



QUILLA-22-294666

Barranquilla, 19 de diciembre de 2022

Doctor

PEDRO NEL COHEN ORTEGA

Apoderado de la señora **MARIA CAROLINA ROJAS HERNANDEZ**

Correo Electrónico: pedrocohen1@gmail.com

Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No. 041 del 13 de diciembre del 2022

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 041 del 13 de diciembre del 2022, de la querella por presunta perturbación a la tenencia de inmueble fue presentada por el abogado **NELSON R. SERJE GONZALEZ** en nombre y representación del señor **ABSALON ROJAS SUAREZ**, a la cual, correspondió el Código de registro EXT-QUILLA- 21 – 201565, de fecha 27 de octubre de 2021, de la Oficina de atención al ciudadano de la Alcaldía de Barranquilla. La misma, está dirigida contra los señores **CARLOS JULIO VILLAMIL LARA Y YESID SARMIENTO SARMIENTO**, referida a bien inmueble de la calle 109 A No. 12B – 46 del Barrio La Paz.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 041 del 13 de diciembre del 2022, la cual consta de cuatro (04) folios.

Atentamente,

MERCEDES CORTES SANTAMARIA

Técnico Operativo

Oficina de Inspección y Comisarías

Anexos: Cuatro (04) folios.



RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2022 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 artículo 71 del Decreto Acordal No. 0801 de diciembre 7 de 2020, es competente para conocer de la segunda instancia de las decisiones de los Inspectores de Policía Urbanos y Corregidores del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

ANTECEDENTES:

1. Querella.

La querella por presunta perturbación a la tenencia de inmueble fue presentada por el abogado **NELSON R. SERJE GONZALEZ** en nombre y representación del señor **ABSALON ROJAS SUAREZ**, a la cual, correspondió el Código de registro EXT-QUILLA- 21 – 201565, de fecha 27 de octubre de 2021, de la Oficina de atención al ciudadano de la Alcaldía de Barranquilla. La misma, está dirigida contra los señores **CARLOS JULIO VILLAMIL LARA Y YESID SARMIENTO SARMIENTO**, referida a bien inmueble de la calle 109 A No. 12B – 46 del Barrio La Paz de esta ciudad. Afirma el querellante que el señor **CARLOS JULIO VILLAMIL** es poseedor del citado inmueble, que por tal condición arrendo el inmueble, (Bodega), a la Sociedad **GRUPO EXTRARAPIDO S.A.S.**, representada entonces por **MARIA CAROLINA ROJAS HERNANDEZ** y a **ABSALON ROJAS SUAREZ**, pactaron la duración del mismo por el termino de seis (6) años a partir del 1 de enero de 2017, igualmente el precio del arriendo de \$1.400.000 y un contrato de mutuo a favor del arrendador por \$36.000.000. Conforme al término del contrato, este no se ha cumplido. Dice el querellante que subarrendó parte del inmueble al señor **YESID SARMIENTO**, en proporción que o alcanzaba el cincuenta por ciento de lo arrendado a él. El subarrendatario, comunicó verbalmente al señor **ABSALON ROJAS** el día 28 de febrero de 2021, sobre el vencimiento de su contrato por el no pago del precio del arrendamiento y los servicios públicos, hecho que reiteró el 6 de agosto. Dentro de la Bodega, existen dos apartamentos que comprenden lo arrendado en que el arrendador, abrió arbitrariamente un acceso a la bodega. Apunta el querellante que, el señor **CARLOS JULIO VILLAMIL**, ordenó el cierre total de la Bodega con otros candados perturbando la tenencia que ejerce el querellante. Finalmente, agrega este que, el señor **YESID SARMIENTO** se ha confabulado con el señor **CARLOS VILLAMIL**, para el cierre de la Bodega. Se acompañó al escrito de querella, copia del contrato de arrendamiento. Pide el querellante, la restitución y protección del bien inmueble.

La Inspección Quinta de Policía Urbana dispuso aprehender en conocimiento de la querella, citar a audiencia pública y fijar fecha para el efecto.

2. Audiencia, decisión y recurso.

En la audiencia de 18 de marzo de 2022, estuvieron presentes el querellante, **ABSALON SIERRA**, su apoderado abogado **NELSON SERJE**, el apoderado del querellado **CARLOS JULIO VILLAMIL**, abogado **RUBEN VILLAMIL MORENO**, el apoderado especial del Grupo **EXTRARAPIDO S.A.S.**, abogado **PEDRO NEL COHEN** y el querellado **YESID SARMIENTO**. Argumentó el apoderado del Grupo **EXTRARAPIDO S.A.S.**, que el señor **CARLOS JULIO VILLAMIL** es poseedor del inmueble de la calle 109 A No. 12B – 46 del Barrio La Paz y que, en tal condición le arrendó la bodega a su mandante por el termino de seis años a partir del primero de enero de 2017, por valor de \$1.400.000 mensuales. En el mismo, firmado el 15 de marzo de 2017 se pactó contrato de mutuo a favor del arrendador por valor de \$36.000.000. Que el señor **ABSALON ROJAS** subarrendó a **YESID SARMIENTO** parte de la bodega. Que el señor **CARLOS VILLAMIL** ordenó el cierre total de la bodega con el cambio de los candados. El





RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2022 HOJA No 2
POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DE FORMA SUBSIDIARIA

apoderado especial del señor **CARLOS JULIO VILLAMIL**, argumentó que el Grupo Extrarapidísimo, no ha actualizado la matrícula mercantil, procedió a subarrendar parte de la bodega al señor **YESID SARMIENTO** a un precio mayor por el cual la había recibido el señor **ABSALON** y por la deuda de servicios públicos. El Grupo Extrarapidísimo, representado por su apoderado especial **PEDRO NEL COHEN**, quien alega que el derecho de su cliente fue usurpado por el querrellado al no permitir la entrada al bien desconociendo el contrato y sin que mediara una orden de un juez de la República. Exhortadas las partes a conciliar, expresaron no tener ánimo para ello. En la audiencia del 22 de julio, se recibió el testimonio de la señora **CLARIBEL TERESA COLINA**, quien dijo haber trabajado con el señor **YESID**, por término que superó el año, cocinándole a los trabajadores. Su restante exposición toca discusiones y agresiones entre familiares del señor **CARLOS JULIO VILLAMIL** y **ROSA AMELIA SALCEDO MEJIA**, cónyuge de aquel. Rindió jurada la señora **ROSA AMELIA SALCEDO**, quien dijo de la génesis de la relación del señor **CARLOS JULIO VILLAMIL** con el señor **ABSALON** quien tenía interés en arrendar la bodega. Tuvo conocimiento de la realización del contrato de arrendamiento por término de 6 años, de la perturbación al señor **ABSALON** a quien no le permitían el acceso a la bodega, perturbación dada por los señores **YESID SARMIENTO** y **CARLOS JULIO VILLAMIL**. Expuso sobre los hechos que motivaron la actuación el señor **YESID SARMIENTO** quien dijo ser subarrendatario del señor **ABSALON ROJAS**, quien le pidió que le desocupara y como no encontraba lugar para mudarse le colocó candados, que duró seis meses con la bodega cerrada, hasta que el señor **VILLAMIL** le dijo que el local era de él y que podía seguir funcionando. No obstante, siguió siendo perturbado con suspensiones del servicio de energía. Bajo la gravedad del Juramento **RAFAEL ENRIQUE BOSSA**, afirma que trabajó con el señor **ABSALON**, cuidándole el material, hasta que el señor **YESID** no lo dejó entrar. Finalmente, rindió declaración jurada el señor **ROBERTO LEÓN RODRIGUEZ RIOS**, quien fue celador del señor **ABSALON**, supo del subarriendo de la bodega del señor **ABSALON**, al señor **YESID**. Su relación con el señor **YESID** deriva de su oficio de reciclador y posteriormente trabajó con este. Anotó que a raíz de los problemas en el matrimonio del señor **CARLOS JULIO VILLAMIL** con su mujer, estuvieron encerrados.

Colmada la esclusa probatoria, en la audiencia de 28 de octubre de 2022 se profiere la decisión de policía, por la cual, el Inspector Quinto Urbano de Policía se abstiene de aplicar medida correctiva de restitución del bien inmueble en contra de **YESID SARMIENTO SARMIENTO**. Exhorta a las partes para que acudan a la Justicia ordinaria en atención a la condición de provisional de la decisión de policía, manteniendo un statu quo mientras el Jue decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en conflicto.

El abogado **PEDRO NEL COHEN ORTEGA**, apoderado especial del Grupo **EXTRARAPIDO S.A.S.**, interpone los recursos de reposición y en subsidio de apelación, contra la decisión de primera instancia. Discrepa de la decisión por no haberse ordenado el ingreso del querellante **ABSALON ROJAS**. Que frente al derecho de su cliente debe ser restituido su derecho de tenencia, con la orden de policía.

CONSIDERACIONES:

Precísese inicialmente que, atendido lo previsto en el artículo 775 del Código Civil, la característica principal del tenedor es que ejerce la tenencia de la cosa “...no como dueño, sino en lugar y a nombre del dueño.” En este sentido, desde ahora puede afirmarse que no existe controversia sobre la condición del querellante. Este se reconoce como arrendatario de la tantas veces nombrada bodega de la calle 109 A No. 12B – 46 del Barrio La Paz de esta ciudad. Al escrito inicial se acompañó el contrato de arrendamiento, aún vigente, que no fue atacado en dirección alguna por las partes, ni existe pronunciamiento de autoridad que indique su terminación.





RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2022 HOJA No 3
POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DE FORMA SUBSIDIARIA

Al abordarse por la primera instancia el caso concreto, se enunció como hipótesis, el comportamiento contrario a la convivencia descrita en el artículo 77 número 5, del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Para resolver el problema jurídico en materia de perturbaciones a la posesión y tenencia, debe establecerse como presupuesto, la existencia o no del comportamiento contrario a la convivencia. Acreditada entonces la realización del comportamiento, procede imponer la medida correctiva correspondiente. Se ha advertido, en la decisión cuestionada que, sin establecer la existencia o no de la figura, se abstiene el *A quo* de imponer la medida correctiva correspondiente.

El apoderado del querellado **CARLOS JULIO VILLAMIL** ha puesto de presente el que la arrendataria no actualizó el registro mercantil y que lo subarrendado, tenía un precio mayor al del contrato principal. A la prueba de la existencia del contrato adiciónese la circunstancia de que quienes expusieron como testigos, tuvieron conocimiento de los roles desempeñados por querellante y querellados, respecto de la bodega del Barrio La Paz. En este sentido, la Corte Suprema sugiere que, *“La apreciación en conjunto de los medios demostrativos guarda relación con el denominado principio de unidad de la prueba, que impone un examen concentrado de todos ellos con independencia de su naturaleza y del interés del sujeto que los aportó, en palabras de Devis Echandía, “Significa este principio que el conjunto probatorio del juicio forma una unidad, y que, como tal, debe ser examinado y apreciado por el juez, para confrontar las diversas pruebas, puntualizar su concordancia o discordancia y concluir sobre el convencimiento que de ellas, globalmente se forme.”¹*

En fin, el arrendatario estuvo en imposibilidad de dar al bien el uso pactado, de cara a los hechos realizados por el arrendador, sin justificación alguna, pues, si de deuda de servicios públicos se trataba la vía expedita era la de acudir al Juez para que este diera por terminado el arrendamiento. No permitir el ingreso del arrendatario al bien arrendado refulge entonces como una perturbación, que debió ser reconocida como tal por el Inspector Quinto de Policía Urbana.

Sin hesitación alguna puede afirmarse que, estamos frente a un comportamiento contrario a la convivencia en afectación a bien inmueble, que corresponde a la descrita en el número 5 del artículo 77 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. *“5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de ese derecho.”* Comportamiento que tiene aparejada como medida correctiva la restitución y protección de bien inmueble.

Así las cosas, atendidos los juicios anteriores, se revocará la decisión de primera instancia.

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,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Revocar la decisión de primera instancia, proferida por la Inspección Quinta Urbana de Policía de fecha veintiocho (28) de octubre de dos mil veintidós (2022).

ARTICULO SEGUNDO: En efecto del pronunciamiento anterior, se ordena la restitución y protección del bien inmueble de la calle 109 A No. 12B – 46 del Barrio La Paz, a favor del señor **ABSALON ROJAS SUAREZ**.

¹ Sentencia CS3249 – 2020, Sala de Casación Civil, Radicación 11001-31-10-019-2011-00622 – 02, Bogotá siete (7) de septiembre de 2020, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.



RESOLUCIÓN NÚMERO 041 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2022 HOJA No 4
POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DE FORMA
SUBSIDIARIA

ARTICULO TERCERO: Ejecutoriada la presente decisión, remítase la cartilla a la Oficina de origen para lo de su cargo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Barranquilla, D.E.I.P. trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

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

Proyectó: J.M. Palma Illueca, asesor.