



Leonel Rojas Ortiz:

¿Retornó la normalidad a las asambleas en Propiedad Horizontal?

Por: Leonel Rojas Ortiz.¹

El comienzo de cada nuevo año en toda comunidad es una oportunidad para emprender otro ciclo más aún en las dinámicas de interacción social en la Propiedad Horizontal (PH) independiente de su uso, la PH se considera es una organización social sistémica abierta en donde los copropietarios, residentes y usuarios pueden y deben ejercer plenamente la participación ciudadana que en términos de la corte constitucional desde 2002 es un “deber-derecho”.

En la P H los dos actores sociales principales: por una parte, la administración (administradora (o) y el consejo de administración), y por la otra, los copropietarios, residentes y usuarios se conforman en una comunidad no solo por compartir un fin común a todos sino por tener regulaciones explícitas e implícitas aceptadas tácitamente por todos y es lo que les permite mantenerse cohesionadas en el tiempo.

Dicho deber-derecho al interior de las copropiedades se materializa de dos maneras: en la asamblea de copropietarios o sus representantes y la conformación del consejo de administración y el comité de convivencia -en lo residencial- en la primera desafortunadamente la participación se ha manchado de obligatoriedad con autodecisiones de multas pecuniarias por inasistencia y para la participación en las segundas la voluntariedad se ha venido dificultando.

Durante el primer trimestre de cada año es la organización de la asamblea general ordinaria copropietarios o sus representantes la que ocupa la atención de la administración por ser esa la única reunión reglamentaria que al tenor del art. 39 de la Ley 675 o Régimen de Propiedad Horizontal (RPH) tiene como fin “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.”

Luego de casi tres años de anomalía generadas por la pandemia del COVID-19 representadas en nuevas prácticas de participación, motivadas por regulaciones gubernamentales de limitaciones en las interacciones al interior de las P H aceleraron y aumentaron la aplicación de art. 42 y 44 “ Reuniones no presenciales” hoy mejor conocidas como virtuales, es probable que en el 2023 la normalidad en

¹ Investigador social Observatorio social de Propiedad Horizontal, contacto @noelrotiz.



Leonel Rojas Ortiz:

las prácticas de las asambleas en Edificios y Conjuntos sometidos al RPH se haya recuperado en cuanto a la temporalidad o el cuándo se realizó, en este nuevo año dicha reunión denominada por algunos líderes sectoriales – la fiesta de los copropietarios, residentes y usuarios- puede ser así sólo con el concurso de los dos actores sociales principales: la administración y los copropietarios, residentes y usuarios.

Los copropietarios colombianos conformados en comunidades bajo la 675 llevan más de siete décadas llevando a cabo y participando en una asamblea por lo menos una vez al año, lo que deseable ha generado una inteligencia social sobre lo acertado y desacertado en la participación u organización de ellas. Sin embargo, adicional a las anomalías señalados con anterioridad, estadísticas recientes señalan que la masificación de copropiedades de variados usos es del presente siglo y ha alcanzado importantes dimensiones territoriales a lo largo y ancho del país, en solo Bogotá se habla de más de diecisiete mil copropiedades y en ausencia de datos oficiales una estimación conservadora a nivel nacional indica que superan las sesenta mil.

La masificación de copropiedades principalmente de uso residencial se atribuye a diversas causas sociopolíticas y económicas que sobrepasan alcance de la presente reflexión, pero la alta densificación, la diversidad y heterogeneidad poblacional que por diversas circunstancias ahora convive en Edificios y Conjuntos ha complejizado las interacciones sociales, exigiendo de los dos actores sociales principales poner en plena práctica los aprendizajes colectivos e individuales, sobre las reuniones de asamblea.

Los aprendizajes de los dos actores sociales principales no sobra complementarlos con sugerencias de otras experiencias recogidas de la participación y organización directa, así como, de la literatura sectorial sobre asambleas exitosas:

Para los organizadores:

- ✓ Tenga presente el proceso total de la reunión antes, durante y después.
- ✓ Recuerde la importancia del diálogo social sobre el fin de la reunión que señala el art. 39 de la 675.
- ✓ Propicie que la dirección de la reunión surja de los asambleístas y que se siga el procedimiento parlamentario en asambleas de P H.
- ✓ Evite acudir a la extemporaneidad pues genera sensación de fatal de planeación y buen uso del tiempo.



Leonel Rojas Ortiz:

- ✓ Genere información proactiva sin esperar a que le sea solicitada, nunca será suficiente para los copropietarios, residentes y usuarios toda la información que se ponga a su disposición.
- ✓ Recuerde que el buen desarrollo de la reunión es una responsabilidad compartida por todos los asistentes.
- ✓ Acuda a las ayudas tecnológicas (electrónicas o no) necesarias y suficientes, aplique la esencia de la simplicidad.
- ✓ Mantenga una comunicación asertiva (desde lo positivo y propositivo).
- ✓ Tenga en cuenta la diversidad y heterogeneidad de los participantes en cuanto a interés y conocimientos.
- ✓ Tenga presente que las buenas o malas decisiones tomadas benefician o afectan a todos.

Para los copropietarios, residentes y usuarios:

- ✓ Recuerde la importancia del dialogo social sobre el fin de la reunión que señala el art. 39 de la 675.
- ✓ Tenga presente el proceso total de la reunión antes, durante y después.
- ✓ Recuerde que el buen desarrollo de la reunión es una responsabilidad compartida por todos los asistentes.
- ✓ Tenga presente que las buenas o malas decisiones tomadas benefician o afectan a todos.
- ✓ Previamente repase que es y cómo funciona el procedimiento parlamentario en asambleas de P H.
- ✓ Infórmese con anticipación a la reunión recuerde la importancia de los hechos y datos.
- ✓ Aplique la tolerancia por la diversidad y heterogeneidad de los participantes en cuanto a interés y conocimientos.
- ✓ Mantenga una comunicación asertiva (desde lo positivo y propositivo).

Finalmente, para las complejas interacciones sociales de la comunidad en la P H viene una nueva oportunidad para todos los actores sociales en las asambleas “normales” de este año o **el más importante dialogo social anual en la P H**, recuerde tener presente que se tienen responsabilidades compartidas como se puede deducir de la lectura de las sugerencias a los organizadores y copropietarios, residentes y usuarios, que se espera complementen los aprendizajes individuales y colectivos, toda vez que la mayoría aplican a los unos y otros.