



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil

## **ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

Magistrado ponente

**SC1169-2022**

**Radicación n.º 11001-31-03-031-2018-00287-01**

(Aprobado en sesión virtual del siete de abril de dos mil veintidós)

Bogotá, D. C., veintidós (22) de abril de dos mil veintidós (2022).-

Decide la Corte el recurso de casación que el demandado, **CONJUNTO MULTIFAMILIAR SUPER-MANZANA DOS DE CIUDAD KENNEDY P.H.**, interpuso frente a la sentencia proferida en audiencia del 16 de junio de 2020 por el Tribunal Superior de Bogotá, D.C., Sala Civil, en el presente proceso verbal que en su contra adelantaron los señores **HERNANDO ROJAS PINILLA** y **ALEJANDRO SABOGAL MARTÍNEZ**.

### **ANTECEDENTES**

1. En la demanda con la que se dio inicio al proceso se solicitó, en síntesis, decretar la nulidad absoluta, en primer lugar, de las convocatorias efectuadas para la celebración de asamblea ordinaria de propietarios del conjunto accionado, que tuvo lugar los días 18 y 22 de marzo y 29 de abril de 2018, debido a que la citante carecía “*de (...) reconocimiento y certificación como administradora y representante legal*”; en segundo término, de la asamblea realizada en esas fechas; en tercer lugar, del acta que recoge la misma; y, finalmente, de

todas las decisiones y nombramientos realizados en dicho acto.

2. En sustento de esos pedimentos, se adujeron los hechos que quedaron plasmados de forma definitiva en el escrito de subsanación del libelo introductorio, de los cuales solamente guardan relación directa con las pretensiones incoadas, los que pasan a reseñarse:

2.1. Como quiera que en el año 2017 no se realizó asamblea ordinaria de la propiedad horizontal demandada, debido a las inadecuadas convocatorias que se efectuaron con tal fin, la señora Marta Lucía Bueno Fonseca, designada como administradora posteriormente, no pudo obtener su reconocimiento como tal por parte de la Alcaldía Local de Ciudad Kennedy.

2.2. Esa determinación administrativa fue cuestionada por vía de tutela, acción denegada por el Juzgado Treinta y Seis Civil Municipal de la ciudad, fallo que el Juzgado Treinta y Ocho Civil del Circuito también de esta capital confirmó en integridad, al desatar la impugnación que contra él interpusieron los interesados.

2.3. Pese a ello, la precitada persona, en su presunta condición de administradora del conjunto, el 23 de febrero de 2018 convocó a los propietarios del mismo a asamblea general ordinaria a realizarse el 18 de marzo de ese año a las 8:00 a.m. y, en caso de que en tal oportunidad no se lograra el quórum reglamentario, a una segunda reunión que tendría lugar el día 22 siguiente, a la misma hora.

2.4. El 19 de abril del año en cita, los propietarios del conjunto recibieron un escrito firmado únicamente por la señora Bueno Fonseca, en la calidad anotada, mediante el cual les informó que los asistentes a la segunda reunión realizada el 22 de marzo anterior, decidieron continuar la asamblea el 29 de abril a las 8:00 a.m.

2.5. Las referidas convocatorias se encuentran viciadas, toda vez que quien fungió como administradora, carecía de certificación legal que la acreditara como representante legal del conjunto; por consiguiente, *“la asamblea ordinaria de copropietarios que fue convocada y realizada por la citada señora MARTHA BUENO los días 18 de marzo de 2018, 22 de marzo de 2018 y abril 29 de 2018 carece (...) de legalidad y por lo mismo se debe declarar la NULIDAD de dicha convocatoria, así como de las decisiones y nombramientos que en dichas reuniones se hayan realizado”*.

2.6. El revisor fiscal, a quien le venció el 15 de mayo de 2017 el contrato que lo vinculaba como tal con la propiedad horizontal, no obstante conocer esas ilegalidades, guardó silencio y permitió la realización de la asamblea.

2.7. Los miembros del Consejo de Administración, por haber continuado desempeñando sus cargos después de vencerse el período para el cual fueron nombrados, carecían de legitimación para designar como administradora a la señora Bueno Fonseca y para realizar la convocatoria.

2.8. Las segunda y tercera reuniones de la asamblea cuestionada, verificadas el 22 de marzo y el 29 de abril de

2018, contravinieron el artículo 75 del reglamento interno del conjunto, como quiera que allí se dispone que “[s]i fracasara la primera convocatoria por falta de quórum, se celebrará la asamblea una (1) hora después en SEGUNDA CONVOCATORIA”.

2.9. El desarrollo de la asamblea fue irregular, pues no se garantizó la participación de todos los asistentes.

3. El Juzgado Treinta y Uno Civil del Circuito de esta capital, al que por reparto le correspondió el conocimiento del proceso, admitió la demanda con auto del 13 de junio de 2018. Mediante proveído de 9 de octubre siguiente, tuvo por notificada de esa providencia al accionado por aviso judicial del 18 de julio anterior, determinación que mantuvo al desatar la reposición que contra la misma se interpuso (auto del 14 de febrero de 2019).

4. En el término de traslado, la persona jurídica convocada guardó silencio.

5. En la audiencia realizada el 29 de noviembre de 2019, se dictó sentencia anticipada para declarar la falta de legitimación del actor Alejandro Sabogal Martínez, razón por la cual se negaron respecto de él las pretensiones de la demanda. Así las cosas, el proceso continuó únicamente con el demandante señor Hernando Rojas Pinilla.

6. Agotado el trámite de la primera instancia, el juzgado del conocimiento dictó sentencia definitiva en audiencia del 15 de enero de 2020, en la que declaró “**NULAS** todas las decisiones adoptadas en las asambleas de copropietarios

*llevadas a cabo los días 18 y 22 de marzo y 29 de abril de 2018, del CONJUNTO MULTIFAMILIAR SUPERMANZANA II DE CIUDAD KENNEDY”.*

En ese mismo acto, se concedieron los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia anticipada, el fallo proferido en el curso del mismo y los autos que denegaron las nulidades solicitadas.

7. El Tribunal Superior de Bogotá, D.C., Sala Civil, en audiencia del 16 de junio de 2020, desató dichas alzadas, y en tal virtud, revocó el fallo previo del 29 de noviembre de 2019 y confirmó el definitivo del 15 de enero de 2020.

### **LA SENTENCIA DEL AD QUEM**

Para arribar a las decisiones que adoptó, el juzgador de segunda instancia adujo los razonamientos que enseguida se compendian:

1. Comenzó por estudiar la apelación incoada contra la sentencia anticipada, en la que se declaró la falta de legitimación del demandante Alejandro Sabogal Martínez, impugnación en relación con la cual observó:

1.1. El precitado actor invocó y acreditó, para actuar como tal, la calidad de heredero de su padre y que éste era titular del dominio de una de las unidades residenciales del conjunto.

1.2. Debe analizarse, por lo tanto, si para los efectos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, puede considerarse

que el heredero de un propietario está habilitado para impugnar las decisiones adoptadas por los órganos directivos de la propiedad horizontal.

1.3. Para despejar ese interrogante, el Tribunal trajo a colación el artículo 1297 del Código Civil y destacó, respecto del mismo, por una parte, que él *“establece que efectivamente los herederos pueden actuar en representación de la herencia”* y, por otra, que consecuentemente ellos están facultados para procurar la protección de los bienes herenciales, al punto que la norma les otorga la condición de *“administradores o representantes”* de los mismos.

Añadió que, si bien es verdad, *“el derecho real de propiedad y el derecho real de sucesión son distintos, la ley habilita igualmente la representación que puede tener el heredero respecto de los bienes herenciales”*.

1.4. En tal orden de ideas, el *ad quem* estimó *“inadecuada la decisión de la primera instancia”*, como quiera que con ella se *“desconoció esa calidad de heredero”*, razón por la cual coligió la pertinencia de revocar la sentencia anticipada dictada en este asunto, sin condena en costas.

2. En segundo término, asumió el estudio de la apelación interpuesta frente a la sentencia definitiva emitida en la audiencia del 15 de enero de 2020, sobre la que apuntó:

2.1. De entrada se entiende, que el primer punto a resolver, es la acusada falta de legitimación del demandante Hernando Rojas Pinilla, aspecto en torno del cual subrayó

que, conforme las pruebas allegadas, en particular, la escritura pública 3499 del 20 de septiembre de 2019 y el folio de matrícula del inmueble respecto del cual esgrimió la calidad de propietario, se establece que a él se le adjudicó la totalidad del mismo en la liquidación de la sociedad conyugal que tuvo con la señora Edilma Ramírez y que la transferencia que posteriormente efectuó, recayó solamente sobre el 50% de ese derecho, de donde conservó el otro 50% en su cabeza, titularidad que lo facultaba para ejercer la acción.

2.2. Abordó a continuación el otro punto de la inconformidad del apelante, esto es, establecer si la señora Marta Lucía Bueno Fonseca ostentaba la calidad de administradora del conjunto para cuando hizo la convocatoria a la asamblea ordinaria realizada en el año 2018, temática sobre la cual manifestó:

2.2.1. Según el mandato del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, la representación legal de la copropiedad está en cabeza del administrador; y adicionalmente, que conforme el canon 39 de ese mismo estatuto, él *“está habilitado para convocar a la reunión de asamblea ordinaria, lo mismo que el consejo de administración, [el] revi[sor] fiscal o un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos la quinta parte del coeficiente de copropiedad”*.

2.2.2. La representación legal no es un asunto *“que las partes puedan simplemente reconocer a gusto propio”*, sino que es una cuestión reglamentada; y en el caso del conjunto demandado, conforme a sus estatutos, la designación del

representante legal le correspondía al Consejo de Administración.

2.2.3. Sentadas esas bases, enfatizó que *“lo que se echa de menos en todo momento es el documento que confiere, que confirma ese nombramiento de la administradora previamente a la convocatoria de la asamblea”*.

Al respecto, puntualizó que la *“cuestión probatoria”* consistía en que se acreditara que *“para el momento en que dicha señora h[izo] las convocatorias”* a la asamblea del año 2018, *“estuviera actuando”* en condición de administradora.

Luego de advertir que la representación legal de conjunto en cabeza de la señora Bueno Fonseca, para ese entonces, presentó *“otro conflicto”*, puesto que *“la alcaldía local no terminó expidiendo certificación de esa calidad de administradora sino a partir del primero de agosto de 2018”*, como quiera que *“[e]n las actuaciones anteriores no se había presentado el acta que la hubiere elegido o nombrado”* como tal, el Tribunal aseveró que *“dicha prueba no se aportó”* y que, por lo tanto, no milita en autos el elemento de juicio que acredite la designación de *“la señora antes del primero de agosto de 2018 como administradora”*.

Clarificó que *“no es propiamente el registro que se haga de esa designación en la alcaldía”* el que faculta al administrador para *“ejercer las funciones”*, toda vez que *“lo que hace el registro es reconocer la representación legal en cabeza del administrador designado, pero no obsta que (...) habiendo sido designad[o]”* pueda *“ejecutar los actos propios de administrador antes de*



*obtener la representación legal” y que, por tal razón, “aquí la deficiencia probatoria, se reitera, es la ausencia de cualquier documento que (...) acredite que antes del primero de agosto [de 2018] había sido designada y que por tanto tenía esa calidad al momento que hizo las convocatorias” a la asamblea que se celebró en los meses de marzo y abril de ese año.*

2.2.4. Por mérito de lo anterior, dicho sentenciador coligió que debía confirmarse la sentencia definitiva de primera instancia, *“que consideró que no se había acreditado esta circunstancia (...) y que (...) por indebida convocatoria debían declararse nulas las decisiones tomas en esas asambleas”.*

2.2.5. Al final observó que la inconformidad relativa al monto de las agencias en derecho fijadas por el *a quo*, no es cuestión que pueda dilucidarse en desarrollo de la apelación propuesta contra la sentencia, pues la vía fijada con ese fin es la indicada por el artículo 366 del Código General del Proceso.

## **LA DEMANDA DE CASACIÓN**

En sustento del recurso extraordinario de que se trata, su proponente formuló dos cargos, el primitivo sustentando en la causal primera de casación y el otro en la segunda. La Corte los resolverá en el mismo orden de su proposición, por ser el que legalmente corresponde.

## **CARGO PRIMERO**

Como se dijo, con estribo en el motivo inicial del artículo 336 del Código General del Proceso, se reprochó la sentencia fustigada por ser directamente violatoria del canon 49 de la Ley 675 de 2001.

En respaldo de la acusación, se expuso:

1. Previa transcripción del precepto indicado, que su quebranto se produjo *“al reconocer la legitimación por activa para impugnar las actas de asamblea a un tenedor o heredero”*, como quiera que dicha norma señala que los únicos facultados para ello son el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, razón por la cual ella no es susceptible de ninguna interpretación diferente.

2. Memoró que el Tribunal revocó la sentencia anticipada, en la que se había declarado la falta de legitimación del demandante señor Alejandro Sabogal Martínez, con el argumento de que *“el heredero puede[,] en pro de proteger la herencia[,] (...) realizar las acciones jurídicas que protejan su derecho, para lo cual expres[ó] que dicha calidad era concordante con los artículos 1297 (herencia yacente) del Código Civil y artículo 87 (demanda contra herederos determinados e indeterminados[,] demás administradores de la herencia y el cónyuge) del C. G. P.”*.

3. Insistió en el quebranto directo del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, puesto que el señor Alejandro Sabogal Martínez no acreditó su condición de administrador, revisor

fiscal o propietario de algunas de las unidades residenciales del conjunto accionado, con sujeción a las reglas de los artículos 665, 673, 740, 745, 749, 756 y 1760 del Código Civil, que comentó.

4. Añadió que el reconocimiento de la legitimación activa del prenombrado actor, en contravención de la norma cuya infracción se denunció, trajo como resultado que se reconoció a aquél un derecho que no tiene, como es el de impugnar las decisiones de la asamblea ordinaria de propietarios del conjunto demandado, en su condición de heredero.

5. Al final pidió que, de no prosperar la acusación, “*se haga el estudio del cargo de forma oficiosa*”, con sujeción a lo normado en los artículos 228 y 230 de la Constitución Política y porque desconocer el yerro del *ad quem* afecta la seguridad jurídica.

## **CONSIDERACIONES**

1. Como expresamente lo señaló el sentenciador de segunda instancia en su fallo, “*la ley 675 de 2001 señala expresamente quiénes son las personas que están legitimadas para impugnar las decisiones y, efectivamente, como lo mencionan las partes y quedó reconocido sin discusión, están el administrador, el revisor fiscal y el propietario*” (se subraya), comentario alusivo, sin duda, al artículo 49 de ese ordenamiento jurídico, como lo ratificó en el párrafo siguiente.

Con tal base y en consideración a que el señor Sabogal Martínez acreditó en el proceso, por una parte, ser heredero de su progenitor, y de otro, que éste era propietario de una de las unidades residenciales del conjunto accionado, esa Corporación pasó a *“establecer si, para efectos de la aplicación de ese artículo (...), 49 de la ley 765, puede considerarse al heredero (...) habilitado para impugnar las decisiones”*.

Tal interrogante lo absolvió fincado en el artículo 1297 del Código Civil, que lo llevó a sostener *“que los herederos pueden actuar en representación de la herencia”* y que, por lo mismo, ellos están facultados para realizar las gestiones necesarias en procura de *“proteger (...) los bienes herenciales”* o para *“actuar en favor de los derechos”* constituidos sobre ellos.

Esos razonamientos, en síntesis, fueron los que lo llevaron a colegir el desacierto de la sentencia anticipada y a disponer su revocatoria.

2. Se sigue de lo anterior, que el Tribunal no realizó ninguna interpretación del artículo 49 de la Ley 675 de 2001 y que, por el contrario, tomó su contenido literal como punto de partida para el análisis que realizó de la legitimación del precitado demandante, al punto que, expresamente, reconoció que según ese precepto las personas facultadas para impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios eran el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados.

Cosa diferente fue que, con el propósito de saber si los herederos de un propietario también estaban legitimados para

ello, recurrió al artículo 1297 del Código Civil y, en general, a las reglas de la sucesión ilíquida, de modo que fue con base en uno y otras que infirió que aquéllos, en su condición de tales, sí podían defender los bienes de la herencia y adelantar las actuaciones correspondientes para proteger los derechos constituidos sobre ellos.

3. Es nítido, entonces, que el sentenciador de segunda instancia arribó a esa definición soportado en el preindicado precepto y en las mencionadas reglas, entendimiento que para nada supuso la interpretación por su parte del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, y mucho menos, que hubiese propuesto una extensiva o laxa sobre su sentido o alcance.

4. Añádese a lo anterior, sin perjuicio de lo que más adelante se dirá sobre similar deficiencia, la intrascendencia de la acusación, pues estando ella referida únicamente a la sentencia anticipada, en la que se resolvió sobre la falta de legitimación solamente de uno de los actores, al punto que el proceso continuó con el otro, es patente que así se admitiese que el *ad quem* incurrió en la violación directa develada en este cargo, eso no cambiaría los resultados del proceso, pues la nulidad declarada en la sentencia definitiva que se profirió el 20 de enero de 2020 se mantendría inalterada, en tanto que habría que entender que con ella se desató afirmativamente la acción planteada por el otro demandante, señor Hernando Rojas Pinilla.

5. El cargo, por consiguiente, no está llamado a buen suceso.

6. Queda por decir que la solicitud final del censor, encaminada a que ante el fracaso de la acusación, la Corte resuelva de oficio, no es atendible, toda vez que en relación con esta novísima figura -la casación oficiosa-, prevista en el inciso final del artículo 336 del Código General del Proceso, la Sala tiene definido que su operancia deriva de la concurrencia de tres requisitos, a saber: *“(I) El error del Tribunal debe ser ostensible, huelga decirlo, ‘claro, manifiesto, patente’; (II) La afectación irrogada a la parte ha de ser grave: ‘de mucha entidad o importancia’; y (III) Es necesario que se configure alguna de las causales señaladas en la legislación: desconocimiento del orden público, del patrimonio público o de los derechos y garantías de los sujetos procesales”* (CSJ, SC 5453 del 16 de diciembre de 2021, Rad. n.º 2014-00085-01).

Esas exigencias no se avizoran cumplidas en este caso, habida cuenta que, como ya se analizó, el Tribunal no incurrió en el desacierto jurídico que se le imputó; por la intrascendencia detectada, no hay cómo admitir que la aceptación de la legitimación del actor Sabogal Martínez constituye una afectación grave para el conjunto demandado; y, por último, en consonancia con lo anterior, no se constata el quebranto de algún derecho o garantía fundamental de la recurrente.

## **CARGO SEGUNDO**

Con fundamento en la causal de casación del mismo número, se acusó el fallo del *ad quem* por *“violar la [l]ey [s]ustancial por la vía indirecta por error de hecho (...) manifiesto en la apreciación de la demanda y de determinadas pruebas”*.

En pro de la censura, se adujo:

1. La incursión por parte del Tribunal, en los siguientes yerros:

1.1. Estimar que el conjunto demandado, antes de la convocatoria a la asamblea ordinaria de 2018, no contaba con ningún documento que acreditara que la señora Marta Lucía Bueno Fonseca era su administradora y representante legal.

1.2. Considerar que la precitada persona *“no había sido designada como administradora en el año 2017”*, cuando en el expediente obra *“el acta No. 21, suscrita por los consejeros GUILLERMO BAUTISTA, GUSTAVO RAMÍREZ, DIANA MILENA FERNÁNDEZ, RICARDO RAMÍREZ, BASILIA PALACIOS, el día 30 de mayo de 2017, donde deciden contratar a la señora Martha en calidad de administradora”*.

1.3. No dar por demostrado, estándolo, que la susodicha persona solicitó ante la Alcaldía Local de Ciudad Kennedy su reconocimiento como administradora y representante legal del conjunto demandado, desde el 12 de junio de 2017, según radicado No. 20175810122652.

1.4. No dar por demostrado, estándolo, que la señora Bueno Fonseca, en su condición de administradora, realizó todas las tareas inherentes a dicho cargo, entre otras, respondió la acción de tutela que el señor Alejandro Sabogal Martínez promovió ante el Juzgado Veinticuatro Penal Municipal con Función de Control de Garantías de esta

capital, en la que solicitó la anulación de la convocatoria a la asamblea general de propietarios del conjunto en 2018 y que esa oficina denegó.

1.5. No dar por demostrado, estándolo, que los propios demandantes, en la demanda que presentaron, sostuvieron: *“HECHO CUARTO: En fecha de mayo 30 de 2017 la señora MARTHA LUCÍA BUENO FONSECA, fue nombrada en remplazo del señor WILMAR ANDRÉS RAMOS GARAVITO, por parte del consejo de administración acta No. 21 (anexo documento). HECHO QUINTO: La citada señora MARTHA LUCÍA BUENO FONSECA en fecha de junio 12 y julio 26 de 2017, solicitó ante la alcaldía local de Kennedy se le ‘concediera la representación legal’ (anexo documento de junio 12/17)”*.

1.6. No dar por demostrado, estándolo, que los actores *“impugnar[on] el acta No. 21 de[l] consejo de administración suscrita el día 30 de mayo de 2017, al estar inconformes con el nombramiento de la administradora[,] la señora MARTHA LUCÍA BUENO FONSECA”*.

1.7. No dar por demostrado, estándolo, que conforme el acta de 2016 aportada por los demandantes, *“se eligieron a los consejeros de administración de la copropiedad para el período 2016-2017, GUILLERMO BAUTISTA, GUSTAVO RAMÍREZ, DIANA MILENA FERNÁNDEZ, RICARDO RAMÍREZ, BASILIA PALACIOS, GLORIA LÓPEZ Y HERNANDO ROJAS PINILLA”*.

2. A continuación especificó que las pruebas erróneamente apreciadas fueron las siguientes: los hechos cuatro y quinto del escrito con el cual se subsanó la demanda primigeniamente presentada; el acta del Consejo de



Administración No. 21 del 30 de mayo de 2017 (fl. 153); la solicitud de representación legal elevada ante la Alcaldía Local de Ciudad Kennedy el 12 de junio de 2017 (fl. 153); la sentencia de tutela proferida por el Juzgado Veinticuatro Penal Municipal con Función de control de Garantías, que data del 21 de marzo de 2018; y la copia del acta de asamblea general celebrada en el año 2016.

3. Con el propósito de demostrar la censura, el recurrente:

3.1. Reiteró la indebida ponderación probatoria atrás relacionada; y calificó tales equivocaciones de *“protuberantes, ostensibles y contradictori[a]s con (...) la realidad procesal y la [l]ey sustancial”*.

3.2. Insistió en que el Tribunal, fruto de las equivocaciones que cometió, pasó por alto que la mencionada señora sí fue designada administradora, según da cuenta de ello el acta mencionada; que cumplió las obligaciones inherentes a dicho cargo; y que los propios actores, acreditaron el hecho cuatro de la demanda.

3.3. Agregó que si el *ad quem* hubiese *“observado, apreciado y analizado en debida forma”* las pruebas atrás relacionadas y *“las solicitadas de oficio que obran en el expediente (...), habría encontrado que [l]a[s] mism[a]s contienen información puntual y certera de[l] nombramiento y designación de la [a]dministradora en el per[í]odo 2017 y la(...) solicitud elevada ante el ente local, además [del] reconocimiento de la comunidad CONJUNTO MULTIFAMILIAR SUPERMANZANA DOS DE CIUDAD*

*KENNEDY, [que] en su momento no se opus[o] a dicho nombramiento, conforme lo expuso el juez de tutela (...) del 21 de marzo de 2018, Juzgado Veinticuatro (24) Penal Municipal [c]on Función [d]e Control [d]e Garantías de Bogotá, con el radicado 110014088024-2018-0003300”.*

3.4. Repitió que dicha designación fue hecha por el Consejo de Administración elegido en el año 2016 para desempeñarse como tal “entre 2016 y 2017”; y que los hechos de la demanda también acreditan ese hecho.

4. Al cierre, el impugnante señaló que “[d]el análisis de las probanzas antes indicadas se determinará la violación de la [l]ey [s]ustancial por la vía indirecta por error de hecho, lo que conllevará al quebrantamiento de la sentencia en los términos indicados”.

## **CONSIDERACIONES**

1. Pese a que en el cargo que ahora ocupa la atención de la Sala no se hizo un señalamiento expreso de las normas sustanciales vulneradas, en acatamiento de la exigencia consagrada en el parágrafo 1º del artículo 344 del Código General del Proceso, propio es entender superada esa aparente falla, en la medida que en desarrollo de la acusación su proponente adujo que “[p]ara llegar a incurrir en el error” denunciado, debía tenerse en cuenta que, de conformidad con los artículos 39, 50 y 51 de la Ley 675 de 2001, la convocatoria a las asambleas generales debe efectuarla el administrador; que él tiene representación legal de los conjuntos constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal; que debe ser designado por el Consejo de Administración, cuando exista, o

por la asamblea general, cuando no; y que una de sus funciones es hacer la citación para la realización del mencionado acto, normas que fueron, precisamente, aquellas en las que se fundó el Tribunal para arribar a la decisión confirmatoria que adoptó.

2. Si como quedó reseñado al compendiarse la sentencia de segunda instancia, el argumento cardinal en ella esgrimido fue que en el proceso no obraba el acto por medio del cual la señora Marta Lucía Bueno Fonseca fue designada como administradora del conjunto accionado antes de realizar la convocatoria para la práctica de la asamblea general de 2018, es ostensible el error del *ad quem*, como quiera que, tal y como lo puso de presente el censor, con la demanda se aportó copia el acta No. 21 del 30 de mayo de 2017.

Ella recoge la reunión del Consejo de Administración del ente accionado verificada en esa fecha, la cual tuvo como objetivo entrevistar los candidatos al cargo de administrador del Conjunto Multifamiliar Supermanzana Dos de Ciudad Kennedy, y al final, da cuenta de que, “[d]espúes de las entrevistas[,] se decidió contratar a la señora MARTA BUENO FONSECA para el cargo de administradora (...), a partir del 1 de junio del año 2017 y por un período [de] prueba de CUATRO (4) MESES (...)”, acta que aparece suscrita por los consejeros Guillermo Bautista (presidente), Gustavo Ramírez (Vicepresidente), Diana Milena Fernández (Secretaria), Ricardo Ramírez y Basilia Palacios.

Así las cosas, no hay duda de la preterición de ese documento por parte del sentenciador de segunda instancia,

el cual, en principio, corresponde a la prueba que esa autoridad echó de menos y que lo condujo a colegir la falta de demostración de la designación de la señora Bueno Fonseca como administradora del Conjunto, antes de la convocatoria que ella hizo para la realización de la asamblea general el 18 de marzo de 2018.

3. No obstante la efectiva militancia en el expediente del elemento de juicio antes relacionado, y por lo mismo, del error de hecho en que incurrió el Tribunal al no apreciarlo, establece la Corte la intrascendencia de tal descarrío, toda vez que, como acaba de registrarse, la señalada acta da cuenta de la designación de la señora Bueno Fonseca como administradora, pero sólo por el período de cuatro meses, contado a partir del 1º de junio de 2017, esto es, hasta el 30 de septiembre de ese mismo año, fecha muy anterior a la de la convocatoria a la asamblea (23 de febrero de 2018).

Por consiguiente, así se tuviera en cuenta ese elemento de convicción, de todas maneras, no podría tenerse por comprobado que, para la última de las fechas arriba mencionadas, la nombrada administradora fungía legalmente como tal y que, por lo mismo, la citación que efectuó para la reunión ordinaria de los propietarios del conjunto, fue válida.

4. Ahora bien, en cuanto hace a los otros errores denunciados en el cargo, esto es, la indebida apreciación de los hechos cuarto y quinto del escrito de subsanación, de la solicitud elevada ante la alcaldía local por la propia señora Bueno Fonseca para el reconocimiento de la representación legal, de la sentencia de tutela identificada por el censor y del

acta de asamblea de 2016, es notorio su fracaso debido a que ninguna de esas pruebas es idónea para demostrar el referido nombramiento, y mucho menos, la representación legal del conjunto por parte de la nombrada en el mes de febrero de 2018.

Sobre el punto, debe ponerse de presente que a voces del artículo 8º de la Ley 675 de 2001, “[1]a inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación de edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad” (se subraya).

También que esa es una función reglada, como quiera que “[1]a inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica” (inciso 2º, *ib.*).

Esas prescripciones normativas descartan que la manifestación que los actores realizaron en los hechos cuarto y quinto del escrito de subsanación, o la aceptación por parte de los propietarios de las unidades privadas sobre el desempeño como administradora de la señora Marta Lucía Bueno Fonseca, o la solicitud que ésta elevó ante la alcaldía local para que la reconocieran como tal, o el fallo de tutela comentado por el recurrente, o la copia del acta de asamblea

de 2016, sirvan al propósito de acreditar que en la fecha de la convocatoria a la asamblea de 2018 (23 de febrero de 2018) la susodicha señora tuviese la condición anotada.

5. Se suma a lo expuesto, la intrascendencia de todas las acusaciones en precedencia examinadas, en particular, de la que se halló próspera, toda vez que si la Sala optara por casar la sentencia del Tribunal, no tendría cómo revocar el fallo de primera instancia en el sustitutivo que le correspondería proferir, por las razones que pasan a explicarse:

5.1. El *a quo* coligió que la tantas veces mencionada señora Bueno Fonseca no ostentaba la calidad de administradora para el momento en que efectuó la convocatoria a la asamblea de 2018, en síntesis, porque la Alcaldía Local de Ciudad Kennedy negó su reconocimiento como tal, habida cuenta que la documentación que aportó con ese fin no cumplía los requisitos legales, debido a dos razones fundamentales: en primer lugar, el acta en que figuraba el nombramiento, carecía de firmas; y, en segundo término, no se acreditó la elección del Consejo de Administración que realizó la designación de aquélla en el mencionado cargo, puesto que, en relación con la asamblea donde ello al parecer tuvo ocurrencia, no se demostró la realización de la convocatoria en legal forma, ni el control de asistencia para establecer que existió el quórum necesario.

Más adelante precisó que contra esa decisión de la alcaldía, los interesados no propusieron los recursos y las

acciones contencioso administrativas a que había lugar, de lo que se derivó la firmeza de la misma.

Para arribar a esas inferencias tuvo en cuenta, de un lado, que la mencionada alcaldía local certificó que, con anterioridad a 2018, el último administrador registrado fue el señor William Andrés Ramos Garavito, quien se desempeñó como tal hasta el 31 de mayo de 2017 y que, con posterioridad a esta fecha, no se efectuó el registro de ninguna persona diferente en ese cargo; y de otro, en la sentencia de tutela que la señora Bueno Fonseca y el conjunto plantearon contra la negativa a reconocerla como representante legal, acción constitucional que fue denegada tanto en primera, como en segunda instancia.

Con tal base, el juzgado del conocimiento infirió la ilegalidad de la convocatoria efectuada para la asamblea del año 2018, y como consecuencia de ello, declaró la nulidad de todas las decisiones y nombramientos efectuados en ella.

5.2. Inconforme con esa determinación, la persona jurídica demandada interpuso recurso de apelación, y en desarrollo del mismo expresó, como reparos concretos, los siguientes:

5.2.1. No se tuvo en cuenta la sentencia de tutela dictada por el Juzgado Veinticuatro Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías, mediante la cual se negó la acción constitucional intentada por uno de los promotores de este asunto para cuestionar la legalidad de la convocatoria a la asamblea general de 2018, en el sentido de *“que el mismo*

*demandante Alejandro Sabogal, como se lo mencionó el juez de tutela, está reconociendo a la señora Marta Lucía Bueno como ejecutora del presupuesto, es decir, como (...) administradora, de acuerdo a las funciones que realizaba, por eso le llama la atención este despacho en vía de tutela al señor accionante Alejandro Sabogal, diciéndole que él omitió en el momento de la elección y la dejó ejercer durante seis meses, para que el día que iba a realizar la asamblea sí objetara la misma”.*

5.2.2. La falta de legitimación activa del otro demandante, señor Hernando Rojas Pinilla.

5.3. Como correspondía, al momento de la sustentación de la alzada ante el Tribunal, el apelante desarrolló esas mismas dos temáticas, aunque con mayor amplitud.

5.4. De suyo, entonces, como con absoluta nitidez se aprecia, los argumentos en que el *a quo* fundó su conclusión de que la señora Marta Lucía Bueno Fonseca no ostentaba la condición de administradora y representante legal del Conjunto accionado para los inicios del año 2018, cuando realizó la convocatoria para la asamblea general que se inició el 18 de marzo de ese año, no fueron combatidos, de donde la Corte, se reitera, en el supuesto de casar la sentencia del Tribunal y actuar en sede de segunda instancia, no podría infirmarlos.

Es que como ya lo tiene definido esta Sala:

*(...) Otra modalidad de incongruencia corresponde al exceso en que incurre el funcionario judicial de segunda instancia al*



decidir el recurso de apelación desbordando los temas objeto de la alzada.

*Ciertamente, se trata de la aplicación del principio tantum devolutum quantum appellatum, consagrado en el artículo 357 del Código de Procedimiento Civil, hoy 328 del Código General del Proceso, a cuyo tenor ‘la apelación se entiende interpuesta en lo desfavorable al apelante, y por lo tanto el superior no podrá enmendar la providencia en la parte que no fue objeto del recurso, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquélla’.*

*Entonces, las facultades del funcionario que conoce de la impugnación interpuesta por un apelante único están restringidas a las recriminaciones exteriorizadas por éste, lo cual corresponde al desarrollo del principio de congruencia, en tanto al fallador de segunda instancia le está vedado manifestarse sobre asuntos no propuestos ante él (SC 5473 del 16 de diciembre de 2021, Rad. n.º 2017-40845-01; se subraya).*

5.5. Desde otra perspectiva, se encuentra que los razonamientos del sentenciador de primer grado se ajustan al mandato del artículo 8º de la Ley 675 de 2001, en tanto que este precepto, según ya se resaltó, asigna a las alcaldías municipales o distritales, según fuere el caso, tanto “[l]a inscripción” como la “posterior certificación sobre la (...) representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley”.

Así las cosas, si la alcaldía local no aceptó la inscripción de la señora Marta Lucía Bueno Fonseca como representante legal del conjunto desde cuando el señor Wilmar Andrés Ramos Garavito cesó en sus funciones como administrador

(31 de mayo de 2017) y hasta el 1º de agosto de 2018, cuando sí fue aceptada como tal pero debido a un nombramiento posterior que se le hizo, esa sola circunstancia impedía, como con acierto lo estimó el *a quo*, admitir que ella tenía la referida condición cuando realizó la convocatoria para la asamblea de 2018 (23 de febrero de ese año), inferencia de esa autoridad que, por lo tanto, correspondería respaldarse.

5.6. La cortedad de las razones aducidas en pro de la apelación incoada contra la sentencia de primera instancia y la legalidad de los fundamentos de este pronunciamiento, dejan en evidencia la imposibilidad de reconocer prosperidad a dicho recurso, derivándose de allí, como ya se anunció, por una parte, que así tendría que resolverlo la Corte en sede de segunda instancia, y por otra, que como consecuencia de ello a ninguna parte conduce el cargo auscultado.

6. Colofón de todo lo expresado, es el naufragio del reproche examinado.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia del 16 de junio de 2020 proferida por el Tribunal Superior de Bogotá, D.C., Sala Civil, en el proceso que se dejó plenamente identificado en los comienzos de este proveído.

Costas en casación a cargo de la parte recurrente. Replicada en tiempo la demanda tanto por el extremo opositor,

se fija como agencias en derecho la suma de \$6.000.000.oo.  
Practíquese la correspondiente liquidación en la forma  
prevista en el Código General del Proceso, esto es, de manera  
concentrada por el Juzgador de primera instancia.

**Cópiese, notifíquese, cúmplase y, en oportunidad,  
devuélvase el expediente al Tribunal de origen.**

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

Presidente de Sala

**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

Comisión de servicios

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

## **Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):**

Hilda Gonzalez Neira

Álvaro Fernando García Restrepo

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Francisco Ternera Barrios

**Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999**

**Código de verificación: 013C303B6B6CB7BCC6A2DC68B45FAC545DA7E16C2A2F8747286503846675A989**

**Documento generado en 2022-04-22**