



2020EE0036938



Bogotá, D.C.,

Señor
CARLOS ANDRES VASCO CORREA
puertoalegrebello@gmail.com

Asunto: Consulta – Asamblea Durante Emergencia Sanitaria.
Radicado 2020ER0035838 del 20/04/2020.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 28/04/2020.

Cordial Saludo,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011², emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo³.

CONSULTA:

" (...)Urbanización Puerto Alegre, es un conjunto residencial con 1104 apartamentos ubicado en el Municipio de Bello (Antioquia). Su asamblea general de copropietarios implica la congregación de más de 600 personas. Reunión que regularmente se realiza en los parqueaderos de la copropiedad.

El Decreto 579 de abril 15 de 2020, "Por medio del cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal" en su Art. 8 numeral 2 señala que las reuniones ordinarias de asamblea podrán efectuarse de manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica.

¹ "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

² "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

³ "Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción." (...)

Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."



Que el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 por medio del cual se declara la emergencia económica, social y ecológica, tiene vigencia de 30 días de acuerdo a la constitución política de Colombia (Art. 215). Lo que implica que la asamblea se tendría que realizar el próximo 18 de mayo de 2020.

Que algunos propietarios son personas vulnerables en caso de contagio por el Coronavirus (con enfermedades preexistentes, personas mayores y personas con movilidad reducida).

Que el consejo de administración y la administración de la copropiedad convocaron a asamblea general ordinaria tanto en primera como en segunda convocatoria para los días 28 de marzo y 1ro de abril de 2020 de manera no presencial VIRTUAL a través de la plataforma ZOOM de **manera no exitosa** debido a la gran cantidad de usuarios que se conectaron (>700) de manera simultánea y que no fue posible garantizar la identificación de los asistentes como propietarios para obtener su votación, y que la plataforma no soportó la gran cantidad de usuarios conectados de manera simultánea presentando fallas técnicas tanto el 28 de marzo como el 1ro de abril.

Que la administración de la copropiedad tomó la decisión de suspender el desarrollo de la asamblea hasta tanto no se pueda realizar de forma presencial.

SOLICITA

Mediante este escrito al señor Presidente de la República y al señor Ministro de Vivienda, aclarar al Consejo de Administración y a la Administración del conjunto residencial Urbanización Puerto Alegre P.H. si debe convocar y desarrollar la asamblea general de copropietarios en el mes de mayo de 2020, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas.(sic).

En primer lugar, es importante señalar que la Ley 675 de 2001, fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal y en su artículo 3°, define dicho régimen como, el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que define el reglamento de Propiedad Horizontal, como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Atendiendo el tema de consulta, es necesario remitirse a lo que la Ley 675 de 2001⁴ indica en lo relacionado con las reuniones de las Asambleas General de Propietarios, en el siguiente orden:

“Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, **por convocatoria del administrador, del consejo de**

⁴ “Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal”



administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, **en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).**

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 42. Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

Artículo 43. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los



deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Artículo 44. *Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.*

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.”

De conformidad con la normatividad transcrita, las reuniones de la asamblea de copropietarios pueden ser ordinarias o extraordinarias. Dispone la Ley 675 de 2001, que la asamblea de copropietarios se debe reunir ordinariamente por lo menos una vez al año en la fecha que señale el reglamento de la propiedad horizontal. Indica que si el reglamento no fija la fecha de la reunión ordinaria de la asamblea anual, la misma se debe realizar dentro de los 3 meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. *La convocatoria* debe hacerla el administrador con una antelación no inferior a 15 días calendario.

Añade la misma normatividad, que si el administrador no cumple con su deber de convocar a la asamblea a reunión ordinaria dentro los plazos señalados en la ley, la asamblea se puede reunir por derecho propio el primer (1) día hábil del cuarto (4) mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho (8) pasado meridiano (8:00 p.m.).

La finalidad de la reunión ordinaria de la asamblea es considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y aprobar el presupuesto del siguiente periodo. Además de elegir los cargos a que haya lugar, tal cual como el consejo de administración, cuando exista, el comité de convivencia en los edificios o conjuntos de uso residencial, el administrador, al revisor fiscal y a sus suplentes.



Respecto a las reuniones virtuales o reuniones mixtas, el Decreto 579 de 2020⁵ atendiendo a la declaratoria de emergencia sanitaria y al Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declaradas en el territorio nacional, adoptó medidas transitorias permitiendo, durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, la realización de forma virtual de las reuniones del máximo órgano de la propiedad horizontal, precisamente, con la finalidad de no afectar su desarrollo. No obstante lo allí contemplado, se debe cumplir con las disposiciones que sobre convocatoria, verificación de identidad de los participantes, quórum, mayorías, medios de comunicación sucesiva o simultánea establece, para este caso, la legislación de propiedad horizontal o en su defecto la reglamentación adoptada en el Decreto 398 de 2020, para lo no previsto en la Ley 675 de 2001 con relación al desarrollo de las reuniones virtuales o no presenciales.

De lo todo lo anterior se puede concluir: Que los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma y condiciones previstas en la legislación y en el reglamento de cada propiedad horizontal. Igualmente, el lugar de celebración de las reuniones de las asambleas de copropietarios, sin perjuicio de lo establecido sobre el particular en el reglamento de la propiedad horizontal, corresponde a las instalaciones donde se localiza el edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal. Y en virtud de lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 579 de 2020, durante el periodo que la misma norma consagra, las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 2001, podrán efectuarse de forma virtual, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y Capítulo 1.6 Título 1 de la parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.

Las actas de las reuniones no presenciales deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 675 de 2001.

Ahora bien, en caso de no ser posible realizar una reunión no presencial, se deberá llevar a cabo la asamblea dentro del mes siguiente a la finalización de la declaratoria Económica, Social y Ecológica.

Así mismo, conforme a lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General de Procesos arts. 390 y ss.).

⁵ "Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"



Finalmente, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web del ministerio, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos, se da respuesta a la solicitud presentada con el radicado 2020ER0035838, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

LEONIDAS LARA ANAYA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Johana Marcela Cardona Galeón-OAJ
Revisó: Mike Castro Roa-OAJ
Fecha: 02/06/2020.