

# Ventajas y desventajas de las reuniones virtuales de Asambleas de PH

Para aprovechar las ventajas de esta modalidad, las reglas deben ser previamente notificadas a los copropietarios y se debe validar la legitimidad de cada uno de los participantes, así como el quorum exigido por ley.

El artículo 67 de la Ley 284 de 2022 establece que “La reunión de la Asamblea de Propietarios se podrá celebrar de manera presencial, por medio tecnológico o mixta, que cuente con audio y video validable”. También expresa que “El propietario debe participar con el requisito mínimo de uso de audio.”

Este artículo surge como una solución extraordinaria en un período en el que nos vimos enfrentados a vivir en confinamiento producto de la pandemia, pero también se debía dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, que obliga a la Asamblea de Propietarios a celebrar al menos una reunión anual.

Es evidente que la pandemia transformó la convivencia humana y el permitir realizar reuniones de Asambleas de PH de manera virtual trajo consigo ventajas claras, a nuestro parecer, ya que:

- Facilita la participación de todos los propietarios de una propiedad horizontal quienes, sin tener que moverse de donde se encuentren, pueden participar y tomar decisiones válidas del interés común.
- Este tipo de modalidad ha demostrado simplificar el tiempo invertido en las Asambleas de Propietarios pues las participaciones son más cortas y directas.
- La legislación deja abierta la posibilidad a aportar como prueba los audios y videos de una Asamblea cuando un propietario sienta afectado su derecho a voz y voto. Esta prueba sería imposible presentarse si se tratara de una reunión celebrada físicamente ya que las mismas no son grabadas.



Claro está que, para aprovechar las ventajas de esta modalidad, las reglas deben ser previamente notificadas a los copropietarios y se debe validar la legitimidad de cada uno de los participantes, así como el quorum exigido por ley.

Es justamente ahí donde evidenciamos las principales desventajas. Y es que la Ley no indica taxativamente cómo debe llevarse a cabo el proceso de la reunión en sí, lo que se presta para que la Junta Directiva determine a su parecer las reglas mínimas a seguir. Otro aspecto negativo a resaltar es que, como estas reuniones suelen suponer períodos cortos de participación, se corre el riesgo a que temas importantes no sean discutidos con la extensión y profundidad que ameriten, lo cual puede traer consecuencias desfavorables para los PH.

Los principales retos que deja la ley, son la creación de un mecanismo que realmente logre validar la legitimidad de los participantes y establecer expresamente los procedimientos mínimos de dichas Asambleas.

Visita: [www.focusalcogal.com](http://www.focusalcogal.com)