

Bogotá D.C., julio de 2026

Doctor

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

Secretario General
de la República de Colombia

Asunto: Radicación Proyecto de Ley *"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"*.

De manera atenta y respetuosa y en consideración a los artículos 139 y 140 de la Ley 5 de 1992 presento a consideración del Senado de la República el Proyecto de Ley *"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"* iniciativa legislativa que cumple con las disposiciones correspondientes al orden de redacción consagrado en el artículo 145 de la citada Ley. Agradezco disponer el trámite legislativo previsto en el artículo 144 de la Ley 5 de 1992 respecto del siguiente proyecto.

Cordialmente,



JONATHAN PULIDO HERNÁNDEZ
SENADOR DE LA REPÚBLICA

PROYECTO DE LEY No 076 DE 2026

"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 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 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 parágrafo 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:

(...)

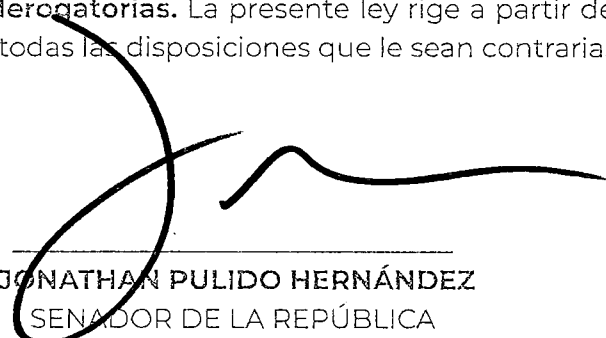
PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

Artículo 5. 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.

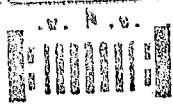
Dicha regulación deberá sujetarse a lo dispuesto en la presente ley, en la Ley 675 de 2001 y en las demás normas aplicables. En ningún caso la falta de regulación expresa en el reglamento de propiedad horizontal podrá ser invocada para negar, restringir o desconocer la participación virtual o mixta de 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 7. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.



JONATHAN PULIDO HERNÁNDEZ
SENADOR DE LA REPÚBLICA



SENADO DE LA REPUBLICA
SECRETARIA GENERAL

EL dia 23 de Julio del año 2026
Ha sido presentado en este despacho el
Proyecto de ley X Acto legislativo
No. 076/26 Con su correspondiente
Exposición de Motivos, suscrita por

S. Jonathan Pacheco

~~SECRETARIA GENERAL~~

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"

I. Exposición de motivos.

1. Objeto de la iniciativa legislativa.

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.

El proyecto no elimina la presencialidad ni transforma la asamblea en un espacio exclusivamente virtual, sino que propende por encontrar un punto de equilibrio entre ambas modalidades, de tal manera que se pueda preservar la reunión física para quienes quieran o necesiten asistir de esa manera, pero elevar a derecho legalmente protegido la posibilidad de comparecer virtualmente cuando el propietario no pueda o no desee desplazarse.

En esa medida, la iniciativa modifica el artículo 39 para que la convocatoria indique la modalidad de la reunión y permita al propietario optar por asistencia virtual incluso cuando la asamblea haya sido convocada presencialmente; modifica el artículo 42 para reconocer expresamente las reuniones mixtas; y ajusta el artículo 46 para armonizar la adopción de decisiones de mayoría calificada con un modelo de participación tecnológicamente verificable.

2. Marco normativo vigente.

Ley 675 de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*.

Esta ley 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 ajustarse a sus normas imperativas. Dentro de su capítulo X, la ley regula la asamblea general como órgano de dirección de la persona jurídica, su integración, sus reuniones, el régimen de convocatoria, las reuniones no presenciales, las decisiones por comunicación escrita, las reglas de quórum y mayorías, y las decisiones que exigen mayoría calificada.

El *artículo 37*, dispone que la asamblea general está integrada por los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento. Ese mismo artículo reconoce que todos los propietarios tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar.

El *artículo 38* a su paso, califica a la asamblea como órgano de dirección de la persona jurídica y le asigna funciones esenciales sobre presupuesto, reforma del reglamento, órganos de administración y sanciones, y el *artículo 39* regula lo atinente a las reuniones ordinarias y extraordinarias y exige que la convocatoria a la asamblea se haga con quince días calendario de antelación.

Por su parte, el *artículo 42*, reconoce la validez de las reuniones *no presenciales* “*siempre que ello se pueda probar*” y permite deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva; además, su parágrafo exige una prueba inequívoca de la reunión, del nombre del propietario que emite la comunicación, del contenido de esta y del momento en que lo hace.

En línea con lo anterior, el *artículo 44* dispone que las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales o por comunicación escrita serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva o en la comunicación escrita.

Finalmente, en lo que atañe a la presente iniciativa, debe resaltarse que los *artículos 45 y 46*, regulan los aspectos relacionados con el quórum y la mayoría calificada, respectivamente, prohibiendo además que en este último evento, las decisiones se adopten en reuniones no presenciales, lo cual constituye uno de los ejes principales de la presente propuesta.

3. Problema jurídico.

Si bien el ordenamiento jurídico colombiano admite, en principio, reuniones no presenciales y reconoce valor jurídico a los mensajes de datos, a la fecha no existe una regla legal clara, directa y permanente que garantice al propietario el derecho a asistir virtualmente a una asamblea de propiedad horizontal y que prohíba a la

copropiedad imponer la asistencia presencial como única forma válida de deliberación y voto.

La legislación actual permite **interpretar** que las asambleas virtuales son válidas en ciertos eventos, y sólo cuando así lo estipula la administración o el reglamento interno, pero no regula de manera expresa la modalidad mixta como forma ordinaria de reunión, no consagra un derecho individual del propietario a optar por asistencia virtual cuando la asamblea se convoque presencialmente, y no prohíbe de manera explícita que el reglamento, la convocatoria o los órganos de administración exijan la presencia física como requisito exclusivo de participación. El resultado de lo anterior es una ambigüedad práctica que puede generar exclusión, sanciones discutibles, reuniones impugnables y decisiones rodeadas de inseguridad jurídica.

4. 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 expidieron 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.

En línea con lo expuesto, la Corte Constitucional, mediante la Sentencia C-248 de 2020, declaró exequible el Decreto Legislativo 579 de 2020, con excepción de algunas disposiciones no relacionadas directamente con la materia objeto de este proyecto. En dicha providencia, la Corte señaló que las medidas adoptadas en materia de propiedad horizontal flexibilizaban las reglas aplicables a las asambleas de copropietarios y al uso del fondo de imprevistos, con el fin de garantizar el funcionamiento de las copropiedades en el marco de una situación excepcional.

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.
5. La normatividad actual no obliga a adecuar los reglamentos de propiedad horizontal; el proyecto establece dicha obligación y, además, impide que la falta de regulación interna sea usada como excusa para negar la participación virtual.

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.

5. Justificación de la iniciativa legislativa.

5.1. 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.

5.2. 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.

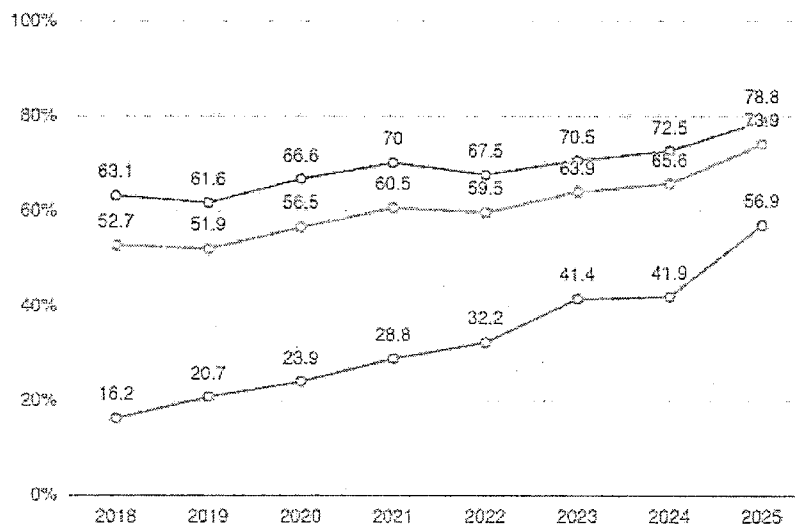
5.3. Existencia de un vacío normativo y de una regulación insuficiente sobre asambleas mixtas.

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.

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%¹ 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.



2025

● Cabecera	78.8%
● Centros poblados y rural disperso	56.9%
● Total	73.9%

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.

¹<https://ontic.mintic.gov.co/portal/Secciones/Indicadores/Conectividad-e-inclusion-digital/383058:Hogares-con-conexion-a-internet>

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

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.

5.5. 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. 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.

6.1. Francia²: 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.

6.2. Chile: habilitación de participación virtual en asambleas de copropiedad inmobiliaria³.

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

² Légifrance, Ley No. 65-557 de 1965, artículo 17-1 A. Link de consulta: https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313644

³ 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.

6.3. Florida, Estados Unidos⁴: 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

⁴ 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.

7. 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. Este ajuste es indispensable para que la reforma no otorgue a la asistencia virtual un reconocimiento parcial o inocuo. Si la ley mantuviera intacta la prohibición actual, la virtualidad seguiría excluida justamente de las decisiones más relevantes de la copropiedad.

Finalmente, el proyecto ordena a los reglamentos de propiedad horizontal desarrollar requisitos, condiciones y procedimientos para la participación virtual y mixta, y concede un plazo de doce meses para la armonización de reglamentos, manuales de convivencia y protocolos internos. De esta manera, la reforma combina reglas legales mínimas e imperativas con un margen razonable de desarrollo técnico por parte de cada copropiedad.

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, trazabilidad y soportes.	Evita que la virtualidad quede vaciada de efecto en los asuntos más relevantes de la copropiedad.
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.

II. Antecedentes de la iniciativa

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.

Además de la iniciativa previamente referida, 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.

III. 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.

IV. Causales de impedimento

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) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo que tratan sobre los sectores económicos de quienes fueron financiadores de su campaña siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual para el congresista. El congresista deberá hacer saber por escrito que el artículo o proyecto beneficia a financiadores de su campaña. Dicha manifestación no requerirá discusión ni votación.

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."

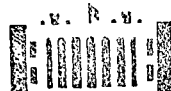
Por lo anterior, el presente proyecto de ley no genera conflictos de interés para su discusión y votación, es un proyecto de honores que no crea un beneficio

particular, actual y directo. No obstante lo anterior, es menester precisar que la descripción de los posibles conflictos de interés que se puedan presentar frente al trámite o votación del presente Proyecto de Ley, conforme a lo dispuesto en el artículo 291 de la Ley 5 de 1992 modificado por la Ley 2003 de 2019, no exime al Congresista de identificar causales adicionales en las que pueda estar inmerso.

Cordialmente,



JONATHAN PULIDO HERNÁNDEZ
SENADOR DE LA REPÚBLICA



SENADO DE LA REPÚBLICA
SECRETARÍA GENERAL

EL día 23 de Julio del año 2026
Ha sido presentado en este despacho el
Proyecto de ley ✓ Acto legislativo _____
No. 076/26 Con su correspondiente
Exposición de Motivos, suscrito Por: _____

S. Jonathan Pulido H.



SECRETARIO GENERAL