

Bogotá D.C.

Señor:

HELMAN GUTIERREZ
Dirección : Calle 94 No 72 A 95
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: RESPUESTA RADICADO SDHT 1-2021-047458

Respetado señor Helman:

Se recibió su comunicación mediante la cual señala: *"Haciendo uso del derecho de petición consagrado en la Constitución Política de Colombia en su artículo 23, de manera atenta me permito solicitarle se sirva realizar visita de inspección al Conjunto Residencial Claros del Bosque P.H ubicado en la calle 94 No. 72 A 95 del barrio Parque Lagarto, y que a la fecha se están vulnerando los reglamentos de Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001 en cuanto a que se vienen realizando enmallados en los balcones que hacen parte de los apartamentos y en donde la ley es clara por cuanto aunque son de uso exclusivo (particular), son sitios que hacen parte de la fachada de las torres y estas no se pueden modificar, alterar y/o construir, en la razón a que estarían alterando su razón de ser.*

Hago un llamado a que ustedes son la autoridad local en materia de Propiedad Horizontal y otorgan la representación legal de los conjuntos residenciales, realicen este tipo de vigilancia ya que se están transgrediendo las normas urbanísticas aprobadas inicialmente.

En principio le informamos que, de conformidad con las competencias establecidas para esta secretaria definidas en el decreto 121 de 2008: *"Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat"* no contempla la de dirimir conflictos al interior de las propiedades horizontales y/o otorgar *la representación legal de los conjuntos residenciales*, toda vez que esa actividad le corresponde a las alcaldías locales y a la secretaria distrital de gobierno de la Alcaldía Mayor de Bogotá Distrito Capital.

No obstante indicamos que, de conformidad con nuestra legislación los bienes comunes son aquellas partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Por su parte, son bienes comunes de uso exclusivo aquellos bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Para el caso que nos ocupa, según las imágenes adjuntas a su escrito le indicamos que, las barandas y los balcones constituyen parte de los bienes de uso común del edificio, por ser una prolongación del plano y la estructura que conforma el piso de la unidad a la que pertenece y techo de la que se encuentra debajo.

Así las cosas, las barandas son consideradas como instrumentos comunes por estar adheridas al muro maestro. Por lo que el balcón de una fachada, también reviste carácter de zona común por formar parte integrante de esta, pues se considera como todas las partes que conforman el exterior de las edificaciones: muros, materiales, acabados, ventanería, canales y aleros.

En ese orden, la modificación a los balcones constituye un cambio en la fachada, lo cual requiere de la aprobación de la asamblea general de propietarios en decisión adoptada con quórum calificado de mínimo el (70%), de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la ley 675 de 2001 que dispone:

ARTÍCULO 73. Reformas arquitectónicas y estéticas. *La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.*

Por lo anterior, le sugerimos viabilizar con los supuestos infractores la aplicación del régimen de solución de conflictos establecido en la ley 675 de 2001 en su artículo 58; aplicable a controversias que se susciten entre los propietarios o tenedores de los bienes privados, o entre ellos y los órganos de dirección - control de la propiedad horizontal así:

“(…)

ARTÍCULO 58. Solución de conflictos. *Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:*

1. *Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.*

2. *Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.*

De igual forma, se sugiere acudir a la inspección de policía de la localidad aportando el respectivo material probatorio, con el fin de que se viabilice por la autoridad competente la sanción de la conducta establecida en el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana"; que dispone:

"(...)

Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. *Corregido por el art. 10. Decreto Nacional 555 de 2017. <El nuevo texto es el siguiente> Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:*

A) *Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:*

- 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.*
- 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.*
- 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.*

4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.

B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:

5. Demoler sin previa autorización o licencia.

6. Intervenir o modificar sin la licencia.

7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.

8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.

Esperamos que la información suministrada le sea de gran utilidad, cualquier inquietud adicional será atendida en la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

En los anteriores términos, se emite respuesta de fondo a su petición, conforme a lo contemplado en la ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

MILENA INES GUEVARA TRIANA
SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: LEONARDO ANDRES SANTANA CABALLERO
Revisó: MILENA INES GUEVARA TRIANA
Aprobó: MILENA INES GUEVARA TRIANA