



INFORMACIÓN RELEVANTE: ¿Es posible celebrar asambleas virtuales?

Respecto a esta interrogante, nos referimos la CIRCULAR DPJ-010-2018 emitida por el Registro Nacional el 9 de julio del 2018, en el cual se refiere a la aceptación de “Celebración de Asambleas por medios electrónicos” y que sostiene que se debe cumplir las siguientes condiciones:

1. **Simultaneidad:** Las personas físicas que integran el órgano colegiado *deben concurrir en forma simultánea a la formación de la voluntad imputable al órgano. La simultaneidad es inherente a las deliberaciones y al procedimiento de formación de la voluntad parte de esa simultaneidad que es la que permite la deliberación permitiendo incluso “estar juntos”, a través de mecanismos de telepresencia.*
2. **Interactividad:** *Estos mecanismos deben ser interactivos, permitiendo una comunicación bidireccional y sincrónica, en tiempo real, es decir se transmite en vivo y en directo, desde un punto a otro o entre varios puntos a la vez.*
3. **Integralidad:** *La comunicación debe ser integral, de forma que permita el envío de imagen (personas, video, multimedia, etc.), sonido (voz de alta calidad, música, etc.) y datos (ficheros automáticos, bases de datos; etc.)*

Para poder certificar las anteriores condiciones, el oficio anteriormente citado indica que un abogado notario deberá dar fe de los siguientes aspectos:

- A. *Todo lo actuado fue ajustado a los principios de integralidad, interactividad y simultaneidad;*
- B. *Hay garantía de la conservación y autenticidad de lo deliberado y acordado;*
- C. *Que se utilizó un sistema tecnológico o medio de comunicación apto que permitió la plena identificación de todos los socios en las reuniones virtuales o no presenciales, mediante la videoconferencia celebrada;*
- D. *Durante la celebración de la asamblea o reunión de junta se mantuvo ininterrumpidamente la bidireccionalidad empleando audios, videos y datos al celebrar asambleas generales o reuniones de junta entre socios presentes y ausentes en tiempo real y no diferido.*

Complementariamente, la ley de propiedad horizontal nunca contempló dentro de sus alcances la posibilidad de celebrar asambleas virtuales; sin embargo, tampoco las prohibió; por lo tanto, bajo el cumplimiento de las condiciones anteriores y que estén debidamente certificadas mediante un notario público durante el evento, sí se podrá celebrar asamblea virtualmente.



Adicionalmente, si recurrimos a los lineamientos aplicables a condominios, lo que insta es a la virtualidad en términos de reuniones. Así lo establece el documento emitido por el Ministerio de Salud bajo el nombre “LS-PG-010. Lineamientos generales para Condominios Comerciales, condominios con espacios comerciales y residenciales, Condominios Residenciales debido a la alerta sanitaria por Coronavirus (COVID-19)”, versión 6 emitida el 12 de mayo del 2020, que reza el punto 5.1.5 lo siguiente:

*“Procurar que las reuniones regulares de Junta Directiva, Comités y Asambleas de Propietarios, en los casos que aplique, se realicen en **forma virtual**. En su defecto deberá aplicarse la norma del 50% de la capacidad del lugar y las personas deberán estar distanciadas unas de otras de al menos 1,8 metros.” (Lineamientos para Condominios, Ministerio de Salud de Costa Rica)*

Recordamos también que las condiciones actuales generadas por la pandemia ameritan reinventarnos, resguardar la salud, respetar el distanciamiento social necesario para minimizar eventuales focos de contagio por COVID-19, por ende, se aplica una excepcionalidad por la situación que atraviesa el país, por lo anterior, al no tener una certeza cuando existirá nuevamente de una asamblea presencial, se aconseja celebrar asamblea por la vía virtual, siendo la premisa principal, el resguardo de la salud

GDM Gerenciamientos SRL