



QUILLA-22-243817

Barranquilla, 13 de octubre de 2022

Doctor

NICOLAS MIGUEL CASTRO ARAUJO

Apoderado del señor **NICOLAS MIGUEL CASTRO BORRERO**

Carrera 42H # 82-34

Correo electrónico: nca1802@hotmail.com

Barranquilla

Asunto: Notificación Resolución No. 034 del 13 de octubre del 2022

Cordial saludo,

Respetuosamente notifico a usted la decisión emitida por este Despacho, contenida en la Resolución No. 034 del 13 de octubre del 2022, querella presentada por el abogado **NICOLAS MIGUEL CASTRO ARAUJO**, por su condición de apoderado general del señor **NICOLAS MIGUEL CASTRO BORRERO**, por presunta perturbación a la posesión referida al bien inmueble de la calle 69D # 38 – 102, vivienda 5 del Conjunto Residencial Villas de CAMELOF, en contra el señor **PABLO EMILIO ACEVEDO MONSALVE**.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4, del Decreto No. 491 del 2020, se anexa Resolución No. 034 del 13 de octubre 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 034 DEL 13 DE OCTUBRE DEL 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:

Querella.

La querella fue presentada por el abogado **NICOLAS MIGUEL CASTRO ARAUJO**, por su condición de apoderado general del señor **NICOLAS MIGUEL CASTRO BORRERO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 871.067, a la que se le asignó el *Código de registro* EXT – QUILLA – 22 – 062260, por presunta perturbación a la posesión referida al bien inmueble de la calle 69D # 38 – 102, vivienda 5 del Conjunto Residencial Villas de CAMELOF, en contra el señor **PABLO EMILIO ACEVEDO MONSALVE**. Cuenta el querellante que su señor padre suscribió promesa de compraventa del citado inmueble el día 31 de enero de 2022. Convinieron los contratantes, suscribir las correspondientes escrituras públicas el 15 de febrero de la misma anualidad a las 10:00 am., en la Notaría Quinta de Barranquilla. El día 14 de febrero de 2022, el señor, **NICOLAS MIGUEL CASTRO BORRERO** sufrió una isquemia que afectó su capacidad cognitiva cuya recuperación podría durar de tres a doce meses. El querellado, luego de la firma de la promesa, antes de la fecha pactada para la entrega del inmueble y sin autorización del promitente vendedor, inició remodelación en el bien raíz. Aquel, dijo haber sido autorizado por el promitente vendedor. Sin embargo, la señora **LINA ISABEL CASTRO ARAUJO**, quien acompañaba al señor **ARAUJO BORRERO** a todas las diligencias, niega que se haya autorizado para remodelar. Apunta el querellante que trató de dar cumplimiento al contrato, con un poder general otorgado por su padre, pero, en este, no estaba facultado para levantar un patrimonio de familia que pesa sobre el bien. De cara a la enfermedad del señor **CASTRO BORRERO**, propuso restituir los dineros a los querellados, ante la imposibilidad de concretar el negocio. El promitente comprador agrega el querellante que, no solo remodeló, sino, ingresó al inmueble ilegalmente. Los promitentes compradores intentaron una conciliación el 30 de marzo de 2022, la cual no tuvo éxito, apuntan que se incumplió con la promesa por parte del promitente vendedor. Se acompañó a la querella historia clínica, certificado de tradición y libertad, promesa de compraventa, acta de no conciliación y poder general a favor del querellante. Depreca este, el lanzamiento por ocupación de hecho, restituyéndose el inmueble a su propietario, restableciendo las cosas a su estado anterior.

Audiencia y decisión.

La audiencia se inició el 16 de mayo de 2022, acudieron a la misma, como querellado la señora **JENIFFER ZORAIDA TOVAR QUIJANO** y **PABLO EMILIO ACEVEDO MONSALVE**, quienes se hicieron representar por el abogado **ARIS JOSE FLORES SIERRA**. Las partes presentaron sus argumentos. El querellante ratificó los hechos de la querella y manifestó que, se está frente a un contrato de promesa de compraventa, que fueron autorizados para acceder al inmueble por la Inmobiliaria Arena. El apoderado de los



RESOLUCIÓN NÚMERO 034 DEL 13 DE OCTUBRE DEL 2022 HOJA No 2
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

querellados alega que sus mandantes no han realizado la conducta descrita en el numeral 1 y 5 del Artículo 77 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana que, en una reunión del 31 de enero del 2022 en la oficina de la inmobiliaria, el señor **NICOLAS MIGUEL CASTRO BORRERO** hizo entrega de las llaves del inmueble a los querellados. Reunión a la cual asistieron **LINA ISABEL CASTRO ARAUJO** y la asesora **ANGIE ARANGUREN**, donde se autorizó la realización de adecuaciones del inmueble por parte de los promitentes compradores. Agrega el togado que, desde el momento de suscripción de la promesa de compraventa, sus clientes tenían en su poder las llaves, por autorización del promitente vendedor, para los que hoy querellados remodelaran y accedieran al bien. El inspector, invito a las partes a conciliar, la que resultó infructuosa. La audiencia se recondujo el 22 de junio del 2022, en la cual se recibió el testimonio de **LINA ISABEL CASTRO ARAUJO** quien manifestó el interés de su padre de vender el inmueble, dice recordar que **ANGIE** le dijo que la señora **JENIFFER** quería las llaves para ver, modificar y cambiar colores de paredes de la casa, pero nunca se habló de reestructurar, que llamo a **ANGIE** quien le dijo que no había dado ninguna autorización. Expresó que el día 14 de febrero de 2022 su papa tuvo un ACV, se habló de un poder general a favor de su hermano. Que la señora **JENIFFER** le manifestó que quería pasarse a la casa a lo que la testigo respondió que podía hacerlo cancelando el resto del precio del bien. Agrego que ella nunca dio autorización para que los promitentes compradores entraran al inmueble. Igualmente, fue llamada a declarar **LEYDY JAZMIN BONET DIAZ**, quien dijo conocer los motivos de su declaración, manifestando que el señor **CASTRO BORRERO** bajo su cuenta y riesgo y en uso de sus facultades entrego las llaves del inmueble al señor **PABLO EMILIO ACEVEDO MONSALVE** para que dispusiera del mismo. Preguntada si había estado presente en la reunión del 31 de enero del 2022, respondió que no estuvo.

Seguida la etapa de conciliación, las partes optaron por no hacerlo.

El día 12 de septiembre del 2022 la Inspección Novena de Policía Urbana adopta la decisión de primera instancia. Consideró que el problema jurídico estaba en determinar si los querellados estaban frente a los comportamientos señalados en el Artículo 77 numeral 1 y 5 y Artículo 82 de la Ley 1801 del 2016. Establecer la competencia de los Inspectores para conocer del asunto y si existía o no caducidad de la acción. Consideró que los Inspectores de Policía son competentes para conocer sobre protección de inmueble respecto de la posesión, tenencia y servidumbre, que el caso examinado sale de la órbita de lo policivo, que es exclusivamente de competencia de los jueces de la Republica. Declaró entonces la inexistencia del comportamiento contrario a la convivencia referido a inmuebles dejando en libertad a las partes para acudir a la justicia ordinaria.

Recurso.

Dentro de la audiencia, el abogado **NICOLAS MIGUEL CASTRO ARAUJO** en su condición de querellante interpone los recursos de reposición y apelación subsidiaria contra la decisión de primera instancia. Funda su inconformidad en el pacto de entrega del inmueble a la suscripción de la correspondiente escritura pública de venta, cita el Artículo 225 del Código General del Proceso que limita la eficacia del testimonio respecto del documento escrito cuando la ley exija formalidad para ello, en atención a los contratos. Alude la condición de los testimonios que rindieran **LINA CASTRO ARAUJO** y **LEIDY JAZMIN BONET DIAZ**, concretando que en momento alguno se autorizó por el prominente vendedor



RESOLUCIÓN NÚMERO 034 DEL 13 DE OCTUBRE DEL 2022 HOJA No 3
“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
DE FORMA SUBSIDIARIA

se dispusiera del inmueble por los aquí querellados. Que **LEIDY JAZMIN BONET** no fue testigo presencial de los hechos atinentes a la compraventa. Concluye que, de las pruebas arrojadas al expediente y de las declaraciones recaudadas el señor inspector debe llegar a la conclusión que en ningún momento se aceptó la entrega anticipada del inmueble. Cita entonces el Otrosí #1 que señala la entrega del inmueble a la suscripción de la escritura pública correspondiente hecho que no se ha dado. Finalmente apunta que la promesa de compraventa per se no da derecho de posesión al promitente comprador. Concluye que el querellado y su señora realizaron la conducta del numeral 1 y 5 del Artículo 77 del Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana pues interrumpieron la posesión del inmueble ocupándolo ilegalmente.

CONSIDERACIONES:

La primera instancia en su decisión del 12 de septiembre de 2022, enunció como problema jurídico a resolver, si los señores **JENIFFER ZORAIDA TOVAR** y **PABLO EMILIO ACEVEDO** habrían incurrido en los comportamientos señalados en el Artículo 77 numeral 1 y 5 y Artículo 82 de la Ley 1801 del 2016. Ello ha de resolverse observando la prueba recaudada en esta encuesta. Debe partirse sin entrar a cuestionar la promesa de contrato, de su tenor literal. Se estableció en esta que, los contratantes acordaron que una vez suscrita la correspondiente escritura de compraventa se haría la entrega material del bien. En el mismo sentido opera el Otrosí #1 suscrito entre las mismas partes. Se recaudaron dos testimonios, uno de la señora **LINA CASTRO ARAUJO**, hija del promitente vendedor, quien niega haberse acordado la entrega de las llaves a los promitentes compradores, por haber estado en todos los actos de la negociación con el señor **CASTRO BORRERO**. Frente a este testimonio milita el de la señora **LEIDY JAZMIN BONET**, quien no estuvo presente en la reunión en la cual se dice, se entregaron por el promitente vendedor las llaves del inmueble de la calle 69D #38-102 casa 5 del Conjunto Residencial **VILLAS DE CAMELOF**. Se advierte que la Inmobiliaria Arenas, ha derivado un interés de este negocio jurídico, como consta en la foliatura. De cara a la prueba recaudada, sin hesitación alguna podemos arribar al acierto de que los promitentes compradores, aquí querellados, no estuvieron facultados para acceder al bien inmueble en los términos del contrato de promesa de compraventa del mismo. Tal análisis deviene pertinente en la materia que nos ocupa, que toca los comportamientos contrarios a la convivencia. De otro talante es la competencia del juez ordinario para estudiar la validez, el cumplimiento o no del contrato, de indemnizaciones si a ello hubiere lugar respecto de la promesa del contrato de compraventa.

Se ha invocado en el contexto del recurso de alzada el amparo a la posesión previsto en el Artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, pero, no resulta atinado porque implicaría mantener un *statu quo* de cosas, como se encuentra hoy el bien inmueble y de quienes lo ocupan actualmente. Lo procedente era dar por probado el comportamiento contrario a la convivencia señalado en el catálogo policivo en el número 1 del Artículo 77, es decir, haberse perturbado por los querellados la posesión que sobre el bien inmueble del Conjunto Residencial **CAMELOF** que ejercía el señor **NICOLAS MIGUEL CASTRO BORRERO**, accediendo sin autorización alguna los querellados, al tantas veces mencionado bien raíz. En efecto de ello se revocará la decisión de primera instancia proferida por la Inspección Novena Urbana de Policía y en su lugar, se declarará la existencia del comportamiento contrario a la posesión de bien inmueble y ordenará la restitución del mismo.



RESOLUCIÓN NÚMERO 034 DEL 13 DE OCTUBRE DEL 2022 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: Revocar el Artículo Primero de la decisión de 12 de septiembre de 2022, conforme a la parte motiva de este proveído.

ARTICULO SEGUNDO: Declarar probado el comportamiento contrario a la convivencia señalado en el Artículo 77 numeral 1 de la Ley 1801 de 2016, respecto del bien inmueble de la calle 69D #38-102 del Conjunto Residencial VILLAS de CAMELOF casa 5 del barrio Las Delicias, realizado por los señores **PABLO EMILIO ACEVEDO MONSALVE** y **JENIFFER ZORAIDA TOVAR**.

ARTICULO TERCERO: En efecto del pronunciamiento anterior se ordena la restitución del bien inmueble de la calle 69D #38-102 del Conjunto Residencial VILLAS de CAMELOF casa 5 del barrio Las Delicias, a favor del señor **NICOLAS MIGUEL CASTRO BORRERO**, representado por el abogado **NICOLAS MIGUEL CASTRO ARAUJO**.

ARTICULO CUARTO: Ejecutoriada esta decisión, dese por concluida la acción de policía. Remítase la cartilla a la oficina de origen.

ARTICULO QUINTO: Las partes quedan en libertad para acudir a la justicia ordinaria.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Barranquilla D.E.I.P., a los trece (13) días del mes octubre del 2022.

WILLIAM ESTRADA

Jefe Oficina de Inspecciones de Policía y Comisarias de Familia

Proyectó: José Ma. Palma Illueca, abogado externo.