

Tribunal Superior del Departamento de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina Islas.
M.P. Javier de Jesús Ayos Batista

Clase de Proceso: Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía
Demandante: Edificio Bayle Boat
Demandado: Departamento Archipiélago de San Andrés Isla
Radicado: 2020-00054-01

Asunto: Sustentación del Recurso de Apelación

Actuando en calidad de apoderada de la parte demandante, presento la sustentación al recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del 07 de octubre de 2021 proferida por el juzgado primero civil del circuito, debe indicarse inicialmente que al momento de presentación de la demanda se encontraba visible en el certificado de tradición y libertad correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 450-11013 únicamente hasta la anotación N. 10 que indica un acta de entrega del inmueble a la entidad territorial que aquí se demanda, siendo consecuentes con la condición de que es dicho certificado quien da fe pública sobre la propiedad o tenencia de los inmuebles, las modificaciones posteriores a dicha anotación no eran de conocimiento de mi mandante por obvias razones, nótese honorables magistrados que la anotación N. 11 tiene fecha de 28 de diciembre de 2020 y por ende las anotaciones posteriores solo fueron conocidas por mi mandante y la suscrita ya entrados en el trámite del presente proceso; ahora bien, dentro de la sentencia que se recurre se indica que la demandada nunca ha sido tenedor del inmueble motivo de cobro de expensas ordinarias y extraordinarias que aquí se persiguen; sin embargo, se reitera de la misma manera en que se sustento verbalmente en la audiencia de primera instancia; no es del resorte de mi mandante, indagar o constatar que lo consignado en la anotación N. 10 del certificado de tradición y libertad del inmueble No. 450-11013 nunca se hizo efectivo, pues se trata de entidades públicas y el actuar de mi mandante siempre ha sido de buena fe al confiar en lo consignado en el documento público pertinente, es decir; en el plurimencionado certificado de tradición y libertad, máxime cuando la facturación era remitida a la entidad territorial e inclusive algunos funcionarios de la misma habían dialogado con el administrador de la copropiedad respecto a la situación del inmueble sin que en ningún momento hubiesen manifestado no ser los obligados respecto a las expensas que aquí se persiguen; lo anterior es pertinente aclararlo de cara a las consideraciones de la sentencia recurrida; ahora bien, de conformidad con lo previsto en el artículo 422 del C.G.P, pueden reclamarse por la vía ejecutiva todas las obligaciones siempre y cuando sean claras, expresas, exigibles y consten en un documento que provenga del deudor o de su causante. En el proceso que nos ocupa, se aportó como título de recaudo un certificado expedido por el Administrador de la Copropiedad que represento en el que consta la deuda de la entidad territorial, por concepto de cuotas de administración y otras expensas a cargo del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en calidad de tenedor del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-11013 de acuerdo a la anotación N.10 del certificado de tradición y libertad aportado con la demanda, que ese inmueble corresponde a una unidad privada de la propiedad horizontal Edificio Bailey Boat, documento éste que reúne las exigencias previstas en el artículo 422 del CGP, en consonancia con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001. En el documento en torno al cual gira la ejecución, se estableció que a la fecha de presentación de la demanda, la entidad territorial ejecutada adeudaba a la copropiedad que represento una suma de **(\$230'180.218) por concepto de capital**, y por intereses moratorios (\$ **226'118.100**, y adicional a ello, los montos que se han venido causando durante el transcurso del proceso; A pesar, que la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, se notificó personalmente del auto que libró mandamiento de pago en su contra, es de recalcar que no allegó al plenario ningún elemento de juicio del que se desprenda que haya pagado la obligación, y tampoco que demuestre lo alegado en las excepciones de fondo, es decir que puedan enervar las pretensiones de la parte que represento, por lo que no hay duda respecto de la existencia y exigibilidad de la obligación cobrada ejecutivamente a través del presente litigio; la entidad demandada en ningún momento solicitó citar a terceros que consideran como responsables de dicha obligación, tampoco lo hizo de oficio el juzgado si a bien lo consideraba para integrar el

contradictorio en su calidad de director del proceso; entonces, es a la parte demandada a quien le corresponde defenderse en derecho e inclusive es el honorable juez de instancia quien debe actuar como orientador del proceso y citar a quien considere necesario para resolver de fondo la Litis; la buena fe se presume y no debe ser desvirtuada por conjeturas que no tienen sustento en pruebas reales, en la sentencia recurrida también el juzgador de instancia hace reparos sobre los montos contenidos en la respectiva certificación emitida por el administrador, frente a la misma debe reiterarse que contiene los montos que efectivamente adeuda quien ostente la calidad de propietario o tenedor desde las fechas allí plasmadas, que los abonos recibidos por el canon de arrendamiento han sido aplicados a la deuda sin que sean suficientes para cancelar la totalidad de la deuda; los intereses, expensas ordinarias insolutas y extraordinarias de más de 15 años han generado como consecuencia una obligación insoluta por los montos que aquí se persiguen, que no es obligación del administrador ni puede tomarse como mala fe el intentar recaudar los montos adeudados en cabeza de quien ostente la propiedad o tenencia del inmueble; contrario a ello es esa su obligación contractual como administrador; que es la parte demandada quien debe realizar su defensa, citar o hacer comparecer a los terceros que considere responsables de la obligación que se le endilga e inclusive solicitar la prescripción o el no cobro de los montos que considere no le corresponde pagar, situación que en este caso brillo por su ausencia. Así las cosas, con fundamento en lo rituado en el inciso 2 del artículo 440 ibídem, los artículos 422, 430 y 431 del C. G. del P, solicitamos al honorable tribunal dejar sin efectos la sentencia recurrida y en su lugar se ordene seguir adelante la ejecución, en los términos indicados en el mandamiento de pago; asimismo, condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Atentamente,

LINA RHENALS

CC.32184549

T.P. 153.806 CSJ.