

PROYECTO DE LEY NÚMERO 076 DE 2026 SENADO

"Por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 para garantizar la participación virtual y mixta en las asambleas de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones".

Bogotá D.C, septiembre de 2026

Honorable Senador

Enrique Gómez Martínez

Presidente Comisión Primera Constitucional
Senado de la República

Honorable Senador

José Nicolás Gómez Medina

Vicepresidente Comisión Primera Constitucional
Senado de la República

Doctor

Antonio Emiliano Rivera Bravo

Secretario General Comisión Primera Constitucional
Senado de la República

Asunto: Informe de Ponencia Positiva con modificaciones para Primer Debate al Proyecto de Ley N° 076 de 2026 Senado *"Por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 para garantizar la participación virtual y mixta en las asambleas de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones"*.

Respetado Señor Presidente:

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 5ª de 1992 y dando cumplimiento a la designación realizada por la Mesa Directiva de la Comisión Primera del Senado de la República, como ponente de esta iniciativa legislativa, me permito rendir Informe de Ponencia Positiva, con modificaciones, para primer debate al Proyecto de Ley N° 076 de 2026 Senado *"Por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 para garantizar la participación virtual y mixta en las asambleas de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones"*.



JOTA PE HERNÁNDEZ
Senador de la República

I. TRÁMITE Y ANTECEDENTES DE LA INICIATIVA

El Proyecto de Ley N° 076 de 2026 Senado *"Por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 para garantizar la participación virtual y mixta en las asambleas de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones"* fue radicado el día 23 de julio de 2026 por el suscrito senador Jonathan Ferney Pulido Hernández. La publicación oficial y su exposición de motivos se registró en la Gaceta del Congreso N.º 985 del 11 de agosto de 2026.

La correspondiente designación como ponente fue realizada al suscrito Senador, por la Mesa Directiva de la Comisión Primera del Senado el treinta y uno (31) de agosto de 2026, mediante Acta MD-02.

En el rastreo de antecedentes legislativos se identificó el Proyecto de Ley No. 397 de 2024 Cámara, *"Por medio de la cual se reforma la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones"*. Dicha iniciativa fue radicada el 12 de marzo de 2024, y tuvo por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia, incluyendo aspectos relacionados con la asistencia virtual a las asambleas generales, no obstante, el mismo fue archivado, en virtud del artículo 190 de la Ley 5 de 1992.

En el curso de la presente legislatura también fue radicado el Proyecto de Ley No. 031 de 2026 Senado, *"Por medio de la cual se modifican y adicionan disposiciones de la Ley 675 de 2001 en materia de debido proceso sancionatorio, rendición de cuentas y cobro ejecutivo de obligaciones de la propiedad horizontal"*, iniciativa que, si bien no tiene por objeto regular directamente las modalidades presencial, virtual o mixta de las asambleas generales de propietarios, aborda materias que podrían guardar relación con el presente proyecto. En particular, dicha iniciativa propone incorporar un artículo 39A sobre justificación de la inasistencia, permitiendo al propietario acreditar circunstancias que le impidan concurrir a la reunión, incluidas situaciones de fuerza mayor, caso fortuito, enfermedad, deber de cuidado u otras circunstancias razonables no imputables; previsión que guarda relación con la finalidad del Proyecto de Ley No. 076 de 2026 Senado, en cuanto este último busca precisamente reducir las barreras que pueden impedir la participación efectiva en las asambleas mediante la habilitación de mecanismos virtuales.

Además de las iniciativas previamente referidas, no se identificaron otros proyectos de ley radicados o tramitados con la misma finalidad específica de la presente iniciativa, esto es, modificar la Ley 675 de 2001 para garantizar expresamente la participación virtual de los propietarios en las asambleas

generales, permitir su celebración bajo modalidad mixta y prohibir que las propiedades horizontales impongan la asistencia presencial como única forma válida de participación.

De otro lado, resulta importante destacar que durante la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, el Decreto Legislativo 579 de 2020 autorizó la realización virtual de asambleas ordinarias de propiedad horizontal y ordenó abstenerse de imponer sanciones por la no asistencia presencial de copropietarios o delegados durante el periodo regulado.

La Corte Constitucional, mediante Sentencia C-248 de 2020, declaró la constitucionalidad de este decreto legislativo, avalando la adopción de medidas transitorias dirigidas a flexibilizar el funcionamiento de las asambleas de propiedad horizontal durante la emergencia. Este antecedente demuestra que la participación virtual en asambleas de copropietarios no es incompatible con la Ley 675 de 2001 ni con la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.

Por lo anterior, sí existe una experiencia normativa y constitucional que justifica que el Congreso avance hacia una regulación permanente, clara y garantista de las asambleas virtuales y mixtas en propiedad horizontal.

II. OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

La presente iniciativa legislativa tiene por objeto modificar y adicionar la Ley 675 de 2001, con el fin de que se reconozca de manera expresa que las asambleas generales de propietarios sometidas al régimen de propiedad horizontal, pueden celebrarse bajo modalidad presencial, virtual o mixta, y para garantizar que los propietarios, sus representantes o delegados puedan participar, deliberar y votar mediante medios tecnológicos, electrónicos o digitales, con los mismos efectos jurídicos de la asistencia presencial.

En particular, el proyecto busca adecuar el régimen de propiedad horizontal a las nuevas realidades sociales y tecnológicas, eliminando barreras que, por razones de desplazamiento, ubicación geográfica, disponibilidad de tiempo u otras circunstancias, puedan dificultar la participación efectiva de los propietarios en las decisiones de la copropiedad. Para ello, se establece que la posibilidad de participación virtual constituye una alternativa legítima de asistencia a las asambleas y que no podrá ser restringida por los reglamentos de propiedad horizontal, los manuales de convivencia, los órganos de administración o las propias convocatorias.

La iniciativa no pretende eliminar ni desplazar la presencialidad, ni convertir las asambleas de propiedad horizontal en espacios exclusivamente virtuales. Por el contrario, busca establecer un marco equilibrado que permita la coexistencia de las distintas modalidades de reunión, de manera que quienes quieran o necesiten participar presencialmente puedan hacerlo, al tiempo que se garantiza a quienes no puedan o no deseen desplazarse la posibilidad de intervenir en igualdad de condiciones mediante herramientas tecnológicas.

De igual manera, el proyecto pretende otorgar seguridad jurídica a las decisiones adoptadas mediante mecanismos de participación no presencial, estableciendo expresamente que la asistencia virtual tendrá los mismos efectos jurídicos que la presencial para efectos del quórum deliberatorio, el quórum decisorio y las decisiones que requieran mayorías calificadas, siempre que se garanticen condiciones mínimas de identificación de los participantes, verificación del quórum, trazabilidad de los votos y conservación de los soportes correspondientes.

Asimismo, se reconoce expresamente la figura de las reuniones mixtas, entendidas como aquellas en las que concurren simultáneamente propietarios, representantes o delegados que participan de manera presencial y aquellos que lo hacen mediante medios virtuales o tecnológicos. Con ello, se busca que la modalidad de participación no constituya una barrera para el ejercicio de los derechos de los propietarios ni genere diferencias injustificadas entre quienes intervienen presencialmente y quienes lo hacen de manera remota.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

La presente iniciativa legislativa modifica los artículos 39, 42 y 46 de la Ley 675 de 2001 y adiciona disposiciones complementarias para asegurar la efectividad práctica de la participación virtual y mixta en las asambleas generales de propietarios. En el artículo 39 se incorpora la obligación de que la convocatoria indique la modalidad de la reunión y se reconoce el derecho del propietario a optar por asistencia virtual aun cuando la convocatoria se hubiere efectuado inicialmente de forma presencial. Además, se consagra que la asistencia virtual produce los mismos efectos jurídicos que la asistencia presencial para quórum deliberatorio, quórum decisorio y demás efectos legales de la reunión.

En el artículo 42 se actualiza la referencia a los medios de comunicación admisibles y se incorpora expresamente la reunión mixta como aquella en la que concurren asistentes presenciales y virtuales. Con ello, la ley deja de tratar la mixticidad como una derivación interpretativa y la reconoce de forma directa como modalidad válida de asamblea. La deliberación y el voto emitidos por

medios no presenciales quedan equiparados a los realizados físicamente, siempre que se cumplan las exigencias de prueba, convocatoria, quórum e identificación previstas en la ley.

En el artículo 46, se ajusta el párrafo vigente para permitir la adopción de decisiones de mayoría calificada también en reuniones no presenciales o mixtas, siempre que la reunión garantice identificación plena de participantes, acreditación y continuidad del quórum, trazabilidad del voto y conservación de soportes.

Cuadro resumen de las modificaciones propuestas:

Disposición	Cómo está hoy	Cómo queda con la modificación	Efecto práctico
Artículo 39	Regula reuniones y convocatoria, pero no exige informar modalidad ni reconoce derecho a asistencia virtual en convocatorias presenciales.	Obliga a indicar si la reunión será presencial, no presencial o mixta; permite al propietario optar por asistencia virtual; equipara efectos jurídicos; prohíbe la presencialidad exclusiva.	Convierte la asistencia virtual en derecho protegido y no en una concesión discrecional.
Artículo 42	Reconoce reuniones no presenciales, pero no define expresamente las mixtas.	Define reuniones no presenciales y mixtas; actualiza medios de comunicación admisibles; equipara efectos del voto remoto al presencial.	Elimina la ambigüedad central sobre la validez de la modalidad mixta.
Artículo 46	Prohíbe decisiones de mayoría calificada en reuniones no presenciales.	Se permite adoptar esas decisiones en reuniones presenciales, no presenciales o mixtas, con identidad, quórum,	Evita que la virtualidad quede vaciada de efecto en los asuntos más relevantes de la copropiedad.

		trazabilidad y soportes.	
Reglamentos internos	No existe regla legal expresa que obligue a desarrollar procedimientos para virtualidad y mixticidad.	Se obliga a regular requisitos y condiciones de participación virtual y mixta, sin que el silencio reglamentario permita negar esa participación.	Preserva autonomía operativa, pero impide que el reglamento se convierta en barrera.
Disposición transitoria	No existe una armonización legal específica para esta materia.	Se establece plazo de doce meses para adecuar reglamentos, manuales y protocolos.	Facilita la implementación ordenada sin retrasar la garantía principal.

IV. CONSIDERACIONES

El régimen jurídico de la propiedad horizontal en Colombia se encuentra principalmente contenido en la Ley 675 de 2001, “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, norma que establece las reglas aplicables a la organización, funcionamiento y administración de los edificios y conjuntos sometidos a dicho régimen.

La Ley 675 de 2001 define la propiedad horizontal como una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre los bienes comunes, y establece que los reglamentos de propiedad horizontal deben sujetarse a las disposiciones imperativas contenidas en la ley. Dentro de su Capítulo X, la norma regula la asamblea general de propietarios, su integración, funciones, convocatoria, modalidades de reunión, quórum, mayorías, adopción de decisiones, elaboración de actas e impugnación de las decisiones.

En particular, el artículo 37 dispone que la asamblea general está integrada por los propietarios de bienes privados, o por sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. A su vez, reconoce el derecho de los propietarios a participar en las deliberaciones y a votar en las decisiones de la asamblea.

El artículo 38 establece que la asamblea general es el órgano de dirección de la persona jurídica y le atribuye competencias relacionadas, entre otras, con la aprobación del presupuesto, la reforma del reglamento de propiedad horizontal, la elección de los órganos de administración y las demás decisiones que, por disposición legal o estatutaria, correspondan a los propietarios.

Por su parte, el artículo 39 regula las reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general y establece, entre otros aspectos, las reglas relativas a su convocatoria. Actualmente, esta disposición no desarrolla de manera expresa un régimen general que reconozca la posibilidad de que una reunión inicialmente convocada como presencial pueda ser atendida virtualmente por un propietario, su representante o delegado, circunstancia que constituye uno de los aspectos que la presente iniciativa busca precisar.

En materia de reuniones no presenciales, el artículo 42 reconoce su validez jurídica, siempre que pueda probarse que los propietarios, sus representantes o delegados pudieron deliberar y decidir por cualquier medio físico, digital, electrónico, tecnológico o análogo, mediante comunicación simultánea o sucesiva y de conformidad con el quórum requerido para cada caso. La disposición exige, además, condiciones probatorias que permitan acreditar la realización de la reunión y la identidad de quienes participaron en ella, así como el contenido y momento de las comunicaciones.

Esta regulación demuestra que el ordenamiento jurídico colombiano ya reconoce la utilización de medios tecnológicos para el funcionamiento de las asambleas de propiedad horizontal. Sin embargo, el régimen vigente diferencia entre las reuniones presenciales y las reuniones no presenciales y no desarrolla de manera integral una modalidad mixta, en la que concurren simultáneamente propietarios que participen presencialmente y otros que lo hagan mediante herramientas virtuales, con plena igualdad en los efectos jurídicos de su participación.

En concordancia con lo anterior, el artículo 44 establece reglas sobre la eficacia de las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales o mediante comunicación escrita, condicionándola al cumplimiento de los requisitos de participación y comunicación previstos en la ley. Estas disposiciones tienen como finalidad garantizar que las decisiones adoptadas por la asamblea cuenten con condiciones suficientes de participación, deliberación y acreditación.

A su vez, los artículos 45 y 46 regulan el quórum deliberatorio y decisorio y las decisiones que requieren mayoría calificada, respectivamente. El artículo 46 establece que determinadas decisiones requieren el voto favorable del setenta por ciento (70 %) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o

conjunto y dispone que tales decisiones no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que se obtenga la mayoría exigida por la ley. El régimen vigente, además, ha establecido restricciones respecto de la adopción de determinadas decisiones mediante mecanismos no presenciales, aspecto que la presente iniciativa busca revisar con el propósito de garantizar que la participación virtual pueda producir plenos efectos jurídicos también en aquellas decisiones sometidas a mayorías calificadas, siempre que se encuentren acreditados los requisitos legales.

Ahora bien, el marco normativo de las reuniones no presenciales debe interpretarse de manera armónica con las disposiciones generales sobre medios tecnológicos y mensajes de datos. En este sentido, la Ley 527 de 1999 reconoce efectos jurídicos y valor probatorio a los mensajes de datos, lo cual constituye un fundamento para la utilización de herramientas tecnológicas en actuaciones que tradicionalmente se desarrollaban mediante soportes físicos, sin imponer una plataforma tecnológica determinada.

De igual manera, la utilización de herramientas digitales en las asambleas debe observar las disposiciones de la Ley Estatutaria 1581 de 2012, relativa a la protección de datos personales. Los procesos de identificación de los participantes, registro de asistencia, trazabilidad de las votaciones, grabaciones, almacenamiento de información y conservación de soportes deberán sujetarse a los principios de finalidad, libertad, veracidad, transparencia, acceso restringido, seguridad y confidencialidad previstos en dicha legislación. En consecuencia, la implementación de mecanismos tecnológicos para garantizar la participación virtual no puede desconocer el derecho fundamental a la protección de los datos personales.

Asimismo, el marco reglamentario relacionado con las reuniones no presenciales y mixtas debe ser entendido de manera complementaria a las disposiciones especiales de la Ley 675 de 2001. En particular, el Decreto 1074 de 2015 y el Decreto 398 de 2020 contienen reglas y referencias relacionadas con la celebración de reuniones no presenciales, mixtas y la acreditación del quórum. Estas disposiciones constituyen antecedentes relevantes para la regulación de mecanismos tecnológicos de participación, sin que puedan desplazar las normas imperativas propias del régimen especial de propiedad horizontal.

De otro lado, durante la emergencia sanitaria ocasionada por la COVID-19 se expidió el Decreto Legislativo 579 de 2020, mediante el cual se adoptó medidas transitorias relacionadas, entre otros asuntos, con el funcionamiento de las asambleas de propiedad horizontal. Si bien dichas medidas tuvieron carácter excepcional y transitorio, su aplicación evidenció la viabilidad práctica de emplear

mecanismos virtuales para garantizar la continuidad de los órganos de administración y decisión de las copropiedades.

El marco constitucional también ofrece sustento a la presente iniciativa. Los artículos 1 y 2 de la Constitución Política establecen, respectivamente, el carácter de Estado Social de Derecho y los fines esenciales del Estado, entre ellos facilitar la participación de las personas en las decisiones que las afectan. Si bien la asamblea general de propietarios no constituye un mecanismo de participación política, sus decisiones tienen incidencia directa sobre los derechos, obligaciones, intereses económicos y condiciones de convivencia de quienes integran la copropiedad.

El artículo 13 constitucional, que consagra el derecho a la igualdad, constituye asimismo un referente relevante, en la medida en que la regulación de las distintas modalidades de participación debe procurar que la utilización de medios tecnológicos no se convierta en una fuente de exclusión para determinados propietarios y, por el contrario, permita remover barreras injustificadas de participación. Esta perspectiva resulta particularmente relevante frente a personas que, por razones de movilidad, edad, ubicación u otras circunstancias, puedan encontrar dificultades para asistir físicamente a las reuniones.

El artículo 58 constitucional, que garantiza la propiedad privada y reconoce su función social y ecológica, constituye otro fundamento relevante, teniendo en cuenta que la propiedad horizontal articula derechos individuales de dominio sobre bienes privados con derechos de copropiedad sobre bienes comunes y, por tanto, requiere reglas legales que permitan organizar adecuadamente su administración y funcionamiento.

En materia jurisprudencial, la Corte Constitucional ha reconocido de manera reiterada que el régimen de propiedad horizontal y los reglamentos que lo desarrollan se encuentran sometidos a la Constitución y a la ley, por lo que la autonomía privada y reglamentaria de las copropiedades no es absoluta. En la Sentencia C-318 de 2002, la Corte destacó la necesidad de respetar las garantías constitucionales de quienes integran la propiedad horizontal, particularmente en relación con su participación y derecho de defensa. Asimismo, en las Sentencias C-522 y C-738 de 2002, la Corporación examinó aspectos relacionados con la participación de los propietarios, el sistema de votación, los quórum y las mayorías dentro del régimen de propiedad horizontal.

De igual manera, la Sentencia C-782 de 2004 reiteró que la autonomía privada y reglamentaria en materia de propiedad horizontal debe ejercerse dentro de los límites establecidos por la Constitución y la ley. Por su parte, la Sentencia C-248 de

2020 examinó medidas transitorias relacionadas con el funcionamiento de las copropiedades durante la emergencia sanitaria y constituye un antecedente relevante sobre la compatibilidad de mecanismos virtuales con el funcionamiento de las asambleas de propiedad horizontal.

En consecuencia, el ordenamiento jurídico vigente ya contempla mecanismos para la celebración de reuniones no presenciales y reconoce la utilización de medios tecnológicos en determinados escenarios. No obstante, subsisten vacíos y restricciones en relación con la regulación expresa de las asambleas mixtas, la posibilidad de que un propietario opte por participar virtualmente cuando la convocatoria haya sido realizada bajo modalidad presencial y la plena equiparación jurídica de la participación virtual respecto de la presencial, particularmente en materia de quórum, votación y decisiones sometidas a mayorías calificadas.

Es precisamente sobre estos aspectos que recae la presente iniciativa, mediante la modificación de los artículos 39, 42 y 46 de la Ley 675 de 2001, así como mediante disposiciones orientadas a la adecuación de los reglamentos de propiedad horizontal. La propuesta busca, de esta manera, otorgar mayor claridad y seguridad jurídica al uso de herramientas tecnológicas en las asambleas, garantizar condiciones efectivas de participación y permitir la coexistencia de las modalidades presencial, virtual y mixta, sin desconocer las garantías de identificación, deliberación, votación, quórum, trazabilidad y conservación de los soportes de las decisiones.

V. DERECHO COMPARADO

El análisis de derecho comparado permite evidenciar que la incorporación de medios tecnológicos en las asambleas de copropietarios no es una figura extraña ni incompatible con la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. Por el contrario, distintos ordenamientos han avanzado en reconocer la participación remota, la videoconferencia, la votación electrónica, la conservación de soportes digitales y la coexistencia entre asistencia presencial y virtual como mecanismos válidos para el funcionamiento de comunidades de propietarios, condominios o regímenes equivalentes.

Este antecedente resulta relevante para la presente iniciativa legislativa, pues demuestra que la regulación de asambleas mixtas permite modernizar los mecanismos de participación y garantizar que los propietarios puedan ejercer sus derechos de deliberación y voto por medios verificables.

5.1. Francia¹: reconocimiento legal expreso de la participación física, por videoconferencia o por medios electrónicos.

En Francia, la Ley No. 65-557 del 10 de julio de 1965, que regula el estatuto de la copropiedad de inmuebles edificados, reconoce expresamente que los copropietarios pueden participar en la asamblea general mediante presencia física, videoconferencia u otros medios de comunicación electrónica que permitan su identificación. Así mismo, la norma admite el voto por correspondencia antes de la celebración de la asamblea y remite a regulación reglamentaria las condiciones de identificación de quienes participen por medios electrónicos.

Este modelo es especialmente relevante para el proyecto colombiano, porque no trata la virtualidad como una medida excepcional, sino como una forma ordinaria y jurídicamente válida de participación en la asamblea de copropietarios. Además, el elemento central de la regulación francesa no es la presencia física, sino la posibilidad de identificar al copropietario y garantizar que su participación tenga efectos jurídicos.

De esta experiencia se pueden extraer tres elementos útiles para la Ley 675 de 2001: i) la participación virtual debe tener el mismo valor que la presencial; ii) la identificación del participante es un requisito esencial; y iii) pueden coexistir mecanismos de participación remota con fórmulas de votación anticipada o electrónica.

5.2. Chile: habilitación de participación virtual en asambleas de copropiedad inmobiliaria².

Chile cuenta con la Ley No. 21.442, nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Esta norma define la asamblea de copropietarios como el principal órgano decisorio y de administración del condominio, encargado de adoptar acuerdos vinculantes sobre uso, administración, mantención de bienes comunes y resguardo de derechos y deberes de copropietarios, ocupantes y residentes.

La ley chilena permite que en el reglamento de copropiedad se acuerde la participación en las asambleas de manera virtual, mediante videoconferencias u otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello exige que se

¹ Légifrance, Ley No. 65-557 de 1965, artículo 17-1 A. Link de consulta: https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313644

² Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Ley No. 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, artículo 15. Link de consulta: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1174663>

establezcan requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea.

Adicionalmente, la ley chilena contempla mecanismos de consulta por escrito, previa remisión de antecedentes al domicilio o correo electrónico registrado, y exige mecanismos que permitan asegurar fehacientemente la identidad de quienes participan en la consulta. También prevé que las actas puedan constar en libro físico o digital, que sean firmadas presencial o electrónicamente y que los antecedentes de respaldo puedan conservarse en documentos impresos, digitales, audiovisuales u otros formatos.

Este modelo resulta útil para Colombia porque muestra que un régimen de copropiedad puede incorporar herramientas virtuales sin afectar la estructura tradicional de la asamblea. No obstante, el proyecto colombiano puede avanzar un paso más frente al modelo chileno: mientras en Chile la virtualidad depende de que el reglamento de copropiedad la contemple, en Colombia se propone que la ley garantice directamente la opción de participación virtual, de manera que el reglamento no pueda convertirse en una barrera para su ejercicio.

5.3. Florida, Estados Unidos³: reuniones presenciales o por videoconferencia, con registro oficial y punto físico de asistencia.

El régimen de condominios del Estado de Florida, en Estados Unidos, regulado en el capítulo 718 de los Florida Statutes, prevé expresamente que las reuniones de propietarios, incluida la reunión anual, pueden realizarse presencialmente o mediante videoconferencia.

Dicho marco normativo, de manera expresa determina que los estatutos deben prever dichas disposiciones y, si no lo hacen, se considerarán igualmente incluidas, lo que implica un mandato de imperativo cumplimiento.

Si la reunión anual se realiza por videoconferencia, debe existir un lugar físico donde los propietarios puedan asistir, y un quórum de la junta directiva debe estar físicamente presente en ese lugar. Además, la videoconferencia debe grabarse y la grabación debe conservarse como registro oficial de la asociación.

A su tenor literal, el numeral 5 del literal b de la norma bajo estudio, sobre quórum, requisitos de votación y poderes, reza:

5. La participación de un miembro de la junta o comité en una reunión por teléfono, videoconferencia en tiempo real o cualquier otro medio de

³ Florida Legislature, Florida Statutes, capítulo 718, sección 718.112. Link de consulta: <https://www.flsenate.gov/laws/statutes/2018/718.112>

comunicación electrónica o de video similar en tiempo real cuenta para el quórum, y dicho miembro puede votar como si estuviera presente físicamente. Se debe utilizar un altavoz para que la conversación de dichos miembros pueda ser escuchada tanto por los miembros de la junta o comité presentes en persona como por cualquier propietario de unidad presente en la reunión.

Además, la misma legislación dispone que, si una reunión de junta se realiza por videoconferencia, la convocatoria debe indicar que se hará bajo esa modalidad, incluir el enlace de acceso, un número telefónico de conferencia y la dirección del lugar físico donde los propietarios pueden asistir presencialmente. También exige que, si la reunión se realiza por videoconferencia, sea grabada y conservada como registro oficial.

Este modelo resulta particularmente importante para el proyecto colombiano porque desarrolla una fórmula propiamente mixta: permite la participación remota, pero conserva un punto físico de asistencia para quienes prefieran o necesiten acudir presencialmente. Además, incorpora reglas mínimas de convocatoria, acceso, grabación y conservación de prueba, elementos que podrían fortalecer la seguridad jurídica de las asambleas mixtas en la Ley 675 de 2001.

VI. JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DEL PROYECTO DE LEY

6.1. Participación efectiva en la copropiedad: La asamblea general como escenario esencial de participación y gobierno de la propiedad horizontal.

La asamblea general es el órgano donde se expresa la voluntad colectiva de los propietarios sobre los bienes comunes, el presupuesto, la administración, las cargas económicas, las reformas al reglamento y, en general, sobre la dirección de la persona jurídica de propiedad horizontal. La Ley 675 la define como órgano de dirección y le atribuye funciones sustanciales para la vida interna de la copropiedad. En la Sentencia C-318 de 2002, la Corte Constitucional enfatizó que las decisiones sobre los bienes comunes corresponden a los propietarios reunidos en asamblea, precisamente porque allí se ejerce, de manera colectiva, una dimensión del derecho de propiedad.

Bajo este entendido, si la asamblea es el principal escenario de gobierno de la copropiedad, la ley debe asegurar que la posibilidad real de participar no dependa exclusivamente del desplazamiento físico, ya que cuando un propietario reside en otra ciudad, trabaja en horarios incompatibles, tiene limitaciones de movilidad, se encuentra enfermo o enfrenta cargas de cuidado, la imposición de presencialidad

exclusiva reduce de forma material su capacidad de intervenir en decisiones que afectan directamente su patrimonio y sus derechos dentro de la comunidad. Así las cosas, la presente iniciativa corrige esa barrera sin suprimir la presencialidad pues la complementa con una vía remota jurídicamente equivalente.

6.2. Inclusión, accesibilidad y eliminación de barreras de participación.

La presencialidad obligatoria impone cargas desproporcionadas a personas mayores, personas en situación de discapacidad, propietarios no residentes, cuidadores, personas con movilidad reducida, trabajadores con horarios inflexibles, entre otros. En esos casos, la virtualidad no es una simple comodidad, sino un mecanismo de accesibilidad y de igualdad real al tenor del artículo 13 de la Constitución Política, que exige remover obstáculos que produzcan exclusión material. En línea con ello, la Ley 1618 de 2013 desarrolla el deber de accesibilidad universal y ajustes razonables para las personas en situación de discapacidad, incluyendo el acceso a la información y a las tecnologías y la Ley 2055 de 2020 protege el derecho de las personas mayores a una participación activa, plena y efectiva dentro de la comunidad y a que los servicios comunitarios tengan en cuenta sus necesidades.

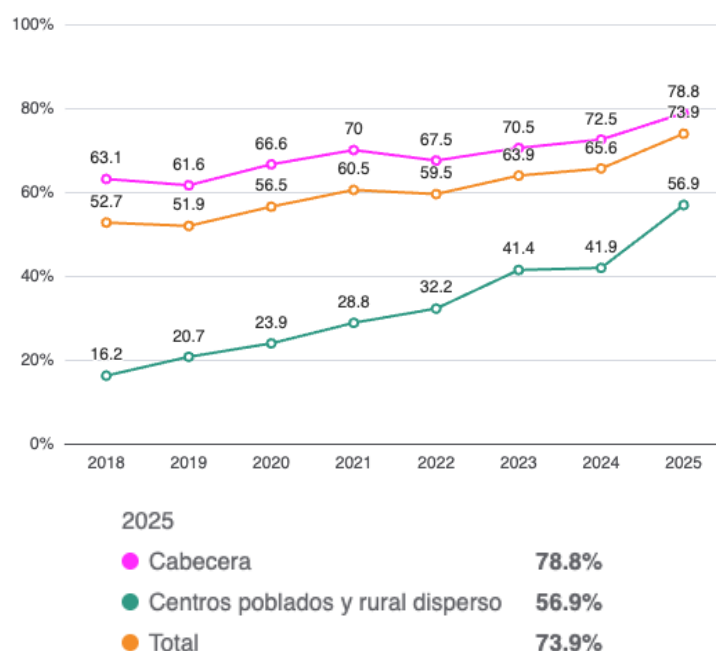
Desde esa perspectiva, la modalidad mixta de asistencia a estas reuniones es la opción más inclusiva, ya que no obliga a todos a usar medios digitales, pero tampoco permite que la falta de desplazamiento físico excluya a quien sí puede deliberar y votar por canales tecnológicamente verificables. La iniciativa incorpora, entonces, una medida de igualdad material que trata de forma distinta situaciones de hecho distintas, para lograr que la participación en la asamblea sea realmente accesible.

6.3. Existencia de un vacío normativo y de una regulación insuficiente sobre asambleas mixtas.

El marco vigente admite reuniones no presenciales, pero no regula de forma expresa y sistemática las asambleas mixtas de propiedad horizontal. El Ministerio de Vivienda ha reconocido que la Ley 675 de 2001 tuvo como regla general las reuniones presenciales, aunque permitió adicionalmente reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita. También ha reconocido que la ley permite asambleas virtuales salvo para materias del artículo 46. Ese mismo criterio administrativo demuestra el vacío pues hoy la modalidad mixta se sostiene por interpretación, por remisión a normas generales o por analogía con otros regímenes, pero no por una regla legal directa e inequívoca en la Ley 675 de 2001.

En esa medida, la necesidad del proyecto no consiste en introducir algo jurídicamente desconocido, sino en convertir una posibilidad difusa y discutible en una garantía legal expresa. La ley debe decir con claridad que la asamblea puede ser presencial, virtual o mixta, que la participación remota tiene los mismos efectos de la asistencia presencial y que ninguna convocatoria o reglamento puede transformar la presencialidad en requisito exclusivo.

En Colombia, las cifras recientes de conectividad permiten avanzar razonablemente hacia ese modelo, aunque subsisten brechas que aconsejan no abandonar la presencialidad. MinTIC informó que en 2025 el 73,9%⁴ de los hogares colombianos tenía acceso a internet y que, por primera vez, más de la mitad de los hogares rurales, el 56,9%, contaban con conectividad.



Fuente: ONTIC- Observatorio Nacional de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.

En este contexto, la asamblea mixta responde precisamente a esa realidad ya que aprovecha la expansión del acceso digital, pero no excluye a quien necesita o prefiere un acceso presencial.

6.4. Experiencia normativa durante la pandemia como antecedente directo para la regulación permanente de asambleas virtuales y mixtas en propiedad horizontal.

⁴<https://ontic.mintic.gov.co/portal/Secciones/Indicadores/Conectividad-e-inclusion-digital/383058:Hogares-con-conexion-a-internet>

El antecedente más directo es el Decreto Legislativo 579 de 2020, cuyo artículo 8 permitió que las reuniones ordinarias de asamblea de propiedades horizontales se realizaran en forma virtual y ordenó a administradores, consejos y asambleas abstenerse de imponer sanciones por la no asistencia presencial en ese periodo. El Decreto 398 de 2020, por su parte, extendió las reglas de reuniones no presenciales a las reuniones mixtas; y el Decreto 176 de 2021 reiteró la aplicabilidad de reuniones presenciales, no presenciales o mixtas, incluyendo una regla específica para propiedad horizontal.

La Sentencia C-248 de 2020 declaró exequible el Decreto 579 y resaltó que, en materia de propiedad horizontal, esas medidas flexibilizaban las reglas de las asambleas para garantizar el funcionamiento de las copropiedades. Este antecedente muestra que la virtualidad ya fue aceptada constitucionalmente en el régimen de propiedad horizontal. Lo que hace el proyecto es trasladar esa experiencia, nacida en un contexto excepcional, a una regulación permanente, clara y estable.

6.5. Libertad de configuración legislativa y competencia del Congreso para actualizar el régimen de propiedad horizontal.

El Congreso de la República tiene competencia constitucional para modificar y actualizar el régimen de propiedad horizontal, de conformidad con el artículo 150 de la Constitución Política, que le atribuye la función de hacer, interpretar, reformar y derogar las leyes. Así mismo, el artículo 58 superior reconoce la propiedad privada, pero establece que esta cumple una función social que implica obligaciones, lo cual habilita al legislador para regular sus formas especiales de ejercicio, entre ellas la propiedad horizontal.

La Corte Constitucional ha reconocido que el legislador cuenta con una amplia libertad de configuración normativa para regular la propiedad horizontal. En la Sentencia C-328 de 2019, la Corte señaló que la Ley 675 de 2001 fue expedida en ejercicio de esa amplia competencia legislativa, con el propósito de regular las relaciones sociales y económicas derivadas de la coexistencia de bienes privados y bienes comunes en una misma copropiedad. En esa providencia, además, se recordó que la propiedad horizontal es un régimen especial que debe garantizar la convivencia pacífica, la seguridad y la función social de la propiedad.

En la misma línea, la Sentencia C-782 de 2004 indicó que el legislador tiene una potestad amplia para definir el contenido, alcance y límites del derecho de propiedad, siempre que la regulación sea razonable, proporcional y constitucionalmente legítima. Esta regla resulta aplicable al presente proyecto,

pues la iniciativa no altera la esencia del derecho de propiedad, sino que actualiza una de las formas de ejercicio de los derechos derivados de la propiedad horizontal, esto es, la participación en la asamblea general.

En consecuencia, el presente proyecto se enmarca dentro de la libertad de configuración legislativa del Congreso. La iniciativa no desconoce la autonomía de las propiedades horizontales ni sustituye sus reglamentos internos; por el contrario, establece un estándar legal mínimo para garantizar que ninguna copropiedad pueda imponer la asistencia presencial como única forma válida de participación, deliberación o voto. Dentro de ese marco, cada propiedad horizontal conservará la facultad de regular las condiciones técnicas y operativas de la participación virtual y mixta, siempre de conformidad con la ley.

Así, la reforma resulta constitucionalmente viable, razonable y proporcional, en tanto moderniza el funcionamiento de la asamblea general, fortalece la participación efectiva de los propietarios, elimina barreras injustificadas de acceso y armoniza la autonomía de las copropiedades con la función social de la propiedad y los derechos de quienes integran la comunidad.

6.6. Necesidad de la iniciativa legislativa frente al marco normativo vigente sobre asambleas virtuales y mixtas.

La presente iniciativa legislativa parte de reconocer que el ordenamiento jurídico colombiano ya contiene disposiciones que permiten sostener, en principio, la validez de las reuniones no presenciales en propiedad horizontal. En efecto, el artículo 42 de la Ley 675 de 2001 dispone que habrá reunión de la asamblea general cuando, por cualquier medio, los propietarios de bienes privados, sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva, siempre que ello pueda probarse y se cumpla el quórum requerido para el respectivo caso. A su vez, el artículo 44 regula los efectos de las decisiones en reuniones no presenciales, y el artículo 46 establece una limitación frente a las decisiones que exigen mayoría calificada, al señalar que estas no podrán adoptarse en reuniones no presenciales.

Adicionalmente, durante la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 se expedieron normas que reforzaron la posibilidad de realizar reuniones virtuales. En este contexto, el Decreto Legislativo 579 de 2020 permitió que las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal se efectuaran en forma virtual, durante el periodo allí previsto, siguiendo los requisitos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Decreto 1074 de 2015. Ese mismo decreto ordenó a administradores, consejos de administración y asambleas abstenerse de imponer sanciones por la no asistencia presencial de

copropietarios o delegados a reuniones ordinarias presenciales convocadas durante dicho periodo.

También debe tenerse en cuenta el Decreto 398 de 2020, que adicionó reglas al Decreto 1074 de 2015 sobre reuniones no presenciales de órganos colegiados y dispuso que dichas reglas serían aplicables a las reuniones mixtas, entendidas como aquellas que permiten la presencia física y virtual de los socios, apoderados o miembros de junta directiva. Además, el Decreto 176 de 2021 precisó que, para efectos del quórum en asambleas no presenciales de propiedad horizontal, debían tenerse en cuenta 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.

Sin embargo, aunque estas normas permiten afirmar que las asambleas virtuales y mixtas son jurídicamente posibles, el régimen vigente sigue siendo insuficiente para garantizar de manera clara, directa y permanente el derecho de los propietarios a participar virtualmente cuando no puedan o no deseen asistir presencialmente, toda vez que la regulación actual habilita la reunión no presencial, pero no consagra expresamente la modalidad mixta como regla general de participación, no establece que la asistencia virtual tenga siempre los mismos efectos jurídicos de la asistencia presencial, no obliga a las copropiedades a habilitar un mecanismo virtual cuando la convocatoria sea presencial y no prohíbe de forma expresa que los reglamentos de propiedad horizontal, manuales de convivencia, administradores, consejos de administración o convocatorias impongan la asistencia presencial como única forma válida de deliberación y voto.

En este sentido, la necesidad de esta precisión legislativa se evidencia en la interpretación práctica que actualmente se realiza sobre la materia, pues al revisar algunas consultas frecuentes sobre la materia, ante entidades como el Ministerio de Vivienda, se logra evidenciar que, aunque las asambleas virtuales son posibles con fundamento en la Ley 675 de 2001, persisten dudas recurrentes entre administradores y copropietarios sobre si la reunión debe ser presencial o virtual, quién define la modalidad, si las asambleas mixtas son plenamente válidas y qué efectos tiene la participación virtual. Incluso se advierte que, en algunos entendimientos, el administrador podría determinar la modalidad de la reunión a través de la convocatoria, salvo disposición en contrario del reglamento, lo cual demuestra que la posibilidad de asistir virtualmente puede quedar sometida a la decisión del órgano de administración o a la regulación interna de cada copropiedad.

Esa situación genera un vacío práctico, ya que una cosa es que la ley permita realizar asambleas no presenciales, y otra distinta es que el propietario tenga un

derecho legal claro a participar virtualmente cuando la asamblea sea convocada de forma presencial. Y es que bajo el régimen actual, una copropiedad puede entender que, si convocó la reunión presencialmente, el propietario debe asistir físicamente o, en su defecto, otorgar poder; y puede considerar que la virtualidad es una opción discrecional de la administración, del consejo o de la propia asamblea.

Bajo este entendimiento, el presente proyecto corrige esa ambigüedad, al establecer, entre otras cosas, que ninguna propiedad horizontal podrá imponer la asistencia presencial como única forma válida de participación, deliberación o voto, y en este sentido, la diferencia entre el proyecto de ley y la regulación vigente es sustancial:

1. La normatividad actual permite reuniones no presenciales bajo ciertas condiciones probatorias y de quórum; y el proyecto, en cambio, reconoce expresamente la coexistencia de modalidades presencial, virtual y mixta.
2. La normatividad actual no establece un derecho individual del propietario a optar por la asistencia virtual; el proyecto sí lo consagra.
3. La normatividad actual no prohíbe de manera expresa que se imponga la presencialidad obligatoria; el proyecto sí.
4. La normatividad actual mantiene restricciones frente a decisiones de mayoría calificada en reuniones no presenciales; el proyecto busca armonizar dicha regla para que la participación virtual no impida adoptar decisiones relevantes cuando se garantice identificación, quórum, trazabilidad del voto y conservación de soportes.

En consecuencia, la iniciativa no desconoce la normatividad existente ni parte de la idea de que hoy las asambleas virtuales sean inválidas. Por el contrario, toma como punto de partida las reglas actuales y los antecedentes normativos de la pandemia, pero los desarrolla y complementa para resolver un problema que la legislación vigente no atiende de forma expresa, esto es, la posibilidad de que una propiedad horizontal obligue a sus propietarios a acudir presencialmente a la asamblea, aun cuando existan medios tecnológicos para permitir su participación remota.

Por ello, el proyecto no se limita a reiterar que las asambleas virtuales son posibles, sino que su objeto es más preciso y garantista, pues pretende convertir la participación virtual en una opción jurídicamente protegida, reconocer la modalidad mixta como una forma ordinaria y válida de asamblea, asegurar que la

asistencia virtual produzca los mismos efectos de la presencial y evitar que los reglamentos internos o las decisiones de administración conviertan la presencialidad en una barrera para el ejercicio de los derechos de los propietarios.

De esta manera, la reforma propuesta llena un vacío normativo específico, fortalece la seguridad jurídica, reduce controversias sobre convocatoria, quórum, votaciones y sanciones por inasistencia, y garantiza que la participación en la asamblea general no dependa exclusivamente de la presencia física del propietario, sino de su posibilidad real de deliberar y votar en condiciones verificables, efectivas y simultáneas.

6.7. Evidencia institucional disponible.

Con el propósito de contar con elementos institucionales que permitieran establecer la forma en que actualmente se interpreta y aplica el régimen de reuniones no presenciales previsto en la Ley 675 de 2001, así como identificar las dificultades prácticas que justifican la presente iniciativa legislativa, se formularon solicitudes de información a diferentes entidades del orden nacional y territorial.

Las respuestas recibidas resultan relevantes para el análisis del proyecto, en la medida en que permiten constatar, por una parte, que la participación mediante medios tecnológicos en las asambleas de propiedad horizontal no constituye una figura ajena al ordenamiento jurídico vigente y ya viene siendo utilizada en la práctica y, por otra, que subsisten vacíos normativos respecto de aspectos esenciales que este proyecto pretende regular expresamente, especialmente en relación con las reuniones mixtas, el derecho del propietario a optar por la participación virtual, los efectos jurídicos de dicha participación y la imposibilidad de establecer la presencialidad como única alternativa válida.

6.7.1. Respuesta del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En respuesta a la solicitud formulada, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio partió del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y señaló que la legislación vigente reconoce expresamente la posibilidad de celebrar reuniones no presenciales de la asamblea general, sin restringirlas a una tecnología determinada. Según explicó la entidad, la expresión “por cualquier medio” permite utilizar herramientas tecnológicas siempre que estas hagan posible la deliberación y la adopción de decisiones y pueda acreditarse inequívocamente el desarrollo de la reunión.

Asimismo, el Ministerio precisó que la validez de estas reuniones exige, entre otros elementos, una convocatoria efectuada en debida forma, la plena identificación de quienes participan, una posibilidad efectiva de deliberación, la conformación

del quórum correspondiente, la individualización y contabilización de los votos y la conservación de prueba suficiente sobre las comunicaciones y decisiones adoptadas.

Este pronunciamiento resulta plenamente concordante con la orientación del presente proyecto. En efecto, la iniciativa no parte del supuesto de que las asambleas virtuales sean actualmente inválidas, sino que reconoce la posibilidad jurídica que ya se desprende del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y pretende dotarla de mayor claridad, seguridad jurídica y garantías de participación.

Particular importancia tiene la respuesta del Ministerio frente a los efectos jurídicos de la participación no presencial, ya que la entidad señaló expresamente que esta modalidad no constituye un mecanismo meramente informativo, pues el artículo 42 permite a los propietarios, representantes y delegados deliberar y decidir, razón por la cual la participación realizada válidamente por dichos mecanismos puede ser contabilizada para la conformación del quórum, la deliberación y la votación.

Este criterio constituye un importante sustento para la regla que propone el proyecto conforme a la cual la asistencia virtual debe producir efectos jurídicos equivalentes a la asistencia presencial. La reforma, por tanto, no pretende alterar la esencia del funcionamiento de la asamblea, sino hacer explícita y uniforme una consecuencia jurídica que ya encuentra fundamento en las disposiciones vigentes, evitando que su reconocimiento dependa de interpretaciones particulares de cada copropiedad.

Ahora bien, la respuesta del Ministerio también permite identificar con especial claridad uno de los principales vacíos que busca solucionar la iniciativa: la regulación de las reuniones mixtas. Al respecto, la entidad manifestó que la Ley 675 de 2001 no contiene una definición expresa ni establece un procedimiento autónomo para aquellas reuniones en las cuales unos propietarios concurren físicamente y otros participan simultáneamente mediante herramientas tecnológicas. Señaló, además, que no corresponde al Ministerio crear por vía de concepto una modalidad o procedimiento que el legislador no haya regulado expresamente.

Precisamente esta conclusión evidencia la necesidad de la intervención legislativa. Si bien las reuniones no presenciales cuentan con fundamento normativo, la modalidad mixta continúa careciendo de una regulación legal directa, sistemática e inequívoca dentro de la Ley 675 de 2001. El proyecto llena ese vacío al reconocerla expresamente y establecer condiciones que permitan integrar, en una misma asamblea, la participación presencial y la virtual sin

generar diferencias injustificadas entre quienes intervienen mediante uno u otro mecanismo.

La respuesta ministerial también es relevante respecto de la facultad del Congreso para establecer un derecho de participación virtual. El Ministerio indicó que corresponde al legislador, en ejercicio de su potestad de configuración legislativa, determinar la conveniencia y contenido de una eventual modificación de la Ley 675 de 2001 que impida exigir la presencialidad como única forma válida de participación. Además, señaló que, si el legislador reconociera expresamente ese derecho o estableciera la obligación de ofrecer modalidades no presenciales o mixtas, los reglamentos de propiedad horizontal tendrían que adecuarse a la nueva regulación, pues la autonomía reglamentaria de las copropiedades debe ejercerse dentro de los límites establecidos por la Constitución y la ley.

Esta consideración se correlaciona directamente con las disposiciones del proyecto que impiden que los reglamentos de propiedad horizontal, manuales de convivencia, órganos de administración o convocatorias conviertan la presencialidad en la única alternativa válida de asistencia. La iniciativa no elimina la autonomía de las copropiedades, sino que establece un estándar legal mínimo de participación, dentro del cual aquellas conservarán la posibilidad de definir aspectos técnicos y operativos.

La entidad también destacó la posible dimensión de inclusión y accesibilidad de la reforma. Indicó que los mecanismos virtuales o mixtos pueden facilitar la participación de personas que enfrenten dificultades derivadas de condiciones de salud, discapacidad, movilidad reducida, edad avanzada, residencia en otra ciudad o país, obligaciones laborales o responsabilidades de cuidado. En ese mismo sentido, sostuvo que una regulación de esta naturaleza puede ampliar las posibilidades de participación, siempre que también contemple las barreras tecnológicas y evite que la virtualidad se convierta, a su vez, en una nueva causa de exclusión.

Esta observación respalda precisamente el modelo adoptado por el proyecto: la virtualidad se reconoce como alternativa y no como sustitución obligatoria de la presencialidad, y la modalidad mixta permite atender ambos tipos de barreras, pues conserva la posibilidad de concurrir físicamente para quienes lo necesiten o prefieran, al tiempo que elimina el desplazamiento como condición necesaria para quienes pueden participar válidamente por medios tecnológicos.

Finalmente, frente a las sanciones por inasistencia, el Ministerio recordó que la Ley 675 de 2001 no establece una multa general y automática por faltar a una asamblea y que cualquier sanción requiere fundamento previo en la ley o en el

reglamento, competencia del órgano que la impone y respeto por el debido proceso. Agregó que deben valorarse las circunstancias que originaron la inasistencia, tales como condiciones de salud, discapacidad, fuerza mayor o residencia en otro lugar.

La entidad consideró, además, que la disponibilidad de mecanismos de participación remota podría reducir algunas de las barreras que actualmente impiden la concurrencia física, aunque advirtió que la regulación debe prever situaciones como fallas de conectividad, problemas de autenticación, interrupciones, dificultades en el registro del voto o falta de prueba de la participación.

6.7.2. Respuesta de la Alcaldía de Medellín.

La información suministrada por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la Alcaldía de Medellín evidencia la utilización práctica de reuniones virtuales y mixtas en el régimen de propiedad horizontal, toda vez que el ente territorial informó que, entre 2020 y 2026, ha recibido y tramitado inscripciones y actualizaciones relacionadas con actas de asambleas celebradas bajo modalidades virtuales, no presenciales o mixtas y que, para esos efectos, solicita evidencias y soportes que permitan establecer el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 675 de 2001.

Asimismo, afirmó expresamente que las asambleas de copropietarios pueden celebrarse virtualmente en Colombia bajo la figura de las reuniones no presenciales prevista en el artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y destacó la necesidad de conservar las evidencias requeridas para acreditar su validez jurídica y evitar eventuales impugnaciones.

Lo anterior demuestra que la virtualidad no es una hipótesis meramente teórica ni una institución cuya implementación deba comenzar desde cero. Existen copropiedades que ya recurren a estos mecanismos y autoridades territoriales que han tenido que valorar documentación proveniente de este tipo de reuniones dentro de los trámites que corresponden a sus competencias.

Más significativo aún resulta que la Alcaldía de Medellín informó haber recibido peticiones, quejas, reclamos u otras comunicaciones relacionadas con la exigencia de asistencia presencial obligatoria a las asambleas de propiedad horizontal, aunque aclaró que carece de competencia para emitir conceptos generales sobre la forma en que deben desarrollarse dichas reuniones.

Este dato constituye evidencia institucional directa de la problemática que pretende atender el proyecto. La controversia sobre la posibilidad de exigir que el propietario concorra físicamente no es únicamente una construcción hipotética de la exposición de motivos, sino una situación que ha dado lugar a comunicaciones ciudadanas ante una autoridad territorial.

La delimitación competencial efectuada por la Alcaldía también resulta significativa, pues la entidad recordó que las competencias de los municipios y distritos frente al régimen de propiedad horizontal se circunscriben fundamentalmente a la inscripción, la certificación de existencia y representación legal y la orden de entrega de copias de las actas en los eventos previstos por la ley, razón por la cual no le corresponde definir mediante conceptos generales cómo deben efectuarse las asambleas.

Esta circunstancia refuerza la conveniencia de una regulación legislativa clara y uniforme. Frente a un régimen en el que las autoridades administrativas tienen competencias limitadas y no existe una autoridad general de inspección y vigilancia de las propiedades horizontales, la ausencia de reglas legales expresas puede trasladar a cada copropiedad la interpretación acerca de si debe habilitarse la virtualidad, si puede celebrarse una reunión mixta o si la convocatoria puede imponer exclusivamente la asistencia física.

6.7.3. Relevancia de las respuestas institucionales para la iniciativa.

Consideradas conjuntamente, las respuestas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y de la Alcaldía de Medellín respaldan la necesidad y razonabilidad de la reforma propuesta, toda vez que confirman que el ordenamiento vigente ya admite la utilización de medios tecnológicos para la realización de reuniones no presenciales y que estas pueden producir efectos en materia de deliberación, quórum y votación, y además, evidencian que la modalidad virtual ya es utilizada en la práctica por las copropiedades, pero sigue existiendo vacío normativo específico frente a las reuniones mixtas y frente a la existencia de un derecho individual del propietario a optar por la participación remota cuando la reunión ha sido convocada presencialmente.

Por consiguiente, la evidencia institucional obtenida permite concluir que el problema legislativo no consiste en determinar si la tecnología puede utilizarse en las asambleas de propiedad horizontal, pues tanto la interpretación jurídica como la práctica administrativa demuestran que ello ya ocurre. El verdadero desafío consiste en dotar al régimen de propiedad horizontal de reglas claras, uniformes y permanentes que conviertan esa posibilidad en una alternativa efectiva de participación, regulen expresamente las reuniones mixtas, establezcan

equivalencia jurídica entre la participación presencial y virtual, aseguren mecanismos adecuados de identificación, quórum y votación y eviten que las disposiciones internas de cada copropiedad conviertan la presencia física en una barrera injustificada para el ejercicio de los derechos de los propietarios.

VII. IMPACTO FISCAL

Las modificaciones propuestas no generan impacto fiscal en los términos del artículo 7.º de la Ley 819 de 2003, toda vez que se trata de ajustes normativos al régimen de propiedad horizontal orientados a garantizar la participación virtual y mixta en las asambleas generales de propietarios, sin crear gasto público, sin afectar el Presupuesto General de la Nación y sin implicar la creación de nuevas entidades, cargos, dependencias, programas o asignaciones presupuestales.

La implementación de la presente ley corresponderá principalmente a las propiedades horizontales, a través de la adecuación de sus reglamentos, manuales de convivencia, protocolos internos y mecanismos de convocatoria, participación, identificación, votación y conservación de soportes, de conformidad con las reglas previstas en la Ley 675 de 2001 y en la presente iniciativa. Dichas obligaciones hacen parte de la organización interna de las copropiedades y no comprometen recursos públicos.

En consecuencia, el proyecto no ordena apropiaciones presupuestales, no establece subsidios, no impone cargas económicas a entidades estatales y no modifica la estructura administrativa del Estado. Su finalidad es precisar y modernizar el procedimiento de celebración de asambleas de propiedad horizontal, garantizando que la participación virtual tenga los mismos efectos jurídicos de la asistencia presencial y que ninguna copropiedad imponga la asistencia presencial como única forma válida de participación.

VIII. PLIEGO DE MODIFICACIONES

Texto radicado en el proyecto de ley	Texto Propuesto para Primer Debate	FUNDAMENTOS
Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto modificar los artículos 39, 42 y 46 de la Ley 675 de 2001 y dictar otras disposiciones, con el fin de garantizar que	Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto modificar los artículos 39, 42 y 46 de la Ley 675 de 2001 y dictar otras disposiciones, con el fin de garantizar que	Sin modificaciones.

las asambleas generales de propietarios sometidas al régimen de propiedad horizontal puedan celebrarse bajo modalidad presencial, virtual o mixta, asegurando a los propietarios, sus representantes o delegados, la posibilidad de participar, deliberar y votar mediante medios tecnológicos, electrónicos o digitales, con los mismos efectos jurídicos de la asistencia presencial.	las asambleas generales de propietarios sometidas al régimen de propiedad horizontal puedan celebrarse bajo modalidad presencial, virtual o mixta, asegurando a los propietarios, sus representantes o delegados, la posibilidad de participar, deliberar y votar mediante medios tecnológicos, electrónicos o digitales, con los mismos efectos jurídicos de la asistencia presencial.	
Artículo 2. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 39. Reuniones y modalidades de la asamblea general. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres	Artículo 2. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 39. Reuniones y modalidades de la asamblea general. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres	En relación con el primer párrafo del artículo 39, se hace una modificación de forma, toda vez que en la exposición de motivos, por un error involuntario, se obvió incluir los puntos suspensivos entre corchetes que indican la supresión de un fragmento del texto original. En este caso, dichos corchetes implican que no se está modificando el segundo párrafo del artículo 39, que habla sobre las reglas de reuniones ordinarias y extraordinarias. Respecto del parágrafo 3, se modificó la

(3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, y esta deberá señalar si la reunión se llevará a cabo bajo la modalidad presencial, no presencial o mixta. Parágrafo 1. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada	(3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, y esta deberá señalar si la reunión se llevará a cabo bajo la modalidad presencial, no presencial o mixta. (...) Parágrafo 1. Toda convocatoria se hará mediante	redacción en lo atinente al término de 2 días para informar sobre la asistencia virtual a la asamblea, con el fin de que fuera más claro; además, se incluyó el deber de la Administración de suministrar la información para la conexión tecnológica correspondiente. Finalmente, se eliminó la consecuencia prevista para la omisión de la comunicación previa mediante la cual el propietario manifiesta su intención de participar virtualmente, por cuanto su mantenimiento podría conducir a una interpretación desproporcionada y contraria a la finalidad garantista de la iniciativa. En efecto, dicha comunicación debe entenderse como una herramienta de organización y logística para que la administración disponga oportunamente los medios tecnológicos necesarios, y no como un requisito constitutivo de la validez de la asistencia. De conservarse la expresión según la cual la falta de aviso previo acarrea que el propietario “se entienda inasistente”, podrían presentarse
---	---	--

uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. En dicha comunicación se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. (...) Parágrafo 3. Cuando la convocatoria se efectúe inicialmente en modalidad presencial, cualquier propietario, su representante o delegado podrá optar por asistir virtualmente, para lo cual bastará comunicarlo a la administración dentro de un término que no podrá ser inferior a dos (2) días	comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. En dicha comunicación se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. (...) Parágrafo 3. Cuando la convocatoria se efectúe inicialmente en modalidad presencial, cualquier propietario, su representante o delegado podrá optar por asistir virtualmente, para lo cual bastará comunicarlo a la administración <u>a más tardar dos (2) días hábiles</u>	situaciones irrazonables en las que una persona que efectivamente concurra a la asamblea -bien de manera presencial o mediante conexión virtual obtenida por otro medio legítimo- sea jurídicamente considerada ausente únicamente por no haber efectuado el aviso dentro del término previsto. Tal consecuencia desconocería la realidad material de la participación, podría afectar injustificadamente los derechos de deliberación y voto de los propietarios y, además, abriría la puerta a la imposición de sanciones por inasistencia respecto de quien efectivamente tomó parte en la reunión. Por esta razón, se conserva el aviso previo como una regla de coordinación administrativa, pero se elimina cualquier efecto automático que permita equiparar su incumplimiento con la inasistencia a la asamblea.
---	---	---

hábiles anteriores a la reunión, so pena de entenderse su inasistencia a la misma. Parágrafo 4. La asistencia virtual tendrá la misma validez jurídica que la asistencia presencial para efectos de quórum deliberatorio, quórum decisorio y decisiones que exigen mayoría calificada, siempre que se garantice la plena identificación de los participantes, la acreditación del quórum, la trazabilidad del voto y la conservación de los soportes de la decisión. Parágrafo 5. Ningún reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia, órgano de administración o	<u>antes de la reunión, con la finalidad de que se garantice su acceso a través del medio tecnológico correspondiente.</u> dentro de un término que no podrá ser inferior a dos (2) días hábiles anteriores a la reunión, so pena de entenderse su inasistencia a la misma. Parágrafo 4. La asistencia virtual tendrá la misma validez jurídica que la asistencia presencial para efectos de quórum deliberatorio, quórum decisorio y decisiones que exigen mayoría calificada, siempre que se garantice la plena identificación de los participantes, la acreditación del quórum, la trazabilidad del voto y la conservación de	
---	--	--

convocatoria podrá imponer la asistencia presencial como única forma válida de participación, deliberación o voto en la asamblea general.	los soportes de la decisión. Parágrafo 5. Ningún reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia, órgano de administración o convocatoria podrá imponer la asistencia presencial como única forma válida de participación, deliberación o voto en la asamblea general.	
Artículo 3. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 42. Reuniones no presenciales y mixtas. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio físico, digital, electrónico, tecnológico o	Artículo 3. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 42. Reuniones no presenciales y mixtas. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio físico, digital, electrónico, tecnológico o	Sin modificaciones.

análogo 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 2. Habrá reunión mixta cuando, de manera concurrente, los propietarios, sus representantes o delegados, asistan y participen de forma presencial y virtual. La	análogo 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 2. Habrá reunión mixta cuando, de manera concurrente, los propietarios, sus representantes o delegados, asistan y participen de forma presencial y virtual. La	
--	--	--

asistencia, deliberación y voto emitidos por medios no presenciales producirán los mismos efectos jurídicos que los realizados de manera presencial.	asistencia, deliberación y voto emitidos por medios no presenciales producirán los mismos efectos jurídicos que los realizados de manera presencial.	
Artículo 4. Modifíquese el párrafo del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: 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: (...) PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este	Artículo 4. Modifíquese el párrafo del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: 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: (...) PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este	Sin modificaciones.

artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que se obtenga la mayoría exigida por esta ley.	artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que se obtenga la mayoría exigida por esta ley.	
Artículo 5. Adecuación de los reglamentos de propiedad horizontal. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán regular las condiciones, requisitos y procedimientos aplicables a la participación virtual y mixta en las asambleas generales de propietarios, con el fin de asegurar la identificación de los participantes, la deliberación, la intervención, la votación efectiva y simultánea, la verificación del quórum y la conservación de los soportes correspondientes. Dicha regulación deberá sujetarse a lo dispuesto en la presente ley, en la Ley 675 de 2001 y en las demás normas aplicables. En ningún	Artículo 5. Adecuación de los reglamentos de propiedad horizontal. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán regular las condiciones, requisitos y procedimientos aplicables a la participación virtual y mixta en las asambleas generales de propietarios, con el fin de asegurar la identificación de los participantes, la deliberación, la intervención, la votación efectiva y simultánea, la verificación del quórum y la conservación de los soportes correspondientes. Dicha regulación deberá sujetarse a lo dispuesto en la presente ley, en la Ley 675 de 2001 y en las demás normas aplicables.	La modificación busca evitar que la efectividad de las nuevas modalidades de reunión quede supeditada a la reforma formal del reglamento de propiedad horizontal, lo que podría imponer cargas administrativas, deliberativas, notariales y registrales innecesarias. Por ello, se establece que estas disposiciones serán de aplicación directa y, al mismo tiempo, se preserva la autonomía de cada copropiedad para adoptar protocolos o procedimientos internos que regulen los aspectos operativos, tecnológicos y administrativos, siempre que respeten las garantías previstas en la ley.

caso la falta de regulación expresa en el reglamento de propiedad horizontal podrá ser invocada para negar, restringir o desconocer la participación virtual o mixta de los propietarios, sus representantes o delegados.	<u>Artículo 5.</u> <u>Implementación. Las disposiciones relativas a la celebración y participación en reuniones presenciales, no presenciales y mixtas serán de aplicación directa a las propiedades horizontales sometidas al régimen de la Ley 675 de 2001, sin que para su implementación sea necesaria la reforma del reglamento de propiedad horizontal.</u> <u>La asamblea general podrá adoptar reglamentos internos, protocolos o procedimientos destinados a regular los aspectos operativos, tecnológicos y administrativos necesarios para el desarrollo de dichas reuniones, los cuales deberán respetar las garantías previstas en la presente ley.</u> En ningún caso la falta de regulación expresa en el reglamento de	
--	--	--

	propiedad horizontal podrá ser invocada para negar, restringir o desconocer la participación virtual o mixta de los propietarios, sus representantes o delegados.	
Artículo 6. Disposición transitoria. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, los reglamentos de propiedad horizontal, manuales de convivencia y protocolos internos deberán armonizarse con lo aquí dispuesto. Las convocatorias que se expidan con posterioridad a la vigencia de la presente ley deberán ajustarse inmediatamente a sus disposiciones.	Artículo 6. Disposición transitoria. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, los reglamentos de propiedad horizontal, manuales de convivencia y protocolos internos deberán armonizarse con lo aquí dispuesto. Las convocatorias que se expidan con posterioridad a la vigencia de la presente ley deberán ajustarse inmediatamente a sus disposiciones. las propiedades horizontales podrán adoptar o ajustar sus reglamentos internos, manuales de convivencia y protocolos o procedimientos, con el fin de desarrollar los aspectos operativos, tecnológicos y	Se modifica la disposición para eliminar la obligación de armonizar o reformar los reglamentos de propiedad horizontal, dado que las disposiciones de la presente ley son de aplicación directa. En su lugar, se establece un término de doce (12) meses durante el cual las propiedades horizontales podrán, de manera voluntaria, adoptar o ajustar sus reglamentos, manuales de convivencia y protocolos para desarrollar los aspectos operativos, tecnológicos y administrativos derivados de la nueva regulación.

	<u>administrativos necesarios para la aplicación de las disposiciones aquí previstas.</u>	
Artículo 7. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.	Artículo 7. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.	Sin modificaciones.

IX. CONFLICTO DE INTERESES

Dando alcance a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 2003 de 2019, “ Por la cual se modifica parcialmente la Ley 5 de 1992”, se hacen las siguientes consideraciones a fin de describir las circunstancias o eventos que podrían generar conflicto de interés en la discusión y votación de la presente iniciativa legislativa, de conformidad con el artículo 286 de la Ley 5 de 1992, modificado por el artículo 1 de la Ley 2003 de 2019, a saber:

“ARTÍCULO 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en el ejercicio de sus funciones.

Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.

a) Beneficio particular: *aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.*

b) Beneficio actual: *aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.*

c) Beneficio directo: *aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.*

*Para todos los efectos se entiende que **no hay conflicto de interés** en las siguientes circunstancias:*

a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de Ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.

b) Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.

c) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.

d) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.

e) Literal inexecutable.

f) Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos.

PARÁGRAFO 1. Entiéndase por conflicto de interés moral aquel que presentan los congresistas cuando por razones de conciencia se quieran apartar de la discusión y votación del proyecto.

PARÁGRAFO 2. Cuando se trate de funciones judiciales, disciplinarias o fiscales de los congresistas, sobre conflicto de interés se aplicará la norma especial que rige ese tipo de investigación.

PARÁGRAFO 3. Igualmente se aplicará el régimen de conflicto de intereses para todos y cada uno de los actores que presenten, discutan o participen de cualquier iniciativa legislativa, conforme al artículo 140 de la Ley 5 de 1992."

Por otra parte, el artículo 291 de la ley en comento establece que:

“ARTÍCULO 291. DECLARACIÓN DE IMPEDIMENTO. <Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 2003 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El autor del proyecto y el ponente presentarán en el cuerpo de la exposición de motivos un acápite que describa las circunstancias o eventos que podrían generar un conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto, de acuerdo al artículo 286. Estos serán criterios guías para que los otros congresistas tomen una decisión en torno a si se encuentran en una causal de impedimento, no obstante, otras causales que el Congresista pueda encontrar.

En el evento en que un congresista no haya comunicado de manera oportuna a las Cámaras legislativas el posible impedimento en el que pueda estar inmerso, podrá ser recusado/a ante aquellas, solo si se configuran las circunstancias descritas en el artículo 286 de la Ley 5ª de 1992. De ello se dará traslado a la Comisión de Ética y Estatuto del Congresista de la respectiva Corporación para que emita una decisión. Así lo establece el artículo 294 de la Ley 5ª, a saber:

“ARTÍCULO 294. RECUSACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 2003 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Quien tenga conocimiento de una causal de impedimento de algún Congresista, que no se haya comunicado oportunamente a las Cámaras Legislativas, podrá recusarlo ante ellas, procediendo únicamente si se configura los eventos establecidos en el artículo 286 de la presente ley. En este evento se dará traslado inmediato del informe a la Comisión de Ética y Estatuto del Congresista de la respectiva Corporación, la cual dispondrá de tres (3) días hábiles para dar a conocer su conclusión, mediante resolución motivada.

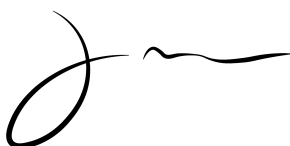
Es preciso afirmar que no se configuran los beneficios particular, actual y directo de los que trata el artículo 286 de la ley 5 de 1992, modificado por el artículo 1 de la ley 2003, según los cuales se debe confirmar que i) la decisión pueda afectar de manera positiva mediante la asignación de un beneficio económico, privilegio, ganancia económica, ii) de manera directa al congresista de la república, su cónyuge o compañera/o permanente o sus parientes hasta segundo grado de consanguinidad y afinidad o primero civil, iii) de manera actual y concreta al momento de la discusión y votación del proyecto, es decir, que no se trate de una ganancia futura o hipotética.

Así las cosas, en el evento en que un congresista considere que se encuentra inmerso en un conflicto de intereses, respecto del presente proyecto de ley, tendrá que analizarse si el o los artículos sobre los cuales presuntamente existiría el conflicto de intereses, le benefician o le afectan de una manera desproporcionada en relación con la demás población.

No obstante, si por algún evento algún congresista considera que en su situación existen elementos diferenciadores que configuren un impedimento para continuar con el trámite legislativo, dicha persona ha de dar a conocer sus circunstancias particulares de manera que el honorable Congreso determine si en efecto existen o no criterios para apartarle de la discusión y votación de uno o más artículos del proyecto en mención.

X. PROPOSICIÓN CON QUE TERMINA EL INFORME DE PONENCIA

En virtud de las consideraciones anteriormente expuestas, y en cumplimiento de la Constitución Política y de la Ley 5 de 1992, presento ponencia favorable y propongo a los miembros de la Comisión Primera del Senado de la República, **DAR PRIMER DEBATE** al Proyecto de Ley No. 076 de 2026 SENADO “POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA LEY 675 DE 2001 PARA GARANTIZAR LA PARTICIPACIÓN VIRTUAL Y MIXTA EN LAS ASAMBLEAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, conforme al texto propuesto en la presente ponencia, para que haga su tránsito legislativo y se convierta en Ley de la República.



JOTA PE HERNÁNDEZ
Senador de la República

**XI. TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE EN LA COMISIÓN PRIMERA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE DEL SENADO**

PROYECTO DE LEY 076 de 2026 SENADO

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA LEY 675 DE 2001 PARA
GARANTIZAR LA PARTICIPACIÓN VIRTUAL Y MIXTA EN LAS ASAMBLEAS
DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto modificar los artículos 39, 42 y 46 de la Ley 675 de 2001 y dictar otras disposiciones, con el fin de garantizar que las asambleas generales de propietarios sometidas al régimen de propiedad horizontal puedan celebrarse bajo modalidad presencial, virtual o mixta, asegurando a los propietarios, sus representantes o delegados, la posibilidad de participar, deliberar y votar mediante medios tecnológicos, electrónicos o digitales, con los mismos efectos jurídicos de la asistencia presencial.

Artículo 2. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 39. Reuniones y modalidades de la asamblea general. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, y esta deberá señalar si la reunión se llevará a cabo bajo la modalidad presencial, no presencial o mixta.

(...)

Parágrafo 1. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. En dicha comunicación se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

(...)

Parágrafo 3. Cuando la convocatoria se efectúe inicialmente en modalidad presencial, cualquier propietario, su representante o delegado podrá optar por asistir virtualmente, para lo cual bastará comunicarlo a la administración a más tardar dos (2) días hábiles antes de la reunión, con la finalidad de que se garantice su acceso a través del medio tecnológico correspondiente.

Parágrafo 4. La asistencia virtual tendrá la misma validez jurídica que la asistencia presencial para efectos de quórum deliberatorio, quórum decisorio y decisiones que exigen mayoría calificada, siempre que se garantice la plena identificación de los participantes, la acreditación del quórum, la trazabilidad del voto y la conservación de los soportes de la decisión.

Parágrafo 5. Ningún reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia, órgano de administración o convocatoria podrá imponer la asistencia presencial como única forma válida de participación, deliberación o voto en la asamblea general.

Artículo 3. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 42. Reuniones no presenciales y mixtas. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio físico, digital, electrónico, tecnológico o análogo 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 2. Habrá reunión mixta cuando, de manera concurrente, los propietarios, sus representantes o delegados, asistan y participen de forma presencial y virtual. La asistencia, deliberación y voto emitidos por medios no presenciales producirán los mismos efectos jurídicos que los realizados de manera presencial.

Artículo 4. Modifíquese el párrafo del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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:

(...)

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

Artículo 5. Implementación. Las disposiciones relativas a la celebración y participación en reuniones presenciales, no presenciales y mixtas serán de aplicación directa a las propiedades horizontales sometidas al régimen de la Ley 675 de 2001, sin que para su implementación sea necesaria la reforma del reglamento de propiedad horizontal.

La asamblea general podrá adoptar reglamentos internos, protocolos o procedimientos destinados a regular los aspectos operativos, tecnológicos y administrativos necesarios para el desarrollo de dichas reuniones, los cuales deberán respetar las garantías previstas en la presente ley.

En ningún caso la falta de regulación expresa en el reglamento de propiedad horizontal podrá ser invocada para negar, restringir o desconocer la participación virtual o mixta de los propietarios, sus representantes o delegados.

Artículo 6. Disposición transitoria. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, las propiedades horizontales podrán adoptar o ajustar sus reglamentos internos, manuales de convivencia y protocolos o procedimientos, con el fin de desarrollar los aspectos operativos, tecnológicos y administrativos necesarios para la aplicación de las disposiciones aquí previstas.

Artículo 7. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.


JOTA PE HERNÁNDEZ
Senador de la República