

Bogotá, D.C.,

2021EE0003011



Asunto: Consulta – Reuniones ordinarias de la Asamblea General de Copropietarios • en el marco de la Emergencia Sanitaria.  
Radicado 2021ER0001704 del 07/01/2021  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 07/01/2021

Respetado señor:

En atención a la consulta del asunto, en la cual fórmula unos interrogantes sobre el trámite de las reuniones de asamblea general ordinaria de copropietarios, frente a las medidas restrictivas del Gobierno Nacional sobre las reuniones masivas, 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 2011<sup>1</sup>, 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 término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020<sup>2</sup>.

#### ANTECEDENTES:

*“A raíz de la pandemia del Covid-19, y de la declaratoria de emergencia sanitaria emanada por el Gobierno Nacional el pasado 12 de Marzo de 2020, con ello, las Asambleas Ordinarias programadas de ese día en adelante quedaron suspendidas en la medida de hacerse de forma PRESENCIAL. En el DECRETO LEGISLATIVO 579 de la Presidencia de la República expedido el 15 abril de 2020, dónde con fuerza de Ley (Decreto Legislativo) en su artículo 8 dispone que se podrán realizar Asambleas Ordinarias de forma virtual en la Propiedades Horizontales, y fija un plazo HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2020, y en su parágrafo 2 dice que de forma presencial a más tardar dentro de un*

<sup>1</sup> “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. (...)”

<sup>2</sup> “Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así: Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones: (i) Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción. (ii) 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 y cinco (35) días siguientes a su recepción. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo. En los demás aspectos se aplicará lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.”



mes después de la declaratoria de finalización de la emergencia económica, que cómo bien sabemos se ha venido extendiendo continuamente y su vencimiento hasta la fecha es el 27 de febrero de 2021.

Ahora bien, la Ley 675 de el 3 de Agosto de 2001, en su Artículos 39 indica que "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." . Con el anterior argumento, la Administración del Conjunto Residencial Estación Victoria PH, decidió que debía convocarse a Asamblea General Ordinaria de forma Virtual y lo hizo para realizarse el día 29 de Diciembre de 2020 y en segunda instancia para el 9 de Enero con cualquier quorum si en la primera no llegase a llenarse dicho requisito. Quiero aclarar en éste punto, que tanto la Administración del Conjunto como el Consejo de Administración, no tuvieron la precaución de realizar dicha Asamblea dentro del término que contemplaba el Decreto Legislativo 579.

Con los anteriores antecedentes, mi consulta va dirigida a si se pueden realizar ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS de forma VIRTUAL, con quórum deliberatorio del 50% + 1, para tomar decisiones, aprobar Estados Financieros, Presupuestos y demás formalismos de una Asamblea normal presencial; inclusive el ítem de PROPOSICIONES Y VARIOS.

La anterior consulta la elevo en virtud de que si bien el Ministerio de Industria y Comercio bajo el Decreto 398 del 13 de Marzo de 2020 (Anterior al Decreto Legislativo de la Presidencia), en su Artículo 2 habla sobre la realización de Asambleas bajo el sistema de Reuniones Virtuales, dicha norma aplica para las entidades o personas jurídicas que están bajo su ámbito el cual es el de Industria y Comercio. Como sabemos las Copropiedades estamos regidos por el Ministerio de Vivienda. En su artículo 3, hace extensivo dicho sistema para "las demás personas Jurídicas sin excepción. El Decreto 434 del Ministerio de Industria y Comercio, del cual habla la citación, del 19 de marzo de 2020 (nuevamente antes del Decreto Legislativo 579) vuelve a dar instrucciones en su Artículo 5 para la realización de Asambleas Ordinarias una vez finalizada la Emergencia Económica y de no ser así, dice que de no ser convocada en ese lapso de tiempo se reunirá por derecho propio el primer día hábil siguiente al mes de que habla anteriormente. Nuevamente se refiere a aquellas entidades y/o personas Jurídicas que están bajo su ámbito y más aun citando el artículo 422 del código de comercio. Posterior a ello en varias consultas realizadas tanto al Ministerio de Industria y Comercio, como al Ministerio de Vivienda, en donde el primero en un concepto particular, anota que no le era aplicable el Decreto 398 aplicando el "**Artículo 3°. Aplicación extensiva.** Todas las personas jurídicas, sin excepción, estarán facultadas para aplicar las reglas previstas en los artículos 1° y 2° del presente decreto en la realización de reuniones no presenciales de sus órganos colegiados .." y posteriormente, en otro concepto emitido firmado por la misma funcionaria del anterior, dice que si le es aplicable, y más aun cuando el Decreto 398 no puede modificar la LEY 675 ya que está por debajo de su rango y ámbito.

Contrario a lo anterior, el Ministerio de Vivienda ratifica y reglamenta el Decreto Legislativo 579 en donde dice que solo se podía hasta el 30 de Junio del año en curso, plazo después, quedaría en aplicación la Ley 675, y por el contrario emite los Conceptos EE0031451 de mayo 12 y EE0036938, de junio 3 de 2020 en donde indica que se debe acoger a la Ley 675 en sus artículos 42, 43 y 44". (Sic).

## CONSULTA:

"Quisiera tener un comunicado o respuesta a esta consulta, puesto que la Asamblea se empezó a desarrollar pero quedo suspendida para poder tener claridad al respecto y de igual manera si las  
Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Versión: 7.0

Fecha:10/06/2020

Código: GDC-PL-07

Código:GDC-PL-01

Página 2 de 8



*decisiones allí tomadas son válidas o no, a pesar de que en el desarrollo de una Asamblea NO presencial que habla la Ley 675, si no participa el 100% de los propietarios o coeficientes, las DECISIONES ALLI TOMADAS SERAN INVALIDAS y no solamente si de alguna manera algún propietario llegase a impugnarla. Todo lo anterior, aunado a que se han hecho inversiones en plataformas y costos que podrían resultar inútiles a la hora de ver la legalidad de la misma Asamblea.”* (Sic)

## CONSIDERACIONES:

Previamente a consideración alguna sobre el tema, es importante advertir 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<sup>3</sup>.

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, se encuentra que los artículos 39 y siguientes de la Ley 675 de 2001, reglamentan los aspectos y presupuestos al que deben someterse las propiedades horizontales para el desarrollo de las reuniones de asamblea general de copropietarios, en cuanto a formalidades, convocatorias, quórum, asuntos a tratar y sanciones por inasistencia.

### 1. Presupuestos para la realización de reuniones no presenciales de la asamblea general de copropietarios.

Respecto de este primer tema, es claro que la Ley de Propiedad Horizontal, excepto para las decisiones contenidas en el artículo 46 de misma ley, permite la realización de asambleas virtuales, en otras palabras, reuniones 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 o 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

<sup>3</sup> “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “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.”



*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.” (Subrayado fuera de texto)*

**“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.” (Subrayado fuera de texto)*

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 cada caso. Consecuente con lo anterior, para la realización de asambleas virtuales deben cumplirse en atención a lo preceptuado en el artículo 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 y (v) Que el revisor fiscal de la copropiedad si existe para el caso, de fe que la comunicación ocurrió de manera inmediata, cuando se trate del canal de comunicación sucesivo.

Para efectos de validez y legalidad de este tipo de reunión, la disposición a la que se alude indica que es importante que tratándose de comunicación sucesiva (correo o mensajes electrónicos en bloque y unos tras otros) esta deberá ser de forma inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual el revisor fiscal de la copropiedad si existe para el caso, dará fe de ello. Adicionalmente, cual fuere el canal de comunicación seleccionado para la realización de la reunión deberá quedar prueba inequívoca de ella, como fax, grabación magnetofónica, videos 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, en otras palabras, el desarrollo y ejecución de la reunión, así como, la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. De tal forma, que la misma se pueda reproducir el día que sea necesario.

También, 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 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.**



## 2. Aplicación del Decreto 398 de 2020 respecto de la propiedad horizontal.

Con relación a este tema, es preciso señalar que a raíz de la emergencia sanitaria declarada en todo el territorio nacional por causa del coronavirus COVID-19 mediante Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 y en cumplimiento de las medidas adoptadas en dicho marco, en especial la relacionada con el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia, para minimizar el riesgo de contagio, el Gobierno Nacional expidió:

- **El Decreto 398 del 13 de marzo de 2020**, “*Por el cual se adiciona el Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, para reglamentar parcialmente el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, en lo referente al desarrollo de las reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas, y se dictan otras disposiciones.*”, con el fin de evitar la congregación de personas en las reuniones ordinarias correspondientes, dispuso los presupuestos para la realización de reuniones no presenciales en relación con la convocatoria, quórum y mayorías de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas, así como otras disposiciones.

Este Decreto fue expedido en el marco de la Resolución 385 de 2020, por la cual se declara la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19 y mediante el cual se establecieron disposiciones destinadas a la prevención y contención del riesgo epidemiológico asociado al COVID-19.

- **Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020**, mediante el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal, entre ellas la referente a las reuniones ordinarias de asambleas de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de la Ley 675 de 2001.

En su orden, se advierte que el artículo 8 del citado decreto estableció que las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001, podían efectuarse de las siguientes formas:

1. En forma virtual, durante el periodo comprendido entre la vigencia del decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 1.6 Título 1 de la parte 2 Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.
2. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

En ese sentido, para efectos de realizar reuniones ordinarias de asamblea de propiedad horizontal, *de manera virtual*, durante el periodo comprendido entre la vigencia del Decreto 579 de 2020 (15 de abril de 2020) y el 30 de junio de 2020, el decreto en comento desarrolló las reglas para celebrar las reuniones ordinarias de la asamblea, remitiendo a las exigencias del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 1.6 Título 1 de la parte 2 Libro 2 del

Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario Sector Comercio, Industria y Turismo, que a su turno, establecen:

#### Ley 675 de 2001

**“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”.*

#### Decreto 1074 de 2015 - Decreto Único Reglamentario Sector Comercio, Industria y Turismo

El Decreto 398 del 13 de marzo de 2020, adicionó el capítulo 16 del título 1 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1074 de 2015, para reglamentar parcialmente el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, en lo referente al desarrollo de las reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas, juntas directivas, o en la medida que sean copropiedades mixtas, así:

**“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 legal 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.»*

**ARTÍCULO 2.** *Artículo Transitorio. En virtud de la declaratoria de estado de emergencia sanitaria decretada por medio de la Resolución 385 de 12 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, y en consideración a la necesidad de facilitar mecanismos que eviten el riesgo de propagación de infecciones respiratorias agudas, las sociedades que a la*



*fecha de entrada en vigencia del Presente Decreto hayan convocado a reunión ordinaria presencial del máximo órgano social para el año 2020 podrán, hasta un día antes de la fecha de la reunión convocada, dar un alcance a la convocatoria, precisando que la reunión se realizará en los términos del artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 1 del presente Decreto.*

*En el alcance se deberá indicar el medio tecnológico y la manera en la cual se accederá a la reunión por parte de los socios o sus apoderados.*

*El alcance deberá hacerse por el mismo medio que se haya utilizado para realizar la convocatoria.*

**ARTÍCULO 3.** *Aplicación extensiva. Todas las personas jurídicas, sin excepción, estarán facultadas para aplicar las reglas previstas en los artículos 1 y 2 del Presente Decreto en la realización de reuniones no presenciales de sus órganos colegiados.”*

De conformidad con la normatividad transcrita, se advierte que el mismo Decreto 579 del 15 de abril de 2020, expedido en cabeza de este Ministerio remitió expresamente para el desarrollo virtual de las reuniones ordinarias de la asamblea de copropietarios de una propiedad horizontal no solo a lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley 675 de 2001 sobre reuniones no presenciales sino que también a lo reglamentado en el Decreto 398 del 13 de marzo de 2020, sólo para los aspectos no previstos en la ley de propiedad horizontal con relación al desarrollo de las reuniones virtuales o no presenciales establecida para las juntas de socios, asambleas generales de accionistas, juntas directivas o en la medida que sean copropiedades mixtas, en atención a las circunstancias derivadas de los estados de emergencia sanitaria, y emergencia económica, social y ecológica declarados.

Bajo este orden de disposiciones y en el marco de los estados declarados en el territorio nacional, se puede concluir que las reglamentaciones a las que se aludieron en párrafos precedentes contemplaron la realización de forma virtual de las reuniones del máximo órgano de la propiedad horizontal, precisamente, con la finalidad de no afectar su desarrollo.

Sin embargo, es necesario que para el desarrollo de asambleas generales de copropietarios de manera virtual se cumpla con las disposiciones que, sobre convocatoria, verificación de identidad de los participantes, quórum, mayorías y medios de comunicación sucesiva o simultánea, establece la Ley 675 de 2001 en particular el artículo 42 y siguientes. Asimismo, de forma supletoria para los aspectos no previsto por la Ley de propiedad horizontal, se podrá acudir a la reglamentación adoptada en el Decreto 039 de 2021, las resoluciones 2230 del 27 de noviembre de 2020, 385 de 2020, 844 y 1462 de 2020

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 las inquietudes planteadas en el radicado 2021ER0001704, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>4</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTINEZ  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Sandra Judith Soto Angel -OAJ  
Revisó: Mike Castro Roa-OAJ  
Fecha: 20/01/2021

---

<sup>4</sup> Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 28, "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."