

Cartagena de Indias, D. T. y C., 29 de marzo de 2011

CACEC-069 - 2011

SEÑORES:

PROPIETARIOS

Edificio el Conquistador

Ciudad

ASUNTO: Solicitud Apertura Balcones

En virtud de la ejecución del contrato para la reforma y pintura de la fachada, algunos propietarios han sido renuentes en el retiro de los aires acondicionados que cuelgan sobre ella así como de la restitución de los balcones o terraza adjuntos a cada unidad privada.

Referente al tema de los balcones o terrazas, es clara la normatividad vigente contenida en el artículo 22 y 23 de la ley 675 del año 2001, al manifestar:

**“ART. 22. —Bienes comunes de uso exclusivo.** Los 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, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.(...)”

**“ART. 23. —Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo.** Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.

3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo (...)"
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal, las unidades privadas tipo apartamento constan de TARRAZAS O BALCONES, las cuales, en virtud a lo manifestado en el artículo anterior tienen la categoría de bienes comunes de uso exclusivo.

Así las cosas, en virtud a lo expresado por el artículo 23 ibídem, ningún propietario puede efectuar alteraciones o cambiar la destinación de tales bienes (TARRAZAS O BALCONES), pues estos bienes son de carácter comunal y pertenecen en común y proindiviso a todos y cada uno de los propietarios de la copropiedad.

Esta prohibición de realizar alteración o cambio de destinación, implica mantener la zona comunal de uso exclusivo en la forma como aparecen detalladas en los planos de construcción que se encuentra aprobados y registrados ante la autoridad competente.

Ahora bien, el cerramiento de las TARRAZAS O BALCONES implica una alteración o cambio de destinación, además de afectar la uniformidad de la fachada del edificio, obligándose los propietarios a restituir la forma y destinación de las mismas.

La Copropiedad Edificio el Conquistador, por autorización de la Asamblea y Ministerio de la Ley, tiene la facultad de iniciar las correspondientes actuaciones administrativas y judiciales tendientes a obtener el cumplimiento de la ley y reglamento de propiedad horizontal en lo referente al tema materia de esta misiva, pues, el artículo 32 de la ley 675 del año 2001, establece como objeto de la persona jurídica denominada Copropiedad el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien, acudiendo a un sentido solidario, de interés público y de convivencia pacífica, exhortamos a todo los propietarios que se encuentren en estas circunstancias a retirar de los balcones el cerramiento de los mismos.

Agradecemos tomar atenta nota de esta misiva

Atentamente,

Saúl Hernández Acuña  
Representante Legal  
Edificio el Conquistador