



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
ITAGÜÍ

Dos de diciembre de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO N° 2330

RADICADO N° 2021-00969-00

CONSIDERACIONES

Al tenor del artículo 90 del Código General del Proceso, procede el Despacho a pronunciarse frente a la admisibilidad o rechazo de la demanda Ejecutiva con garantía real (hipotecaria) instaurada por LUZ MARINA OSORIO RODRIGUEZ y en contra de GLORIA EUGENIA DUQUE, en la que se ejercita, entre otras acciones, la acción real de hipoteca sobre el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1102490 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín – Antioquia, el cual se encuentra ubicado en la calle 49 Sur Nro. 55 C 26 del Corregimiento de San Antonio de Prado, nomenclatura perteneciente al municipio de Medellín – Antioquia.

El factor que determina la competencia para conocer del presente asunto, de conformidad con lo indicado en el artículo 28, N° 7 del C.G. del P., es exclusivamente el territorial, siendo competente de modo privativo el juez donde se encuentren ubicados los bienes, al respecto dicha norma preceptúa lo siguiente: “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 circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante.*”

Es preciso traer a colación que de acuerdo al tenor del artículo 665 del C.C., son derechos reales: “*Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin aspecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.*”

Así las cosas, de la inteligencia de la norma adjetiva en cita, se vislumbra que a pesar de haberse formulado la demanda ante un juez de esta municipalidad en razón del lugar donde se debe cumplir la obligación, el competente para conocer y decidir el presente asunto, de modo privativo, es el señor Juez Civil Municipal de Medellín – Antioquia (R), toda vez que contrario a lo esgrimido en la demanda, no se trata de un proceso ejecutivo singular como tal, pues, también se presenta para la efectividad de la garantía real de hipoteca, además de auscultados los documentos en que se sustenta la acción, especialmente la escritura pública N° 806 del 19 de abril del año 2018, y del formulario de calificación que consta la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1102490 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, se desprende que en la mentada escritura y en el certificado de Instrumentos Públicos que el predio se encuentra ubicado en el corregimiento de San Antonio de Prado perteneciente a la municipalidad de Medellín – Antioquia. Del certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de garantía real se extrae su ubicación, la cual se indica que dicho bien inmueble se encuentra ubicado en tal municipalidad.

Por consiguiente, en acciones de esta naturaleza donde se ejercitan derechos reales, prima el fuero real e *impide* tener en cuenta de manera concurrente otros factores de competencia como el lugar de cumplimiento de la obligación (28-3 C.G. del P.) o el domicilio del demandado (28-1 *ibídem*), pues, precisamente el carácter exclusivo de la atribución conlleva que nadie más la ostenta.

Así lo ha decantado, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en auto del 13 de Junio de 2017<sup>1</sup>: *“Atinente al alcance de la expresión “modo privativo”, la Corte dijo en auto de 2 de oct. 2013, rad. 2013-02014-00, memorado en AC5658-2016 --- “[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;*

---

<sup>1</sup> AC3744-2017, Radicación n.° 11001-02-03-000-2017-00919-00. M.P. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

*obvio que si así fuera, el foro exclusivo se tornaría en concurrente, perdiéndose la razón de ser de aquél. (...).*

Sin que sea menester desplegar un esfuerzo hermenéutico mayor, es claro que en este tipo de asuntos solamente el fallador del sitio en el que se hallan los bienes perseguidos es competente para conocer el litigio en ciernes. Entonces, como lo aquí pretendido es el cobro de una obligación a través de la prerrogativa de persecución de la condición de acreedor hipotecario (artículo 2452 del Código Civil), se trata del ejercicio de «derechos reales», que supone un foro real, e impide tener en cuenta de manera concurrente otros factores de competencia como el lugar de cumplimiento de la obligación (28-3 C.G. del P.) o el domicilio de la demandada (28-1 ibídem), pues, precisamente el carácter exclusivo de la atribución conlleva que nadie más la ostenta.

Al respecto, precisó recientemente la Sala en un caso con contornos similares que, *en los procesos en que se ejerciten los derechos reales de prenda o hipoteca, de los cuales son fiel trasunto los ejecutivos para esos efectos, es competente el juez de lugar donde están ubicado los bienes, no obstante la redacción del numeral 3° del artículo 28 del Código General del proceso no hizo tal precisión. Conclusión que ningún desmedro sufre con los fueros personal y obligacional, previstos en los numerales 1 y 3 del citado artículo 28, que suelen concurrir para procesos ejecutivos, pues dado el carácter imperativo y excluyente del fuero privativo, es evidente que para el ejercicio de los derechos reales de prenda e hipoteca en estos casos, debe seguirse el trámite en el lugar de ubicación de los bienes, con independencia del domicilio del demandado y del sitio de cumplimiento de las obligaciones, que a voces del numeral 8 ibídem, no pueden confluir (AC1190-2017)."*

Con fundamento en las consideraciones anteriormente anotadas, y en razón a que el bien inmueble gravado en hipoteca se encuentra ubicado en la calle 49 Sur Nro. 55 C 26 del Corregimiento de San Antonio de Prado, nomenclatura perteneciente al municipio de Medellín – Antioquia; éste Juzgado se declarará sin competencia para conocer del presente asunto, en razón del factor territorial que determina la competencia en procesos donde se ejerce la acción real de hipoteca en el lugar donde estén ubicados los bienes, en consecuencia, y al tenor del artículo 90 del C.G. del P., se ordenará remitir la presente demanda, al señor Juez Civil Municipal

de Bello – Antioquia (reparto), para que allí se asuma su conocimiento y se imparta el trámite legal correspondiente.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Itagüí, Antioquia,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA FALTA DE COMPENTENCIA TERRITORIAL y RECHAZAR la presente acción EJECUTIVA con garantía real, según lo expuesto en este proveído.

SEGUNDO: Se ORDENA remitir el proceso al Centro de Servicios de Medellín, para que sea repartida ante los Juzgados Civiles Municipales de Medellín – Antioquia, REPARTO, para su conocimiento.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA  
JUEZ

DH