

2020EE0066136



Bogotá, D.C.,

Señor

[REDACTED]

Email: [REDACTED]

ASUNTO: Consulta – Vigencia del Decreto 579 de 2020  
Radicado 2020ER0065464 del 21/07/2020  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 24/07/2020

Respetado Señor Héctor:

En atención a su solicitud radicada bajo el número del asunto en este Ministerio, en la cual peticona se le informe sobre la extensión del Decreto 579 de 2020, mismo que toma medidas transitorias sobre los contratos de arrendamiento y propiedad horizontal en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, 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>.

#### CONSULTA:

*"1. Se solicita que, dadas las condiciones de contagio en el país y la cultura individual, se extienda el decreto 579 hasta el 31 de diciembre, flexibilizando las condiciones para realizar las asambleas de tal manera que se puedan realizar presenciales, virtuales y mixtas, apoyándose en las tecnologías actuales.*

*2. Se solicita que, en la extensión del decreto 579 para permitir las asambleas virtuales o mixtas, se permita contar con las mismas condiciones de las asambleas presenciales para establecer el quorum, la forma de tomar decisiones y las condiciones para que las decisiones sean válidas.*

<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."



3. Se solicita que en la extensión del decreto 579, para la realización de asambleas virtuales, se permita tomar decisiones por mayoría y no se requiera el 100% de los propietarios en la toma de una decisión.

13) Se solicita que se modifique la ley 675 de 2001 en su artículo 44 para asimilarlo al Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015 facilitando así la realización de asambleas virtuales en situación de confinamiento voluntario u obligatorio..” (Sic)

Sea lo primero en aclarar 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>.

Respecto a su consulta es de indicar que el Decreto 579 del 15 de abril de 2020 en el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento en el marco de la emergencia Económica, Social y Ecológica decretada, su aplicación y vigencia fue hasta el pasado 30 de junio de 2020, por lo tanto, a partir del 1 de julio de 2020 en temas de arrendamientos se aplicará lo estipulado en la Ley 820 de 2003 y el respectivo contrato de arrendamiento.

Igual situación sucede con las autorizaciones transitorias tomadas en el tema de propiedad horizontal, su aplicación y vigencia fue hasta el 30 de junio de 2020, vencido la vigencia se aplicará lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y en los reglamentos de propiedad horizontal.

Así mismo es de indicar que no existe ningún decreto legislativo que amplíe la vigencia de aplicación del Decreto Legislativo 579 de 2020, por cuanto que el mismo fue expedido en el marco de la declaratoria de Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, la cual tuvo vigencia hasta el 4 de junio de 2020, motivo por el cual no es posible su ampliación, pues se requiere un decreto de la misma categoría para su prórroga.

Por lo tanto, actualmente no hay medidas transitorias para ser aplicadas en el tema de arrendamientos y propiedad horizontal que beneficien a la comunidad.

Ahora bien, con relación a las asambleas 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.

Sin embargo, a raíz de 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, y 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 mediante Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020, adoptó medidas transitorias en materia de propiedad horizontal, entre ellas, la referente a

<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”.



las reuniones ordinarias de asambleas de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de la Ley 675 de 2001.

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, 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 adición a lo anterior, la misma disposición en referencia, establece que si no fuere convocada la asamblea, ésta 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, exigió 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 desde la vigencia del decreto (15 de abril de 2020) y el treinta (30) de junio de 2020.

Así las cosas, para efectos de realizar reuniones ordinarias de asamblea de propiedad horizontal, *de manera virtual*, durante el periodo comprendido desde la vigencia del Decreto 579 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 o juntas directivas, así:

**“ARTÍCULO 1.** *Adición del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo. Adiciónese el Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, el cual quedará 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 el Decreto 579 del 15 de abril de 2020, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio 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, sobre el desarrollo de las reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas.

Si bien la reunión de asamblea de copropietarios, en forma virtual, fue prevista en el Decreto 579 de 2020 para el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, como una medida preventiva y temporal, no puede perderse de vista que a la fecha el Gobierno Nacional ha seguido con la expedición de decretos de aislamiento selectivo y adopción de medidas en aras del mantenimiento del orden público y minimizar el riesgo de contagio, como lo es el Decreto el 1168 del 25 de agosto de 2020, mediante el cual se ordenan medidas no solo como la del aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable para todos los habitantes del territorio nacional hasta el 01 de octubre de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social hasta el 30 de noviembre de 2020, mediante la Resolución 1462 del 25 de agosto de 2020, sino también la prohibición para los municipios de habilitar espacios o actividades presenciales de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas, de conformidad con las disposiciones que expida el Ministerio de Salud y de la Protección Social.

En concordancia con lo anterior, también se observa que la Resolución 890 del 3 de junio de 2020, con la cual se adoptó el protocolo de bioseguridad en el sector inmobiliario, al tratar el tema de las restricciones de uso de zonas comunes, contempló en el numeral 4.3 que hasta tanto las autoridades sanitarias ordenen su uso, deberá permanecer suspendido el ingreso a zonas comunes no esenciales como: piscinas, salón social, etc.

Ahora, en consonancia con lo anterior y a efectos de estudiar el tema de una manera más amplia, es necesario resaltar que el Ministerio de Salud y Protección Social, mediante Resolución 1003 del 19 de junio de 2020, adoptó la medida sanitaria preventiva en cuanto a la realización de eventos públicos o privados, así:

***“Artículo 1. Medida sanitaria preventiva.** No se podrán habilitar eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas, durante el término de la emergencia sanitaria.*

***Se entiende por aglomeración toda concurrencia de personas en espacios cerrados y abiertos en los cuales no se pueda guardar el distanciamiento físico de dos (2) metros, como mínimo, entre personas y persona. También se considera que existe aglomeración cuando la disposición arquitectónica del espacio y la distribución de muebles y enseres dificulte o impida dicho distanciamiento.”** (Negrilla fuera del texto)*

En ese sentido, y para efectos del cumplimiento de las medidas anotadas, es importante resaltar que si bien la propiedad horizontal como persona jurídica goza de autonomía en sus decisiones, las mismas deben sujetarse a la legislación colombiana incluyendo las normas transitorias que se expidan en razón a la pandemia Covid-19, motivo éste por el cual, esta Oficina considera, que la copropiedad sigue conservando la posibilidad de realizar la asamblea general, de forma *no presencial - virtual*, con respaldo en la normativa reseñada en párrafos anteriores y en la misma Ley 675 de 2001, con los



parámetros que en ella se establece. Al igual que la celebración de reunión *presencial* de copropietarios, siempre que el espacio con el que se disponga para su realización cumpla con las exigencias para guardar el distanciamiento físico del que trata la norma antes transcrita.

- **Presupuestos que se deben tenerse en cuenta para la realización de reuniones virtuales de la asamblea.**

el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, establece la realización de asambleas no presenciales en la que 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.

Para su realización deben cumplirse con los siguientes presupuestos: (i) Que quede prueba de la celebración de la asamblea no presencial, (ii) Que participe la totalidad de propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, (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 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 en tratándose de comunicación sucesiva (correo o mensajes electrónicos en bloque y unos tras otros) ésta deberá ser de forma inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual el revisor fiscal de la copropiedad 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.

En este orden se debe cumplir, entonces, 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.

Finalmente, se hace una invitación a visitar el siguiente link de la página web de 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 la inquietud planteada en su petición radicada bajo el número 2020ER0065464, 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 MARTÍNEZ  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Johana Marcela Cardona Galeón. – OAJ  
Revisó: Mike Castro Roa –OAJ  
Fecha: 03/09/2020

---

<sup>4</sup> "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."