



FORMATO: NOTIFICACION POR AVISO MASIVO
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
Versión: 11 Fecha:05/07/2024 Código: GDC-F-19

Bogotá, D.C.,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y teniendo en cuenta que no es posible la notificación personal conforme al artículo 67 de la norma referida, (Diferentes razones no se encontró la dirección, no existe número rehusado a recibir, no fue posible entregar mensaje de datos vía electrónica) no fue posible notificar personalmente al ciudadano SANIN CANO GAMBA.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo y La Oficina Asesora Jurídica Grupo de Conceptos, procede a surtir el trámite de la notificación mediante AVISO para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No 2024EE0079273 de fecha 21 de octubre de 2024 a través del cual se da respuesta a Derecho de petición de consulta de radicado 2024ER0154351.

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Página Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles. Se deja constancia que contra el referido oficio proceden los Recursos de ley dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Fecha de fijación 24 de octubre de 2024.

Fecha de des fijación 31 de octubre de 2024.

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: (Oficio de radicado 2024EE0079273 que da respuesta a la consulta 2024ER0154351).

Elaboró: Gisella Chadid Bonilla.
Revisó: Nidia Isabel Rodríguez Salazar.
Fecha: 23 de octubre de 2024.



Bogotá, D.C.

Señor

SANIN CANO GAMBA

scanogamba@yahoo.com

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 21-10-2024 07:39
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0079273 Folio Anex:0 FA-0
ORIGEN 20102 GRUPO DE CONCEPTOS / GISELLA CHADID BONILLA
DESTINO SANIN CANO GAMBA
ASUNTO RESPUESTA
OBS

2024EE0079273



ASUNTO: Consulta – Asamblea extraordinaria virtual
Radicado 2024ER0154351 del 27/09/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 30/09/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea un interrogante relacionado con la asamblea extraordinaria virtual en la propiedad horizontal, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

¹ "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. (...)"

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA:

"(...) el concejo (sic) de admón pretende cobrar una cuota extraordinaria para pagar una deuda de agua causada por daños, escapes o posibles contrabandos; para tal motivo convocan a asamblea general extraordinaria pero en modalidad VIRTUAL; es legal está pretensión? Además, en la citación no dicen de cuánto es la pretendida cuota ni se han tenido en cuenta aprovechar la recuperación de cartera ni el fondo de imprevistos. "

Es importante señalar que la Ley 675 de 2001, fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal y en su artículo 3³ 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."

De igual manera, cabe precisar que la asamblea general está constituida por los propietarios de los inmuebles que integran la copropiedad, quienes tendrán derecho a participar en sus reuniones y a votar en ella, una vez cumplidos el

³ Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal (...)"

quórum y las condiciones que para el efecto prevé la ley y el reglamento de propiedad horizontal, y cuyas atribuciones están expresamente establecidas en la Ley 675 de 2001.

En ese orden, la asamblea general es la máxima autoridad de la copropiedad y está encargada de dirigir y administrar la propiedad horizontal, pues en ella concurre la voluntad colectiva de los copropietarios en lo relacionado con la administración de los bienes comunes, estableciendo en su artículo 37⁴ la integración y alcance de sus decisiones

Atendiendo al tema de consulta, se encuentra que los artículos 39 a 42 de la Ley 675 de 2001 contienen el régimen al que deben someterse las reuniones de asamblea general de propiedad horizontal, en cuanto a formalidades, convocatorias, asuntos a tratar y sanciones por inasistencia.

La normatividad aplicable a las reuniones de la asamblea se encuentra en el capítulo X de la Ley 675 de 2001, observando que el legislador previó que la regla general fueran las reuniones presenciales, pero contemplando a su vez dos posibilidades adicionales: **i)** las reuniones no presenciales y **ii)** la toma de decisiones mediante comunicación escrita.

Respecto de las reuniones no presenciales, es claro que la ley de propiedad horizontal, excepto para las decisiones contenidas en el artículo 46⁵ de la misma ley, permite la realización de asambleas virtuales, en otras palabras, reuniones

⁴ ARTÍCULO 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

⁵ Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

no presenciales atendiendo a lo regulado en el artículo 42 en armonía con lo preceptuado en el artículo 44, normativa que de una lectura detallada a su contenido, se colige que en este tipo de reuniones se tratan, discuten y toman decisiones sobre los temas previstos en la convocatoria, a través de canales de comunicación simultánea (teleconferencia, chats o videoconferencia) o canales de comunicación sucesiva (correo o mensajes electrónicos en bloque y unos tras otros), dejando registro de todo lo conversado, normas que en su orden rezan:

"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 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 este modo, para la realización de las reuniones no presenciales se debe contar con el número de participantes requeridos para conformar el quórum deliberatorio y decisorio que la Ley 675 de 2001 determina atendiendo a cada caso.

Consecuente con lo anterior, la realización de asambleas virtuales debe cumplirse en atención a lo preceptuado en los artículos 42 y 44 de la citada ley, los siguientes presupuestos: **(i)** Que quede prueba de la celebración de la asamblea no presencial, **(ii)** Que todos los propietarios participantes en la reunión no presencial deliberen, **(iii)** Que la deliberación y decisión conste en comunicación simultánea o sucesiva, **(iv)** Que se cumpla con el quórum decisorio requerido para cada caso.

Acorde con lo anterior, para las reuniones de las asambleas no presenciales, se debe tener en cuenta que dichas reuniones pueden ser celebradas siempre y cuando asista a la reunión el número de participantes necesarios para deliberar

y decidir, es decir, que los artículos 42, 43 y 44 de la Ley 675 de 2001, deben interpretarse de manera armónica con el artículo 2.2.1.16.1⁶ del Decreto 1074 de 2015⁷, en el entendido que se deberá cumplir con el porcentaje mínimo para deliberar (quórum deliberatorio), y a su vez que el número de participantes sean los suficientes para contar con el quórum decisorio.

Es necesario aclarar que, como en efecto lo establece el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, y conforme a la interpretación sistemática del articulado contenido en el Capítulo X de la ley en mención, se considera que, si en la reunión no presencial alguno de los propietarios no participa en la comunicación simultánea o sucesiva, las decisiones adoptadas serán ineficaces. Esta Oficina entiende de lo anterior que es necesario para la eficacia de las decisiones adoptadas que todos los propietarios participantes en la reunión no presencial deliberen. Es decir que, la norma hace referencia a la totalidad de los propietarios participantes en la comunicación simultánea, sin perjuicio que se deba cumplir con el quórum decisorio requerido para cada caso.

En conclusión, no se requiere la participación del 100% de los copropietarios en la asamblea para que las decisiones sean eficaces, sino que debe atenderse a lo señalado en cada caso particular con respecto al quórum contenido en la norma para cada caso. Como se indicó, las normas contenidas en los artículos 42 y 44 de la Ley 675 de 2001, en criterio de esta Oficina Asesora, deben ser interpretadas de manera armónica con el artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015, relacionado con las reuniones no presenciales de juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0154351, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁸ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755

⁶ "ARTÍCULO 2.2.1.16.1. Reuniones no presenciales. Para los efectos de las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando se hace referencia a - todos los socios o miembros- se entiende que se trata de quienes participan en la reunión no presencial, siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para deliberar según lo establecido legal o estatutariamente.

El representante legar deberá dejar constancia en el acta sobre la continuidad del quórum necesario durante toda la reunión. Asimismo, deberá realizar la verificación de identidad de los participantes virtuales para garantizar que sean en efecto los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva.

Las disposiciones legales y estatutarias sobre convocatoria, quórum y mayorías de las reuniones presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012.

PARÁGRAFO. Las reglas relativas a las reuniones no presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones mixtas, entendiéndose por ellas las que permiten la presencia física y virtual de los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva."

⁷ Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo

⁸ "ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones real izada s en ejercicio del derecho a formular co nsul tas n o serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.



de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Gisella Chadid Bonilla
Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Nidia Isabel Rodríguez Salazar
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica