



Expediente: **08 001 40 53 008 2022 00433-00**

PROCESO EJECUTIVO.

DEMANDANTE: CARNAVAL CENTRO COMERCIAL PH

DEMANDADO: INMOBILIARIA PAVEL S.A.S - Local 01293

**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL ORAL, Barranquilla, 12 de agosto de 2022.**

Por reparto correspondió a este Juzgado conocer del proceso ejecutivo, instaurado por CARNAVAL CENTRO COMERCIAL PH, por intermedio de apoderado judicial, contra INMOBILIARIA PAVEL S.A.S - Local 01293. Pues bien, al entrar al análisis de la misma se advierte que esta Judicatura no es competente para conocerla en razón del factor territorial.

En efecto el artículo 28 del Código General del Proceso estableció las normas de competencia por el factor territorial señalando como regla general, el domicilio del demandado, para determinar el sitio o lugar donde debe presentarse la demanda. La norma aludida es del siguiente tenor literal:

*"1. En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado. Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o esta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante."*

En ese caso, dado que el domicilio indicado para la parte demandada es la ciudad de Medellín, correspondería a los Juzgados Civiles Municipales de dicha ciudad, la competencia sobre este asunto.

De igual manera, estableció como regla de competencia territorial entrándose de negocios jurídicos o involucren títulos ejecutivos, el lugar de cumplimiento de las obligaciones, Dicha norma indica:

*"3. En los procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos ejecutivos es también competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones. La estipulación de domicilio contractual para efectos judiciales se tendrá por no escrita."*

No obstante, lo anterior, el artículo 28 del CGP fijó fueros exclusivos a efectos de determinar la competencia territorial, señalando en su numeral 7º un fuero real así:

**"7. En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas**



Expediente: **08 001 40 53 008 2022 00433-00**

PROCESO EJECUTIVO.

DEMANDANTE: CARNAVAL CENTRO COMERCIAL PH

DEMANDADO: INMOBILIARIA PAVEL S.A.S - Local 01293

*circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante." (Negrillas del despacho)*

Sobre este particular, la Corte Suprema de Justicia, en auto de 24 de enero de 2020, No. AC121-2020 proferido dentro del proceso con radicación n.º 11001-02-03-000-2019-03853-00, señaló:

*... [e]l fuero privativo significa que necesariamente el proceso debe ser conocido, tramitado y fallado por el juzgador que tenga competencia territorial en el lugar de ubicación del bien involucrado en el debate pertinente, no pudiéndose acudir, bajo ningún punto de vista, a otro funcionario judicial, ni siquiera bajo el supuesto autorizado para otros eventos, como por ejemplo para la situación del fuero personal, del saneamiento por falta de la alegación oportuna de la parte demandada mediante la formulación de la correspondiente excepción previa o recurso de reposición, en el entendido de que solamente es insaneable el factor de competencia funcional, según la preceptiva del artículo 144, inciso final, ibídem; obvio que si así fuera, el foro exclusivo se tornaría en concurrente, perdiéndose la razón de ser de aquél. (CSJ AC 2 oct. 2013, rad. 2013-02014-00, reiterado en CSJ AC 13 feb. 2017, rad. 2016-03143-00).*

Conforme lo anterior, estima el despacho que la competencia para conocer del presente asunto radica en los Jueces Civiles Municipales de Soledad, como quiera que el bien inmueble respecto del cual se derivan las cuotas de administración cobradas en este proceso se encuentra ubicado en el Municipio de Soledad-Atlántico, por lo que es en ese lugar donde debió promoverse la demanda.

Sobre este punto, la Corte Suprema de Justicia al estudiar un tema de similares características indicó en providencias AC4617-2021 y AC4881-2019, lo siguiente:

*“A juicio de este juzgador, en asuntos de esta clase, donde se pretende la ejecución de cuotas de administración derivadas de la titularidad de derechos reales sobre bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, es aplicable el foro privativo de que trata el numeral 7º del artículo 28 del Código General del Proceso.*

*La razón es simple, y ahora se insiste en ella: la noción de obligación propter rem, como es pacífica y unánimemente aceptado, está indisolublemente ligada al concepto de derecho real, al punto que aquella no se concibe sin éste.*

*Esa relación de accesoriadad material, funcional o instrumental determina, en proyección del postulado expresado en el conocido brocardo *accessorium sequitur principale*, que el fuero de competencia territorial aplicable para conocer de las acciones ejecutivas promovidas a efectos de obtener el recaudo de las*



Expediente: **08 001 40 53 008 2022 00433-00**

PROCESO EJECUTIVO.

DEMANDANTE: CARNAVAL CENTRO COMERCIAL PH

DEMANDADO: INMOBILIARIA PAVEL S.A.S - Local 01293

*sumas debidas con ocasión de las cuotas de administración causadas en el ámbito de los regímenes de propiedad horizontal lo sea el consagrado en el numeral 7º del artículo 28 del Estatuto Adjetivo; foro privativo que atribuye el conocimiento al juez del lugar de ubicación de la cosa, con la natural exclusión de cualquier otro».*

Siendo así, es claro que el factor cardinal para radicar la competencia territorial es el lugar donde se encuentra ubicado el bien inmueble, y siendo de esa manera, el proceso será rechazado y luego remitido a los Juzgados Civiles Municipales de Soledad, lugar de ubicación del bien inmueble.

En mérito de lo expuesto, se

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Rechazar por falta de competencia territorial la demanda promovida por CARNAVAL CENTRO COMERCIAL PH contra INMOBILIARIA PAVEL S.A.S - Local 01293, por las consideraciones expuestas en precedencia.

**SEGUNDO:** Remitir el expediente a la Oficina Judicial del Municipio de Soledad, a efectos de que sea repartido entre los Juzgados Civiles Municipales de dicho lugar.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO**  
**JUEZ**