



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, siete (7) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05001 40 03 027 2021-01079-00
Demandante	OPORTO CIUDADELA P.H.
Demandado	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera de FIDELCOMISO OPORTO.
Decisión	Rechaza por competencia

Procede el Despacho a emitir un pronunciamiento acerca de la demanda ejecutiva de la referencia.

Sobre la competencia territorial en los procesos contenciosos, cumple señalar que tratándose del cobro de cuotas administración, esta Sala de Casación Civil ha establecido de vieja data que tales estipendios tienen su fuente en una convención privada celebrada por los copropietarios –estatutos propiedad horizontal-.

Al efecto, se tiene dicho que *«Si bien la autorización para recaudar cuotas de administración para el pago de las expensas comunes necesarias y demás gastos de sostenimiento de la copropiedad encuentra soporte en la Ley de Propiedad Horizontal, el sometimiento de un determinado edificio, conjunto o unidad a dicha ley, así como el reglamento que habrá de regir a la Propiedad Horizontal creada, nacen del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales, plasmado en un contrato que al elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica (artículo 4, Ley 675 de 2001). De allí que las cuotas de administración no puedan ser consideradas una obligación de fuente legal, por cuanto es el reglamento de propiedad horizontal ‘el concurso real de las voluntades de dos o más personas’ (artículo 1494 del C.C.) de someterse a las disposiciones de dicha ley y a la regulación plasmada por ellas en lo atinente a la nueva persona jurídica, incluyendo*

derechos y deberes de los copropietarios» (CSJ AC de 23 de feb. de 2009, rad. 2008-02009-00; 19 de nov. de 2012, rad. 2012-00889- 00 y, más recientemente, AC3299-2015).

En este mismo orden, esta misma jurisprudencia señala: *“Entonces, dable es concluir que en los procesos ejecutivos en los que se aporte como título venero de la obligación reclamada, una certificación de deuda por concepto de cuotas, expedida por el respectivo administrador, «concurren el fuero personal y el contractual (...) circunstancia que se traduce en la potestad que tiene el extremo actor para accionar tanto en el lugar del domicilio del demandado como en el de cumplimiento de la obligación”.*

En el asunto caso concreto, la sociedad demandante solicita que se libre mandamiento de pago en contra de la ejecutada, asignando la competencia territorial por la sucursal de Alianza Fiduciaria S.A. la cual se ubica en Medellín - Antioquia en el acápite *“Competencia y Cuantía”.*

Ocurre, que, aunque la accionante, menciona que asigna la competencia territorial por la sucursal de Alianza Fiduciaria S.A. la cual se ubica en Medellín – Antioquia, de los documentos aportados, que la obligación reclamada obedece al pago de las cuotas de administración en su calidad de propietario, cuyo, nombre aparece en la anotación no. 1 del certificado de libertad y tradición Alianza Fiduciaria S.A. vocera de Fideicomiso Oporto, más no a una sucursal, como lo quiere hacer ver el demandante.

En otras palabras, de los documentos acompañados, no aparece vinculada la sucursal de Medellín de la sociedad demandada, al pago de las cuotas de administración.

Ahora bien, frente a la competencia territorial por el pago de expensas comunes, se indica que es en el lugar de domicilio de la demandada, además, de la de cumplimiento de las obligaciones, a elección del demandante.

En este lineamiento, la Corte Suprema de Justicia ha anotado que cuando se opta como factor de atribución por el fuero contractual o negocial, la afirmación acerca del lugar del cumplimiento de la obligación no puede estar des-

provista de un soporte probatorio mínimo que, en principio, le otorgue apariencia razonable de verosimilitud.

Del mismo modo, con todo y la “certificación” soporte del recaudo no menciona el sitio en el que se debían honrar las obligaciones reclamadas coactivamente, este se deduce, fácilmente, de la ubicación del inmueble que genera las expensas, pues según lo prevé el propio legislador, la contraprestación a la que se encuentra obligados los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto, por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes -artículo 29 de la Ley 675 de 2001-, servicios que naturalmente no se prestan en un lugar diferente a aquel en el que se encuentra la respectiva edificación, -siendo Bello- .

No obstante, lo anterior, aunque el cumplimiento de las obligaciones es Bello, el demandante eligió el factor territorial consagrada en la regla 5° del artículo 28 C.G.P., por tratarse de una demanda en contra de una persona jurídica Alianza Fiduciaria S.A. cuyo domicilio principal es Bogotá D.C. es competente el juez de su domicilio principal, puesto que se reitera, la obligación reclamada no está vinculada a ninguna sucursal de la sociedad que se encuentra en Medellín.

Así, pues, al darse aplicación al fuero territorial del domicilio principal de la demandada, es Bogotá, se remitirá el asunto a los Jueces Civiles Municipales de Oralidad esa localidad (reparto).

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Rechazar la demanda por falta de competencia territorial presentada por **OPORTO CIUDADELA P.H.** en contra de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera de **FIDEICOMISO OPORTO.**

SEGUNDO: Ordenar el envío del expediente, junto con sus anexos, a los Jueces Civiles Municipales de Oralidad de Bogotá -reparto-.

NOTIFÍQUESE

**DANIELA POSADA ACOSTA
JUEZ**

A/Os

Firmado Por:

**Daniela Posada Acosta
Juez
Juzgado Municipal
Civil 027 Oral
Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **29406724784621b0ccb3ec3cf58d69ee2b4661d202a4c4d04f98f3a2c5858a64**

Documento generado en 07/03/2022 01:09:44 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**