramos la intervención del querrellado, quien solicita tiempo para prepararse porque *no sabe cómo funciona y no quiere cometer errores y que tiene derecho a buscar alguien que lo represente. Yo vine aquí a escuchar, a tratar de entender que era lo que ellos querían.*

Lo propio, se lee a folio 56 respecto de los descargos del querrellado.

A su vez, interviene la delegada del Ministerio Público BERLIDES FAJARDO GARCÍA, quien expresó: *en este caso no se ha aportado un informe técnico ya sea por un Arquitecto o un Ingeniero que son los indicados en informar sobre la materia, el documento no tiene nombre del perito, no tiene cédula, ni datos, ni dirección, ni firmas, es escueto, en aras de garantizar el debido proceso y eso faltó, se deja constancia de eso, Porque sin ese informe no puede haber un fallo. No están las pruebas claras.*

Por su parte el A Quo, a folio 49 resuelve:





**RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 25 DE ABRIL DE 2023 HOJA No 2**

**“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN”.**

**• FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:**

*Abstenerse de continuar con el trámite de la querrela por ausencia de competencia para conocer del asunto, considerando que conforme a lo afirmado por el peticionario los daños causados al inmueble se deben a la existencia de vicios ocultos al incumplimiento de las obligaciones del querellado en calidad de vendedor del inmueble.*

*Que el vendedor y presunto infractor luego de hacer entrega del inmueble no ha realizado ningún acto que ocasione un daño que altere la posesión que ejerce el querellante sobre el inmueble.*

*Que tanto los vicios ocultos, como el incumplimiento de las obligaciones contractuales son asuntos de carácter civil y competencia de la jurisdicción ordinaria, motivo por el cual, este despacho se abstendrá de continuar con el trámite de la querrela.*

**RECURSOS:**

El apoderado de la parte querellante, doctor OSVALDO LOZANO, procede a impetrar recurso de reposición y expresa que *en cuanto a la falta de competencia no es de recibo por cuanto la Ley 1801 de 2016 establece como principio el carácter preventivo en aras de evitar los conflictos de convivencia entre las personas naturales y jurídicas, el suscrito ratifica que entre las partes existen problemas de convivencia derivados de una perturbación a la posesión.*

De igual manera se refiere a la objeción planteada por la delegada de la Personería y expresa que ha debido ordenarse una prueba pericial *para probar los daños y garantizar la protección y resolución del conflicto.*

Anuncia que si es del caso apela y sustentará ante el superior, como en efecto lo hizo, reiterando sus argumentos de querrela.

Finalmente, el Inspector 16 de Policía Urbana, se ratificó en su decisión, reiterando que no avizora ningún comportamiento contrario a la convivencia, por eso no decretó ninguna prueba y porque en la querrela sólo se hace referencia a daños; que si en este momento de la audiencia, desea hacerlo tiene la oportunidad.

Acto seguido concede el recurso de apelación impetrado.

**CONSIDERACIONES DE ESTE DESPACHO:**

En principio, procede el despacho a realizar el control de legalidad correspondiente, encontrando que no existe en el plenario vicio alguno respecto de la actuación policiva.

A continuación, se confrontan el contenido de la querrela, las pruebas documentales adjuntas, en particular el copioso material fotográfico; la decisión del A Quo y los fundamentos de facto y de jure que sustentaron la decisión recurrida y los términos en que se elevaron los recursos de reposición y el de apelación que nos ocupa.

Corolario de lo anterior, cabe precisar que la Ley 1801 de 2016 señala de manera inequívoca en qué consisten la protección de bienes inmuebles; los comportamientos contrarios a esa protección; carácter efecto y caducidad del amparo.





**RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 25 DE ABRIL DE 2023 HOJA No 3**

**“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN”.**

Que es absolutamente claro que el conflicto entre las partes ha sido de carácter civil, por cuenta de una relación contractual que no ha sido llevada a feliz término y eso aunado al hecho de que desde la fecha en que se realizó el negocio jurídico el 3 de mayo de 2019 y la ocupación del bien entregado por el *promitente vendedor* a los prohijados del abogado querellante, el mismo año (afirmaciones visibles a folio 7 del expediente), han transcurrido 3 años 11 meses y 20 días, aproximadamente.

Así mismo, se observa que efectivamente, como lo dejó sentado el Inspector 16 de Policía Urbana, en la actuación policiva que sub examine, evidentemente los hechos de la querella se circunscriben a afirmaciones relacionadas con la existencia de vicios ocultos o redhibitorios según nombra la doctrina relacionada y a los daños derivados de aquellos, por lo cual coincidimos con él en que no estamos en presencia de la descripción normativa de comportamientos contrarios a la protección de bienes inmuebles; mucho más cuando desde la fecha en que se produjeron los hechos querellados y el tiempo que ha transcurrido nos evidencia sin lugar a duda, que en caso de haberse configurado un motivo de Policía, la acción Policiva ha caducado y por ello debe dejarse en manos de la autoridad judicial el conocimiento y resolución del conflicto contractual descrito por el Abogado querellante/recurrente.

Y si bien, ante la caducidad de la acción policiva, no debe removerse la cusa litigiosa, estimamos conveniente aclarar al recurrente, que precisamente por el espíritu preventivo de la norma policiva, el sólo hecho de haber dejado transcurrir más de tres (3) años para intentar escalar sus pretensiones ante la autoridad administrativa de Policía, las hace incompatibles para ser ventiladas en esta sede.

Por último, nos remitiremos al articulado de la Ley 1801 de 2016, relacionado con nuestras consideraciones en líneas precedentes; que no deja ninguna duda sobre el alcance de la decisión que debe adoptarse sobre el problema jurídico allegado mediante el recurso de apelación bajo estudio.

**CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA**

**ART. 76 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.*

**ARTÍCULO 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES**

*Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:*

- 1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.*
- 2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.*
- 3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.*
- 4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.*



**RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 25 DE ABRIL DE 2023 HOJA No 4**

**“POR LA CÚAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN”.**

5. *Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.*

**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.*

*PARÁGRAFO. La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal.*

Corolario de lo anterior, se arriba a la conclusión de que es correcta la evaluación de los hechos de querrela y de sus argumentos de facto y de jure para resolver *abstenerse de continuar con el trámite de la querrela por ausencia de competencia para conocer del asunto* y de que estamos ante una actuación que por haber transcurrido desde la fecha de ocurrencia de los hechos querellados más de tres (3) años y que éstos se desprenden de un negocio jurídico que deviene de un contrato de Compra-Venta, de un inmueble que tiene presuntamente vicios ocultos o redhibitorios; ha operado la caducidad de la acción Policiya, de conformidad a la naturaleza misma - *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* -, de la protección que se confiere por virtud de la Ley 1801 de 2016, dentro de los procesos Policivos del Título VII Capítulo I Artículos 76, 77 y 80 y demás normas concordantes.

**DE LOS VICIOS ÓCULTOS O REDHIBITORIOS EN LA COMPRAVENTA**

El vicio redhibitorio es el vicio que está oculto en razón que el vendedor no lo dio a conocer al comprador en el momento de la venta. Cualquier defecto o gravamen que afecte la cosa vendida al momento de hacerse la venta debe darse a conocer al comprador para evitar viciar el contrato de compraventa.

El vicio redhibitorio lleva a deshacer la venta precisamente por el vicio presente, que, de haberse manifestado por el vendedor, el comprador no hubiera consentido la compraventa.

**ACCIÓN REDHIBITORIA.**

Cuando una cosa vendida presenta vicios redhibitorios el comprador tiene la facultad de iniciar una acción redhibitoria a fin de rescindir el contrato de compraventa, o en su defecto disminuir el precio pagado por ella.

La acción redhibitoria está contemplada en el artículo 1914 del código civil colombiano así:

*«se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.»*

**RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 25 DE ABRIL DE 2023 HOJA No 5**

**“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN”.**

-----

A través de la acción redhibitoria el comprador puede pedir que se por terminado el contrato o que se rebaje el precio de la cosa vendida por los vicios ocultos de esta, así sea mueble o inmueble. Con esta acción se busca proteger al comprador para que la cosa que fue vendida sea garantizada por el vendedor si presenta vicios que no se veían pero que afectan el normal funcionamiento de la cosa comprada.

**REQUISITOS DEL VICIO REDHIBITORIO.**

Para que un vicio sea redhibitorio debe llenar los siguientes requisitos:

- Haber existido los vicios al tiempo de la venta, es decir, que no se generaron después de esta, sino que al momento del contrato ya estaban presentes.
- Que afecten el funcionamiento de la cosa vendida, tanto que si el comprador los hubiese conocido no hubiere comprado la cosa o hubiese pagado menos por ella.
- No haber sido manifestados por el vendedor, y ser difíciles de detectar por parte del comprador.

Para que sea procedente la acción redhibitoria es necesario que los vicios cumplan estos requisitos porque de lo contrario el comprador no obtendrá una decisión judicial a su favor.

Si en el contrato se estipula que el vendedor no estará obligado al saneamiento por vicios ocultos de la cosa, si estará obligado a responder por aquellos de los cuales tenía conocimiento y no declaró al comprador.

**CONSECUENCIAS PARA EL VENDEDOR POR EL VICIO REDHIBITORIO**

Si el vendedor conocía los vicios de la cosa y no los declaró o debía haberlos conocido por su oficio y aun a sabiendas vende la cosa, será obligado además de la disminución del precio o la restitución según el caso, a indemnizar al comprador por los perjuicios causados.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Jefe de la Oficina de Inspecciones y Comisarias de Barranquilla, en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias, atendiendo los postulados de la Ley 1801 de 2016.

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** Confirmar en su integridad la decisión del 9 de marzo de 2023, proferida por el Inspector Dieciséis (16) de Policía Urbano, de acuerdo con la parte motiva de este proveído.

**ARTICULO SEGUNDO:** Dejar a las partes en libertad de acudir ante la autoridad conciliatoria o judicial competente, a dirimir las diferencias contractuales que les vinculan.

**ARTICULO CUARTO:** Advertir que no procede recurso alguno contra la presente decisión.

**ARTICULO QUINTO:** Notifíquese la presente decisión vía correo electrónico o por el medio más expedito.

RESOLUCIÓN NÚMERO 014 DEL 25 DE ABRIL DE 2023 HOJA No 6

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN”.

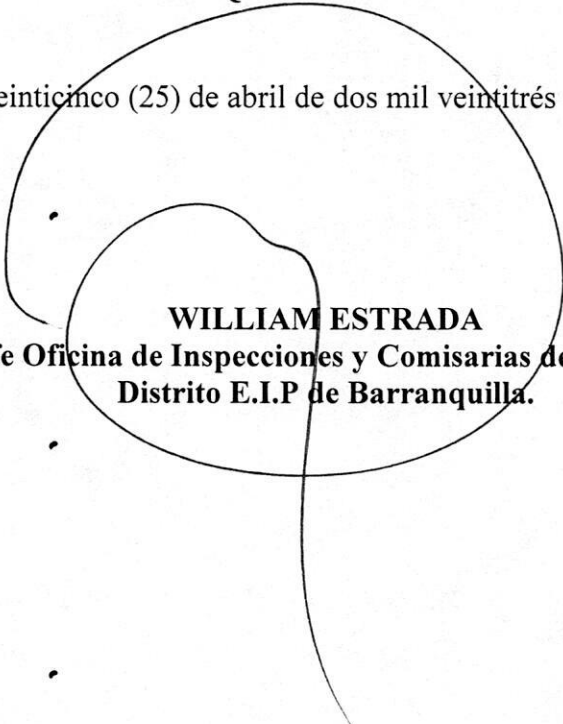
---

**ARTICULO SEXTO:** Remítase la actuación a la Inspección de origen para lo de su cargo, una vez ejecutoriada.

**ARTICULO SÉPTIMO:** Líbrense los oficios necesarios.

• NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Barranquilla, D.E.I.P. veinticinco (25) de abril de dos mil veintitrés (2023).

  
**WILLIAM ESTRADA**  
Jefe Oficina de Inspecciones y Comisarias de Familia.  
Distrito E.I.P de Barranquilla.

Tramitó: mcortes  
Proyectó: arestrepo  
Autorizó: westrada

C