



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
D.T.C.H. DE SANTA MARTA - MAGDALENA

Santa Marta, Veintidós (22) de junio de dos mil veintidós (2022)

TRASLADO

1.- CLASE DE PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: EDIFICIO GIRASOL NIT. 900.351.977-0
DEMANDADO: OSCAR ALIRIO ZULUAGA C.C. 70.384.092
PERSONAS INDETERMINADAS
RADICACIÓN: 2015 – 00071 - 00

Tres (3) días de la nulidad propuesta por el demandado, OSCAR ALIRIO ZULUAGA VÁSQUEZ, a través de apoderado judicial, el 11 de noviembre de 2021.

LUIS CARLOS SANTANDER SOTO
Secretario

CONTROL DE LEGALIDAD - PERTENENCIA EDIFICIO GIRASOL vs. OSCAR ALIRIO ZULUAGA Radicado 47.001.31.53.004.2015.00071.00 Atentamente me permito presentar a ese despacho control de legalidad en e

JORGE S CASALINS GARIZAO <jcasalinsg@hotmail.com>

Jue 11/11/2021 11:32 AM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado desde [Correo](#) para Windows

Señor:

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

Via email: j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Proceso abreviado de PERTENENCIA

Demandante; EDIFICIO GIRASOL

Demandado; OSCAR ALIRIO ZULUAGA ,

Radicado 47.001.31.53.004.2015.00071.00

JORGE S CASALINS GARIZAO, actuando en mi calidad de apoderado Judicial del Demandado IVAN ALIRIO ZULUAGA debidamente reconocido por el despacho, de la manera mas respetuosa, con el debido acatamiento solicito del despacho invocando el artículo 132 del código general del proceso y estando dentro de la oportunidad legal, en virtud que no se ha llamado a audiencia de juzgamiento se decrete EL CONTROL DE LEGALIDAD del presente proceso, a fin de ejercer el legitimo Derecho ma la defensa técnica ya que la demanda transita por los senderos de los CURADORES AD LITEM, que no garantizaron un adecuado defensa en el proceso.

*Código General del Proceso
Artículo 132. Control de legalidad*

Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación.

Militan en el plenario señor Juez, las pruebas de las causales de nulidad que se pusieran decretar dentro de esta etapa del proceso de la siguiente manera:

1.- INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE POR NO TENER FACULTADES LEGALES PARA ENERVAR EL PRESENTE PROCESO...-

En efecto señor Juez, el administrador del edificio GIRASOL, SERGIO DENIS GONZALEZ DE LAS CASAS en su uso de su representación Legal debidamente

otorgada en asamblea extraordinaria el 21 de Marzo de 2010 e identificado a la sazón con la c.c. 84.470.082, otorga personería para actuar en este proceso a la doctora LUCIA DEL PILAR CASTILLO c.c. 51.602.282 y tarjeta profesional 43.392 expedida por el Ministerio de Justicia, según el poder aportado.

La Ley 675 de 2001 establece las características, orgabnismos de vigilancia y control las facultades de cada órgado de dirección de las entidades de propiedad horizaontal.

Las facultades del aministrador de una copropiedad, que es en esencia una entidad sin snimo de lucro, que sus bienes y fundamentos se coircunscriben a las áreas de dominio común y a su mantenimiento y conservación, limitan los poderes y facultades de los administradores a las siguiente limitantes.

*ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene **facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo**. Sus funciones básicas son las siguientes:*

- 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*
- 2. Llevar directamente o ba jo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*
- 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*
- 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas

por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

A su vez, el único ente que tiene las funciones específicas de definir la dirección del conjunto edificio o copropiedad es la asamblea general de copropietarios; nos enseña la misma Ley:

ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. **La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:**

- 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.*
- 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*
- 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.*
- 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*

- 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.
- 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
- 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
- 8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
- 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
- 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
- 11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
- 12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

El artículo 7 de estas funciones delimitan el derrotero de las acciones que podría adelantar el Representante Legal sin la anuencia de la asamblea que es el máximo órgano directivo según la Ley de marras

- **7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.**

El administrador de una propiedad horizontal es el representante de la persona jurídica, a quien mediante decisión de la asamblea general, se le encomendó la administración del edificio o conjunto, para que realice los actos y contratos necesarios para el funcionamiento de la propiedad horizontal, de

acuerdo con las normas legales y en representación de la misma, de tal suerte que una acción Judicial de la importancia de una Pertinencia, para acrecer la copropiedad, para reformar los estatutos en el evento que llegara a feliz término la demanda, los costos y gastos de ese proceso, debían tener la anuencia del mayor órgano directivo de la copropiedad, es decir la ASAMBLEA GENERAL debía mediante acta autorizar al representante Legal la materialización de esas acciones Judiciales, sin esa acta, sus actos son ilegales espurios, y la representación cualquiera que ella sea a título judicial, es inválida de pleno derecho

El despacho debe decretar la nulidad de todo lo actuado a partir del auto admisorio de la demanda y condenará en costas a los demandantes por tratarse de una copropiedad.

Del señor Juez

JORGE S CASALINS GARIZAO

c.c. 7.446.626 de Barranquilla

T.P. 35.025 del CSJ

Correo; jcasalinsg@hotmail.com

Copia; luciacastillo1960@hotmail.com

Waltecp07@hotmail.com