

OFICINA ASESORA JURÍDICA

# ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS 2021



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

**10** años  
2011 • 2021



**L**a finalidad de la presente cartilla es dar a conocer cómo deben funcionar las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal reguladas por la Ley 675 de 2001 en el marco de la emergencia sanitaria como consecuencia de la pandemia causada por el Covid-19.

Así mismo, aclarar dudas sobre la aplicación e interpretación de las normas de propiedad horizontal, principalmente para la celebración de reuniones de asambleas generales de propietarios



## Asamblea general de propietarios en 2021



1. **¿Está obligada la administración a proveer a los propietarios de acceso a internet para asistir a la asamblea general de propietarios o es obligación de los propietarios garantizar su acceso?**

La administración de la propiedad horizontal no tiene la obligación de proveer acceso a internet, ni garantizar la estabilidad de este servicio, ni los equipos para acceder al servicio por parte de los propietarios. Sin embargo, la administración debe proveer el acceso a la plataforma digital o sistema de información para que se adelanten las sesiones.

## 2. ¿Cómo puede celebrarse la asamblea general de propietarios durante el 2021?



Para el desarrollo de asambleas generales de copropietarios durante el 2021 se 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, así como las disposiciones previstas en el artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015 y los artículos 1, 2, 3 y 14 del Decreto 176 de 2021.

De acuerdo con el artículo 14 del Decreto 176 de 2021, se realiza una remisión al artículo 3 para la celebración de las asambleas

de las propiedades horizontales; el 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 conformidad con la norma citada, 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, resaltando que cada copropietario debe contar con los medios tecnológicos o de bioseguridad necesarios para asistir la asamblea.

Sobre este aspecto, 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.

Es importante precisar que para el año 2021, toda reunión que se realice en una propiedad horizontal, deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 206 del 25 de febrero de 2021 *“Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia*



*del Coronavirus COVID - 19, Y el mantenimiento del orden público, se decreta el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable y la reactivación económica segura”*<sup>1</sup> debido a que es esta la norma que regula lo concerniente al aislamiento selectivo, distanciamiento individual responsable y reactivación económica segura en el país, todo lo cual, se constata de la lectura del artículo 1 del decreto, en el cual se estipula que “El presente decreto tiene por objeto regular la fase de Aislamiento Selectivo, Distanciamiento Individual Responsable y la Reactivación



1. Decreto 206 de 2021.



Económica Segura, que regirá en la República de Colombia, en el marco de la emergencia sanitaria causada por el coronavirus COVID-19. En ese orden de ideas, para la celebración de reuniones de asamblea en las propiedades horizontales, es necesario tener en cuenta que, el Decreto 206 de 2021, en su artículo 7 establece lo siguiente:

*“En ningún municipio del territorio nacional, se podrán habilitar los siguientes espacios o actividades presenciales:*

1. *Eventos de carácter público o privado que impliquen*

2. Decreto 206 de 2021, artículo 7, numeral 1.



*aglomeración de personas, de conformidad con las disposiciones y protocolos que emita el Ministerio de Salud y Protección Social”<sup>2</sup>*

De manera que, según la norma anteriormente citada, en toda reunión que se vaya a realizar en una propiedad horizontal, se deben evitar las aglomeraciones y, en todo caso, deben desarrollarse con el debido cumplimiento de las medidas sanitarias y los protocolos fijados por el Ministerio de Salud y Protección Social.

En concordancia con lo anterior, se tiene que la Resolución 222 del 25 de febrero de 2021 el Ministerio de Salud y Protección Social, prorrogó la emergencia sanitaria hasta el 31 de mayo de 2021, con lo cual se prorrogan a su vez las medidas preventivas para la realización de eventos públicos y privados señaladas en la Resolución 2230 de 27 de noviembre de 2020, que establecen lo siguiente:

“Artículo 2. Medidas. Con el objeto de prevenir y controlar la propagación del COVID-19 en el territorio nacional y mitigar sus efectos, se dictan las siguientes medidas:

- a. *Prohibir los eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.*

*Parágrafo 1. Entiéndase por aglomeración toda concurrencia de personas en espacios cerrados y abiertos en los cuales no se pueda guardar el distan-*



*ciamiento físico establecido en los protocolos de bioseguridad expedidos por el Ministerio de Salud y Protección Social entre persona y persona para las actividades de los diferentes sectores económicos y sociales expedidos. También se entiende que hay aglomeración cuando la disposición del espacio y la distribución de los muebles y enseres dificulte o impida dicho distanciamiento.<sup>3</sup>*

En orden a lo anterior, se puede determinar que durante el 2021 los conjuntos y edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán optar por realizar las reuniones de asambleas de forma no presencial o mixta, al igual que la celebración de reunión presencial de copropietarios, siempre que se cumplan con las medidas sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud y Protección Social en Resolución 222 de 2021, en especial la referente a las medidas de bioseguridad. También, es posible concluir que existe una

permisión legal que faculta a las asambleas a que se adopten decisiones escritas en el marco de sus reuniones, las cuales deben estar ajustadas a lo contemplado en el artículo 43 de la Ley de propiedad horizontal.

Finalmente, es necesario tener presente, que las normas que regulan la emergencia sanitaria pueden ser modificadas o prorrogadas, así como aquellas que determinan los protocolos de bioseguridad y las medidas necesarias para evitar la propagación del COVID -19 a nivel nacional, por lo que deberán tenerse en cuenta para el desarrollo de las reuniones en las copropiedades.



3. Resolución 222 de 2021, artículo 2 “Medidas”

### 3. ¿Qué pasa si no se convoca la asamblea general?



Teniendo en cuenta que la Ley 675 de 2001 establece en su artículo 39 la obligación de las copropiedades para realizar la asamblea ordinaria en la fecha establecida en el reglamento de la copropiedad o dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, en caso de que no se cite, se tendrá en cuenta lo determinado en el artículo 40 de la citada ley, el cual determina lo siguiente:

*“ARTÍCULO 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio*

*o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).*

*Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.”*

En ese orden, si no es citada la asamblea, y teniendo en cuenta que actualmente nos encontramos frente a la emergencia sanitaria, razón por la cual en aquellas copropiedades con un alto número de copropietarios o en el caso de que se encuentren restringidas las reuniones privadas como consecuencia de normas expedidas por las autoridades nacionales, departa-



mentales, distritales o municipales, no sería posible realizar la reunión por derecho propio en el entendido de que esta se cita a las 8.00 pm de manera presencial el primer día hábil del cuarto mes.

Ahora bien, a fin de dar solución a la situación que podría presentarse, es posible dar aplicación al segundo párrafo del artículo 39 el cual indica que es posible que “por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.” se realice una asamblea extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la copropiedad lo requieran. Subrayando que en este caso, se consideraría indispensable la reunión de la copropiedad a fin de cumplir con la celebración anual de la asamblea general de propietarios.

En conclusión, en caso de que la asamblea no se reúna bien

sea de manera virtual o presencial por falta de citación dentro del primer trimestre de 2021, o porque eventos imprevistos como la prohibición de reuniones privadas de cierto número de personas lo impidan, es posible que como última instancia los órganos de la copropiedad como revisor fiscal, administrador o los copropietarios en los términos del artículo 39 de la ley 675 de 2001 realicen la citación a la asamblea; en cuyo caso se deberá determinar si se realiza de manera presencial o no presencial, en cumplimiento de los parámetros establecidos por el gobierno nacional, departamental, distrital o municipal encaminados a regular asuntos de orden público con ocasión de la pandemia COVID -19.

Lo anterior durante el tiempo en que esté vigente la declaratoria de la emergencia sanitaria que va hasta el 31 de mayo de 2021, sin perjuicio de que sea prorrogada la declaratoria o que se tomen nuevas medidas de bioseguridad para mitigar el contagio del COVID-19.

#### 4. ¿Cuál es la normativa aplicable a las reuniones de la asamblea general de copropietarios?



Es importante señalar que la Ley 675 de 2001, fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal y en su artículo 3º, 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.

Respecto a la realización de reuniones no presenciales, es claro que la Ley de Propiedad Horizontal, incluidas las decisiones contenidas en el artículo 46 de la misma ley (siempre que se cumpla con las mayorías calificadas), 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.

En conclusión, para el desarrollo de asambleas generales de copropietarios de manera virtual o no presencial se 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, así como las disposiciones previstas en el artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015 y los artículos 1, 2, 3 y 14 del Decreto 176 de 2021.



5. ¿Puede la asamblea tomar decisiones en reuniones no presenciales si el 100% de los copropietarios no vota? ¿Cuál es el porcentaje de coeficientes que debe asistir y votar en una asamblea no presencial para que se entienda que hay quórum? ¿Para que una decisión de asamblea no presencial sea válida, es necesario que todos los copropietarios asistan a la misma y todos voten a favor?

En lo que respecta al quórum necesario para celebrar asambleas no presenciales, el artículo 14 del Decreto 176 de 23 de febrero de 2021 remite al artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015 así:

*“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 y 46 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.” (Subrayado fuera de texto)*

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 42<sup>4</sup>, 43<sup>5</sup> y 44<sup>6</sup> de la ley 675 de 2001 deben interpretarse de manera articulada con el Decreto 1074 de 2015 en su artículo 2.2.1.16.1<sup>7</sup>, en el entendido de que la participación de los copropietarios en la asamblea se refiere a los propietarios que efectivamente asistan a la misma siempre que con ellos se cumpla con el porcentaje mínimo para deliberar (quórum deliberatorio), y a su vez estos sean suficientes para contar con el quórum decisorio, que en términos generales es de la de la mitad más uno de los copropietarios reunidos, independientemente de que los votos sean a favor o en contra de la decisión que deba tomar la asamblea.

Subrayando que, en el caso de las decisiones establecidas sobre los asuntos del 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”, deberá respetarse tal disposición, en especial con el parágrafo del citado artículo, el cual establece que las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, y por lo tanto si en la reunión de la asamblea no se cuenta con el quórum necesario dispuesto por el mencionado artículo 46 no podrá deliberarse sobre el asunto específico, así como para las decisiones sobre la extinción de la copropiedad.



4. **“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”

5. **“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.”

6. **“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.”

7. **“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.”

8. **“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 haya solicitado 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.”



6. En una copropiedad en dónde no se realizó reunión de la asamblea en el año 2020 ¿Se considera irregular que se haya ejecutado un presupuesto en concordancia con el artículo 38 numeral 2 y 4 de la ley 675 de 2001, por no haberse sometido a aprobación de alguna forma ante la asamblea general?

¿Es legal aprobar lo ya ejecutado en el año 2021, en la reunión ordinaria de la asamblea del año 2021? ¿Cuál es el presupuesto válido para el año 2020, teniendo en cuenta que no se celebró asamblea para aprobarlo por la pandemia?

Sobre este punto el artículo 14<sup>9</sup> del Decreto 176 de 23 de febrero de 2021 “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 párrafo transitorio del artículo 6 de la Ley 2069 de 2020,

se reúnan durante el año 2021”, señala la aplicación extensiva de los artículos 1, 2 y 3 de esta disposición en la copropiedad horizontal.

Conforma al artículo 2 del mencionado decreto, las reuniones correspondientes al cierre de asuntos del año 2019 que aún se encuentren pendientes de realizar, podrán llevarse a cabo hasta el 31 de marzo de 2021. Así mismo, respecto a las asambleas ordinarias para el cierre de la vigencia del 2020 de acuerdo con lo establecido en el artículo 2<sup>10</sup> del mencionado decreto se deben celebrar dentro del primer trimestre después de

la terminación de la vigencia en este caso del año 2020.

En cuanto a los estados financieros de la copropiedad, la asamblea general de propietarios tiene dentro de sus funciones la mencionada en el numeral segundo del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, la cual es explícita al señalar que la asamblea está facultada para aprobar e improbar los estados financieros. Adicionalmente, de acuerdo con el numeral quinto del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el administrador debe presentar al Consejo de administración, entre otros documentos, los estados financieros, el balance general de las cuentas del ejercicio de administración anterior, que se someterán a la asamblea general de propietarios, y aquellos aprueban o no los estados financieros de la copropiedad.

La Ley 675 de 2011 prevé que mínimo una vez al año se reunirá la asamblea general de propietarios de forma ordina-

ria, reunión en la cual se deberán aprobar el balance general de las cuentas y el presupuesto del respectivo año. Si bien en la norma no se previó una situación tan excepcional como la omisión de la reunión de asamblea en el año anterior, la lógica indicaría que se continua con el presupuesto aprobado en la última reunión, es decir que en el caso que no se haya realizado asamblea durante el 2020, el presupuesto del año 2020 sería igual al aprobado para el año 2019, hasta tanto no se celebre la reunión.

De este modo, si bien no es procedente la aprobación de un presupuesto de forma retroactiva, es posible que la asamblea general apruebe en una reunión posterior las cuentas y los gastos debidamente soportados en los que se haya incurrido por el ejercicio normal de la administración de la copropiedad (Ej. Mantenimientos de bienes comunes, ascensores, pago de servicios públicos, etc.).



9. 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 y 46 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."

10. "Artículo 2. Reuniones ordinarias del máximo órgano social correspondientes al ejercicio 2020. Las reuniones ordinarias del máximo órgano social correspondientes al ejercicio de 2020, incluidas las reuniones por derecho propio, se deberán llevar a cabo dentro de las fechas y conforme a las reglas previstas en el artículo 422 del Código de Comercio."



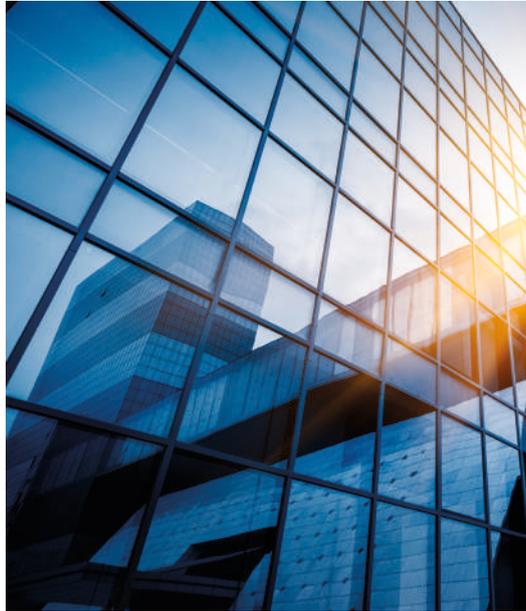
## 7. ¿Qué repercusión tiene el nuevo decreto 176 de 23 de febrero de 2021 del Ministerio de Comercio en cuanto a la realización de asambleas generales de copropietarios?

El proyecto de Decreto originado en el Ministerio de Comercio por medio del cual se determinan las reglas aplicables a las reuniones de asambleas o juntas de socios del máximo órgano de personas jurídicas que se reúnan durante el año 2021, tiene un impacto en cuanto a las propiedades horizontales, pues, tiene un efecto aclaratorio para la realización de las Asambleas Generales de propiedades horizontales que se vayan a realizar de forma virtual, presencial o mixta. Como en el

marco de la emergencia sanitaria se presentaron múltiples dudas acerca de la realización de estas asambleas, el Decreto en mención amplía la información preexistente y aclara lo pertinente en cuanto al quórum necesario para celebrar las asambleas no presenciales o mixtas.

Así mismo, establece las fechas límite para la reunión de asambleas con el fin de dar cierre a los asuntos de las vigencias del 2019 y 2020.





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

---

CARTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL 2021

---

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

---

OFICINA ASESORA JURÍDICA

---

**10** años  
2011 • 2021