



Señor
Padre de familia
Ciudad

Asunto: Malla de seguridad de Polímero.

Teniendo en cuenta que es posible que la administración de su edificio haga algún tipo de pronunciamiento dirigido a usted en donde lo SINDIQUEN de encontrarse “ALTERANDO O MODIFICANDO LA FACHADA” por haber tomado la sabia decisión de proteger sus seres queridos, en especial a sus niños, al instalar en su apartamento las mallas de seguridad de SAFETY ZONE, queremos de manera respetuosa, hacerle unos comentarios.

PRIMERO: La alteración o modificación de la fachada debe necesariamente circunscribirse a dos (2) escenarios naturales que la conforman.

Uno de ellos y quizás el más relevante es el escenario ARQUITECTÓNICO, entendido como aquel que obligatoriamente nos lleva a revisión de los planos y diseños que fueron presentados ante la autoridad competente para obtener la respectiva licencia que dio origen y vida jurídica al edificio de residencia.

El otro escenario es el Jurídico, entendido como el conjunto de normas constitucionales y Legales que se aplican a este tipo de organizaciones y que regulan la vida en comunidad.

ESCENARIO ARQUITECTÓNICO:

FACHADA - DEFINICIÓN: aquella pared o parte exterior de un edificio expuesta a los elementos naturales de manera directa como el polvo, el viento, la lluvia, el sol, la humedad, etc.

Dicha pared exterior y de acuerdo con los planos, más los diseños pueden estar formados o conformados por HUECOS, VENTANAS, VOLUMENES, COLUMNAS, EJES, SIMETRÍAS Y otros ELEMENTOS COMUNES que en términos generales y abreviados conforman la denominada “APARIENCIA DE LA PARTE EXTERIOR” de un edificio o conjunto.

MODIFICACIÓN – DEFINICIÓN: De idéntica manera la unificación de criterios se extiende a la palabra modificación, entendiéndose como tal la “TRANSFORMACIÓN, MUTACIÓN DE UNA, VARIAS O TODAS LAS CARACTERÍSTICAS”, de un objeto o de negocio jurídico.

Analizadas de manera objetiva y bajo las reglas de la sana crítica, método que utilizan nuestros jueces y fiscales para administrar justicia, puede concluir que las mallas de seguridad de SAFETY ZONE que se instalan en su apartamento, no aporta elementos suficientes de JUICIO como para responsabilizar a quien las instala en su apartamento la conducta de MODIFICACIÓN O ALTERACIÓN DE FACHADA, toda vez que dicho elemento de seguridad se instala al interior del apartamento en primer término, además de no afectar en nada los diseños originales del edificio.

Nótese que, los elementos ESTRUCTURALES de la misma, tales como HUECOS, VENTANAS, BALCONES, SIMETRÍAS, EJES y demás ELEMENTOS COMUNES del EDIFICIO, no se ven alterados y de haberse realizado tales alteraciones, corresponde al órgano administrativo del edificio de conformidad con el artículo (177) del C. de P. C., probar con planos y quizás, peritajes la ocurrencia de las mismas.

Las mallas de seguridad infantil instaladas por SAFETY ZONE, no alteran los ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA FACHADA del edificio, pues son ubicadas en el área privada o de dominio particular del inmueble, (artículo 3° Ley 675 de 2001), la cual se encuentra debidamente delimitada y es funcional e independiente, por lo que tiene derecho a su aprovechamiento exclusivo.

Usted como padre de familia, cumple a cabalidad con las reglas y obligaciones señaladas en el artículo (18) de la Ley (675 de 2001), por cuanto se abstiene y se ha abstenido de ejecutar actos que comprometan la ESTABILIDAD Y SOLIDEZ ESTRUCTURAL del edificio donde se encuentra el apartamento que con su familia habita.

ESCENARIO JURIDICO:

DERECHO PREVALENTE Y PREFERENTE DE LOS NIÑOS: De conformidad con el mandato superior consagrado en el artículo (44), la vida, la integridad física y la salud; el cuidado y el amor son DERECHOS FUNDAMENTALES de los niños.

Reza la disposición aludida que corresponde a la FAMILIA y al ESTADO COLOMBIANO, garantizar y materializar el ejercicio pleno de estos derechos adoptando y exigiendo de las autoridades la adopción de medidas.

Finaliza el texto constitucional diciendo de manera CATEGÓRICA que **“Los derechos de los niños prevalecen sobre los derechos de los demás”** y cuando a estos últimos nos referimos (de los demás), se incluye el derecho a de los copropietarios a conservar la fachada de los conjuntos y edificios donde residen.

Además de lo anterior, la Carta Política Colombiana en su artículo (58), garantiza la PROPIEDAD PRIVADA y los derechos que de ella se derivan, siempre que se adquieran de conformidad con la Ley Civil, por lo que no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes o reglamentos posteriores a la carta (1991).

Usted como propietario o arrendatario del apartamento, confió al adquirir el inmueble que este reunía y cumplía con las limitaciones impuestas por el Código Civil en sus artículos (680) y (681), razón por la cual NO LE PUEDEN RESPONSABILIZAR POR CONDUCTAS QUE NO HAN COMETIDO, COMO ALTERACION DE FACHADA.

Por último, de conformidad con la Ley 675 de 2001, corresponde a la asamblea General de Copropietario, fijar en los estatutos que rigen la comunidad de propietarios, señalar, indicar, definir, lo que se entiende por MODIFICACIÓN Y ALTERACIÓN DE FACHADA, para lo cual deben tener en cuenta criterios ARQUITECTÓNICOS, TÉCNICOS, DE INGENIERÍA Y JURÍDICOS, orientando las políticas comunes en este sentido a fin de evitar que se presenten situaciones en las que se le señale a algún residente estar realizando actuaciones en las que no ha incurrido.

CONCLUSIÓN:

Teniendo en cuenta todo lo anterior podemos concluir que las mallas de seguridad instaladas por SAFETY ZONE, NO REUNEN los ELEMENTOS ARQUITECTONICOS, TECNICOS Y JURIDICOS que permitan inferir que se está en presencia de una ALTERACIÓN O MODIFICACION DE FACHADA.

De idéntica manera se concluye que la Administración de su edificio debe hacer PREVALECER los derechos fundamentales de los niños a la VIDA, LA INTEGRIDAD FÍSICA Y LA SALUD, al estar en riesgo cuando balcones y ventanas de apartamentos ubicados a gran altura no son debidamente encerrados o asegurados para evitar caídas accidentales, culposas o dolosas.

Para atender cualquier tipo de reconvencción por parte de la administración de su edificio, el señor administrador debe llevar el asunto ante el Comité de Convivencia o Consejo de Administración el cual con observancia del debido proceso y previa citación y audiencia a usted, deberá adoptar la decisión de fondo del caso, pues así lo enseña la Ley (675 de 2001).

La Corte Constitucional con relación a los padres y sus hijos menores ha expresado lo siguiente:

“La falta de autonomía de la persona en esas edades, la vida e integridad personal priman claramente. Corresponde entonces a los mayores que se encuentren a cargo de los infantes velar por el cumplimiento de esas medidas de seguridad, ya que la infracción de ese deber puede implicar graves responsabilidades, incluso penales, para los mayores que hubiesen sido negligentes en este campo. En efecto, para la corte es claro que en el evento de que un niño resultare lesionado por la imprudencia del mayor, la omisión de este último deja de ser una conducta que no afecta derechos de terceros, pues era su deber proteger al infante.”

La Ley N° 1098 de 2006 (Ley de la Infancia y la adolescencia) protege esta orden constitucional y la desarrolla con el criterio del interés superior de los niños así:

ART. 8° - Interés superior de los niños, las niñas y los adolescentes. Se entiende por interés superior del niño, niña y adolescente, el imperativo que obliga a todas las personas a garantizar la satisfacción integral y simultánea de todos sus derechos humanos, que son universales, prevalentes e interdependientes.

Y aquí desarrolla el interés de la protección del menor

ART.9° - Prevalencia de los derechos. En todo acto, decisión o medida administrativa, judicial o de cualquier naturaleza que deba adoptarse en relación con los niños, las niñas y los adolescentes, prevalecerán los derechos de estos, en especial si existe conflicto entre sus derechos fundamentales con los de cualquier persona.

En caso de conflicto entre dos o más disposiciones legales, administrativas o disciplinarias, se aplicará la norma más favorable al interés superior del niño, niña o adolescente.

CABE ANOTAR QUE AL AÑO MUEREN MAS DE 40.000 (CUARENTA MIL) NIÑOS ALREDEDOR DEL MUNDO EN ACCIDENTES CASEROS LIGADOS A LAS CAIDAS DE ALTURA Y ES OBLIGACIÓN DE TODOS EVITAR EN LA MEDIDA DE SUS POSIBILIDADES, QUE UN EVENTO DE ESTOS SE PRESENTE.

Atentamente,

DEPARTAMENTO LEGAL

SAFETYZONE