

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 05-02-2024 21:37
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0004321 Folio Anex:0 FA:0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / GISELLA CHADID BONILLA
DESTINO JAIME BERNARDO MARTINEZ GAITAN
ASUNTO RESPUESTA JAIME BERNARDO MARTINEZ GAITAN
OBS

2024EE0004321



Asunto: Consulta – Asamblea General no presencial Radicado
2024ER0007051 de 23 enero de 2024

Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 23 de enero de 2024

Cordial saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados, con las asambleas virtuales, al respecto 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.

Dicha petición será atendida en la modalidad de petición, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo².

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 pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias,

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 "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."

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 básico³.

En efecto, el Decreto ley 3571 de 2011, que establece las funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, no asignó competencias en materia de propiedad horizontal, motivo por el cual, en virtud del principio de legalidad consagrado, entre otros, en los artículos 6º y 121 de la Constitución Política, el Ministerio no tiene competencia para pronunciarse, tramitar o resolver los hechos que considera irregulares y los valora como una denuncia.

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, en ese sentido, no puede brindar asesorías con el fin de resolver un conflicto particular, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA:

- *"Si es legalmente viable llevar a cabo las asambleas ordinarias en las propiedades horizontales del año 2024 de manera virtual y/o mixta.*
- *Si existe algún cambio en la normatividad en los últimos 2 años que impida o que limite las decisiones que se tomen en asambleas ordinarias de carácter virtual o mixto.*

De acuerdo a sus interrogantes, es de precisar que durante los dos últimos años la Ley 675 de 2001 no ha tenido modificaciones en cuanto a la modalidad de llevarse a cabo las asambleas ordinarias, en virtud de lo anterior, las reuniones se realizan de la misma forma, de manera virtual o presencial.

Para tal efecto, es preciso mencionar que en lo que respecta a la asamblea el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 establece, que la misma se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al año, en la fecha establecida en el reglamento de propiedad horizontal o en silencio de este, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. La reglamentación aplicable a las reuniones de la asamblea se encuentra en el capítulo X de la Ley 675 de 2001, encontrándose que el legislador al momento de expedir la norma

³ "Artículo 1º 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.

previó que la regla general fueran las reuniones presenciales, pero contemplando a su vez dos posibilidades adicionales, la primera es la realización de las reuniones no presenciales y la segunda es la toma de decisiones mediante comunicación escrita.

Respecto de a las reuniones no presenciales, es claro que la ley de propiedad horizontal, excepto para las decisiones contenidas en el artículo 46⁴ 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 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)

⁴ ARTÍCULO 46. 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 hayasolicitado 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.

"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.

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 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 parágrafo 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.

En conclusión, para el desarrollo de asambleas generales de copropietarios de manera virtual, es decir, no presencial, deberá cumplir 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.

CONSULTA:

- *En caso que la respuesta anterior sea negativa, conocer si por parte del ministerio se han impulsado iniciativas para permitir que se realicen en adelante este tipo de reuniones con el apoyo de dichas tecnologías.*

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

Como se indicó, las asambleas pueden ser efectuadas preferiblemente de manera presencial, pero ello no obsta para que se pueda realizar de manera virtual o mixta, acorde con el análisis realizado en la repuesta anterior.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0007051, 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 28⁹ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1^o de la Ley 1755 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 LEGUIZAMON
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboro:
Gisella Chadid B.
Abogada contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:
Mike Castro Roa
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
Nelson Alirio Muñoz Leguizamon
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁹ 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 realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.