

Bogotá D.C., 15 de marzo de 2021

Señor

ZANDRA VIRVIESCAS ORDOÑEZ

Representante Legal

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE

SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL

Ciudad.

**Ref. CONCEPTO ASAMBLEA ORDINARIA PROPIETARIOS
REUNIONES NO PRESENCIALES**

Por medio del presente escrito, emito concepto en relación con el desarrollo de la Asamblea Ordinaria de Propietarios para el año 2021, atendiendo los límites propuestos, para que esta se desarrolle de manera ordinaria con propietarios y no por delegados en los términos del reglamento de propiedad horizontal, así como de manera no presencial, sin que afecte la legitimidad de la asamblea.

Sea entonces el momento de resolver en primera medida la posibilidad del desarrollo de la Asamblea Ordinaria, con la participación de la comunidad que garantice las disposiciones de quorum y participación dentro de la reunión, en el entendido, de que una mala interpretación del artículo 44 de la Ley 675 de 2001, que impone para algunos, la necesidad de la comparecencia del 100% de los propietarios a la reunión, hecho que no es cierto, puesto que lo indica la norma de manera clara es lo siguiente: *“las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva”*, por lo que es claro, que es cuando el propietario se sustrae de su obligación de participar en la reunión, luego de haber hecho presencia, ya que de lo contrario, se generaría un desgaste innecesario para la copropiedad en los casos de contar con el quorum necesario para deliberar y tomar decisiones jurídicamente válidas.

Si lo anterior, no fuera suficiente para tener la certeza de la legalidad de la reunión no presencial, con la ausencia de un número de propietarios que no afecte el quorum de deliberación y toma de decisiones, debemos entonces afinar nuestra posición de legalidad absoluta, con la aclaración legal realizada en el decreto 398 de 2020 que en su artículo 1 modifica el Decreto 1074 de 2015 de la siguiente manera:

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.

La anterior normatividad, se debe aplicar por el principio de integración de las normas, en el entendido, de que los vacíos o dudas que surjan de una norma, podrán ser satisfechos por otras, situación jurídica esta, que ha soportado a lo largo de toda la pandemia, el concepto base ofrecido en repetidas ocasiones por el suscrito profesional del derecho.

Ahora bien, si lo anterior, continuara siendo insuficiente para otorgar la claridad necesaria, o despejar cualquier reato de duda sobre la legalidad de la asamblea no presencial con ausencia de algunos propietarios, deberá estarse a lo dispuesto en la normatividad más reciente y vigente, que avala lo anteriormente expuesto, dentro del Decreto 176 de 2021, que en su artículo 14, recoge la totalidad del planteamiento jurídico propuesto para el desarrollo de la asamblea no presencial con plena validez, a lo largo de toda la pandemia.

De otro lado, nuevamente, procede este profesional a dar claridad sobre la modalidad de delegados, que surge del reglamento de propiedad horizontal vigente, que según la interpretación de algunos, impone la carga exclusiva del

desarrollo de la asamblea bajo esta modalidad, situación que no es cierta, ya que proviene de una interpretación errada de la norma privada, que en ningún momento puede ir en contravía de la jerarquía jurídica, que para el caso en concreto, es que no puede ser contraria a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.

Dicho lo anterior, la copropiedad, debe ajustarse inicialmente al lineamiento de la Ley 675 de 2001, que impone la obligación de adelantar la asamblea de propietarios con cada uno de ellos **o sus delegados**, pero en un primer sentido, debe tenerse que los delegados de la norma pueden ser los apoderados o los terceros que representan los derechos de los propietarios a través de mandato, por lo que es viable decir que es posible realizar una asamblea con un número plural de propietarios y delegados sin afectar la validez de la reunión.

Anudado a lo anterior, debe analizarse la disposición del reglamento de propiedad horizontal, que faculta a los propietarios de la copropiedad, para reunirse por derecho propio, a razón de cada una de las torres, situación que debe ocurrir durante el mes de febrero de cada anualidad, contando con la participación de todas las unidades habitacionales, donde se atenderán las problemáticas de la comunidad que deben ser llevadas a la asamblea, y se seleccionaran un numero plural determinado de propietarios, que fungirán como delegados de la torre, situación que constara en acta de la reunión suscrita por cada uno de los propietarios intervinientes y que será puesta en conocimiento de la administración, a fin de que los propietarios de esta torre, se hagan partícipes de la asamblea ordinaria por medio de sus delegados, situación que obstruye la posibilidad de que otras torres, participen por medio de cada unos de sus propietarios. De finalizarse el mes de febrero de cada anualidad, sin que la administración tenga conocimiento de la intención de la comunidad de intervenir en la asamblea por medio de la figura de los delegados por torre, deberá convocar a asamblea ordinaria convocando a la totalidad de los

propietarios, con observancia de los requisitos de quorum y mayorías para la adecuada deliberación y toma de decisiones dentro de la reunión.

En consecuencia, la representación legal se encuentra en este momento facultada para convocar a asamblea ordinaria de manera no presencial convocando a la totalidad de propietarios, pero llevándola a cabo con un numero plural de participantes que no afecte el quorum y mayorías impuestas por la Ley.



IVÁN ALEXANDER PRADO CORTÁZAR
Abogado