



Bogotá D.C.,

Señora

Carolina Rincón Usate
Calle 17 No. 9 - 36 Bogotá, Colombia

ASUNTO: Consulta – Quorum en Asambleas.
Radicado 2022ER0024363 del 24/02/2022.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 24/02/2022.

Respetada Señora Carolina,

En atención a la consulta del asunto, en la cual formula una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, más específicamente, respecto de las reuniones de asamblea en una propiedad horizontal, 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 término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020.

En primera instancia, es de 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.³

CONSULTA:

“(…)Asunto: Concepto sobre la posibilidad de tomar decisiones de mayoría calificada en reuniones mixtas de Asamblea en copropiedades. Respetados señores: Con relación al desarrollo de las asambleas en copropiedades, bajo la modalidad no presencial y mixtas que trata el decreto 398, nos referimos a ustedes para consultar, si es viable tomar decisiones que exigen mayoría calificada, según lo dispuesto en el artículo 46 de la ley 675 de 2001 en reuniones mixtas de Asamblea.(sic) “

¹Ley 675 de 2001, artículo 3, “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 “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”.



Es importante señalar que la Ley 675 de 2001, al fijar el marco normativo del régimen de propiedad horizontal 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.

Ahora bien, el Decreto 176 de 2021⁴ que determina entre otros aspectos, la regulación de la celebración de la asamblea general de propietarios enmarcada en la emergencia sanitaria actual como consecuencia de la pandemia por el Covid-19, norma que en su artículo 14 menciona lo siguiente:

“Artículo 14. Asambleas en las propiedades horizontales. Para efectos del quórum necesario para celebrar las asambleas no presenciales, contempladas en el artículo 42 y 43 de la Ley 675 de 2001, se debe tener presente lo mencionado en los artículos 44, 45 Y46 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015. Así mismo, podrá darse aplicación a los artículos 1, 2 Y 3 del presente Decreto, siempre y cuando para la celebración de las asambleas se garantice la acreditación de validez de la reunión conforme a las normas establecidas para cada modalidad (presencial o no presencial) en los términos de la Ley 675 de 2001.”

De conformidad con la norma, se indica que para 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 42⁵, 43⁶ y 44⁷ de la Ley 675 de 2001 deben interpretarse de manera articulada con el Decreto 1074 de 2015 en su artículo 2.2.1.16.1⁸, en el entendido se deberá cumplir con

⁴ “Por el cual se determinan las reglas aplicables a las reuniones de asambleas o juntas de socios del máximo órgano social de personas jurídicas que, en virtud de lo señalado en el parágrafo transitorio del artículo 6 de la Ley 2069 de 2020, se reúnan durante el año 2021”

⁵ “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”

⁶ “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.”

⁷ “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.”

⁸ “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, Calle 17 No. 9 – 36 Bogotá, Colombia



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.

En el caso de los casos contemplados en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 que requieren de mayorías calificadas del “*setenta por ciento 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto*”, es preciso señalar que en atención al párrafo del citado artículo se establece que las decisiones previstas no podrán tomarse en reuniones no presenciales. Para estos eventos, será posible la realización de la reunión mixta, para lo cual deberán mantenerse las condiciones de aprobación por una mayoría calificada que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de la copropiedad y, que dicha mayoría calificada, se encuentre en la reunión.

Ahora bien, sobre la manera en que debe celebrarse la asamblea, el artículo 14 del Decreto 176 de 2021, realiza una remisión al artículo 3 de la misma norma la cual menciona que:

“Artículo 3. Reuniones ordinarias presenciales, no presenciales o mixtas. Cada sociedad podrá escoger si la reunión ordinaria del máximo órgano social será presencial, no presencial o mixta, para lo cual tendrá en cuenta las disposiciones legales o estatutarias aplicables sobre convocatoria, quórum y mayorías, y en particular lo establecido en el Decreto 398 del 13 de marzo de 2020 respecto del quórum de las reuniones no presenciales o mixtas. La sociedad será responsable de que se cumplan las disposiciones sanitarias aplicables en el evento de que se realice una reunión presencial, y lo será, a su vez, del desarrollo de la reunión para las que se realicen bajo la modalidad no presencial o mixta. Por su parte, cada asociado será responsable de contar con los medios necesarios para participar en la respectiva reunión no presencial o mixta.”

De acuerdo con lo anterior, la copropiedad debe determinar si realiza o no la asamblea por medio presencial, no presencial o si la celebra de forma “mixta” es decir de manera presencial y no presencial simultáneamente, con la finalidad de cumplir con las disposiciones que regulan los asuntos sanitarios para mitigar el riesgo de contagio de Covid-19, dentro de ellos el aforo permitido, y el distanciamiento social para reuniones, resaltando que cada copropietario debe contar con los medios tecnológicos o de bioseguridad necesarios para asistir a la asamblea.

En caso de que los copropietarios no asistan a la asamblea no presencial, se debe tener presente que lo relevante es contar con el quorum deliberatorio y decisorio mencionado inicialmente, con la finalidad de que la reunión de la asamblea y sus decisiones sean válidas.

Es importante señalar que en caso de celebrar la asamblea “mixta”, deberá garantizarse la acreditación de validez de la reunión en los términos de la Ley 675 de 2001. En ese orden de ideas, en caso de la que la reunión sea mixta o de manera virtual, se realizará “*cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan*

entendiéndose por ellas las que permiten la presencia física y virtual de los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva.”



*deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso*⁹ y en consecuencia *“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”*¹⁰.

En los casos en los que la copropiedad necesite adoptar decisiones que exigen mayoría calificada, se debe tener presente que aquellas que requieran esta condición se podrá hacer en reuniones presenciales o mixtas, lo cual encuentra fundamento en el hecho de que la prohibición contenida en el parágrafo del precitado artículo 46, solo está dada frente a las reuniones no presenciales y, en vista de ello, se aprecia que la copropiedad debe decidir si realiza reunión presencial o mixta.

Adicional a lo señalado, es necesario tener en cuenta que para la celebración de reuniones mixtas en la copropiedad en el marco de las cuales se vayan a adoptar decisiones que exigen mayoría calificada, en dicha reunión debe contarse con la asistencia presencial de un número de copropietarios que representen al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad, con el fin de dar cumplimiento a la exigencia del citado parágrafo del artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

Ahora bien, es preciso señalar que, mediante Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1753 de 2015, declaró el estado de emergencia sanitaria por causa del nuevo Coronavirus COVID-19 en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020 y, en consecuencia se adoptaron medidas con el objeto de prevenir y controlar la propagación del Coronavirus COVID-19 y mitigar sus efectos¹¹, a la fecha prorrogado hasta el 30 de abril de 2022 por virtud de la Resolución 0304 de 2022¹² razón por la cual, múltiples actividades de reunión, como lo son las asambleas generales, fueron reformuladas en la modalidad virtual o mixta, a efectos de garantizar el ejercicio de los derechos de los copropietarios y a su vez salvaguardar la salud y a integridad de los participantes.

Es por ello, que derivado de las medidas sanitarias definidas a partir de las normas señaladas, se reitera que la realización de la asamblea general, *“Toda actividad deberá estar sujeta al cumplimiento de los protocolos de bioseguridad que establezca el Ministerio de Salud y Protección Social para el control de la pandemia del Coronavirus COVID-19. Así*

⁹ Artículo 42., Reuniones no Presenciales., Ley 675 de 2001

¹⁰ Ibid., Parágrafo

¹¹ El presidente de la República de Colombia (4 de junio de 2020) Consideraciones “Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.” [Decreto 806 de 2020] Disponible en: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%20806%20DEL%204%20DE%20JUNIO%20DE%202020.pdf>

¹² Artículo 1. Prorrogar hasta el 30 de abril 2022 la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, declarada mediante la Resolución 385 de 2020 y prorrogada por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020, y 222, 738, 1315 y 1913 de 2021. La emergencia sanitaria podrá finalizar antes de la fecha aquí señalada, cuando desaparezcan las causas que le dieron origen
Calle 17 No. 9 – 36 Bogotá, Colombia



*mismo, deberán atenderse las instrucciones que para evitar la propagación del Coronavirus COVID-19 adopten o expidan los diferentes ministerios y entidades del orden nacional*¹³.

De manera que en toda reunión que se vaya a realizar en una propiedad horizontal, se deberá evitar las aglomeraciones y en todo caso, deberá darse el debido cumplimiento de las medidas sanitarias y los protocolos fijados por el Ministerio de Salud y Protección Social.

Partiendo de lo anterior, si la copropiedad requiere tomar decisiones que requieren mayoría calificada, lo podrá hacer de manera presencial o mixta y, para la realización de las reuniones presenciales o mixtas, será indispensable la adopción de medidas de autocuidado, dentro de las cuales está incluido el distanciamiento social.

En todo caso, si existen controversias a raíz de la interpretación de las normas que regulan la propiedad horizontal y, más específicamente, respecto de las reuniones de asamblea en una propiedad horizontal, es importante señalar que de conformidad con 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 del Proceso arts. 390 y ss.).

Por otra parte, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web del ministerio, <https://minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda> en el cual puede acceder a las cartillas de propiedad horizontal y de asamblea general de propietarios 2021, 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 su petición radicada bajo el número 2022ER0024363 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28¹⁴ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Johana Marcela Cardona Galeón.-OAJ
Revisó: Mike Castro Roa.- OAJ
Fecha: 28/02/2022

¹³Artículo 7. Decreto 1026 de 2021.

Parágrafo. Deberá mantenerse el cumplimiento de las medidas contenidas en el artículo 2 de la Resolución 385 de 2020, modificado por el artículo 2 de las Resoluciones 844 y 1462 de 2020, 222, 738 y 1315 de 2021

¹⁴Alcance 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."

Calle 17 No. 9 – 36 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Versión: 8.0

Fecha: 15/02/2021

Código: GDC-PL-07

