

2020EE0031451



Bogotá, D.C.,

Señor
GUILLERMO DIAZ FORERO
gdiaz@clickjudicial.com

Asunto: Consulta – Aplicación extensiva Decreto 398 de 2020
Radicado 2020ER0031160 del 26/03/2020.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 14/04/2020.

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 término 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:

1. *“Inquietud frente a la expedición del Decreto 398 de 2020 La inquietud puntualmente gira entorno a la aplicación extensiva que se realiza en este Decreto a “todas las personas jurídicas, sin excepción” toda vez que para el caso en concreto de las personas jurídicas surgidas en las propiedades horizontales, se rigen por la Ley 675 de 2001, en donde en los artículos 42,43, 44 y 45 de la precitada normatividad expresamente se regula el manejo frente a decisiones no presenciales, Quórum, mayorías, forma de convocar entre otros aspectos los cuales me permito transcribir a continuación: Acudo a ustedes con el fin de analizar la improcedencia de la aplicación extensiva de lo señalado en el Decreto 398 de 2020, toda vez que el gobierno en el precitado decreto esta regulando lo referente al desarrollo de reuniones presenciales de sociedades comerciales o asimiladas que realicen por analogía la aplicación de esta reglamentación. En tal sentido no resulta aplicable puntualmente para las propiedades horizontales toda vez que cuentan con una normatividad específica que tiene reglamentado absolutamente todo, por lo que no resulta aplicable por*

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.”

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 1 de 5



extensión o por analogía lo señalado en el Decreto 398 de 2020, por lo que el pluricitado Decreto no opera específicamente para el tema de las propiedad Horizontales.

Respecto a su consulta, esta Oficina Asesora se permite señalar que aun con la emergencia sanitaria declarada en todo el territorio nacional por causa del coronavirus COVID-19 y en cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada por el Gobierno Nacional, 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, es posible convocar a reunión ordinaria de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, en virtud de las medidas transitorias que adoptó el Gobierno Nacional mediante Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020⁴, en materia de propiedad horizontal, entre ellas la referente a reuniones ordinarias de asambleas, de forma virtual.

Es así como 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, pueden efectuarse de las siguientes formas:

1. *En forma virtual, durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente 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 adición a lo anterior, la misma disposición en referencia, establece que si no fuere convocada la asamblea, está se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente al mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 p.m.

Igualmente, exige a los administradores, consejos de administración y las asambleas de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal abstenerse de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por la no asistencia presencial de copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, convocadas para el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

Así las cosas y, como medida transitoria, 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 desarrolla 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

⁴ "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"



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 o juntas directivas, 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, quorum 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 Decreto 579 del 15 de abril de 2020, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio remite de manera expresa y transitoria 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 sobre el desarrollo de las reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas.

Bajo este orden de disposiciones y atendiendo a la declaratoria de emergencia sanitaria y al Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declaradas en el territorio nacional, se concluye 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 y poder realizar los nombramientos y elecciones a que haya lugar.

Sin embargo, 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. Lo anterior, durante el periodo comprendido entre la vigencia del decreto 579 de 2020, esto es, 15 de abril de 2020 y el treinta (30) de junio de 2020.

Finalmente, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de nuestra página web, <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 damos respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2020ER0031160, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁵ del Código de

⁵ 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



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

Elaboro: Johana Marcela Cardona Galeon-OAJ
Reviso: Mike Castro Roa-OAJ
Fecha: 07/05/2020

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

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 5 de 5