

Medellín, catorce (14) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Proceso	CONFLICTO NEGATIVO DE COMPETENCIA
Radicado	05001 22 03 000 2023 00703 00
Proceso Conflicto	EJECUTIVO SINGULAR
Radicados Conflicto	05266-40-03-001-2023-01072-00 05001-40-03-003-2023-01459-00
Demandante	UNIDAD JARDINES P.H.
Demandada	MONÁ Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S
Juzgados Conflicto	PRIMERO CIVIL MUNICIPAL ENVIGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL MEDELLÍN

Se decide el conflicto negativo de competencia originado entre las autoridades de la referencia.

1. ANTECEDENTES

El 10 de octubre de 2023 fue repartido al Juzgado Primero Civil Municipal de Envigado, el proceso ejecutivo singular de mínima cuantía de la referencia, en el cual se pretende el cobro de cuotas de administración adeudadas, más los intereses respectivos. En el escrito de la demanda la parte actora invocó en el acápite correspondiente, que la competencia se establece por el domicilio del demandado, enfatizando que se encuentra en el municipio de Envigado.

El aludido despacho, mediante auto del 8 de septiembre de 2023, decidió rechazar de plano la solicitud, argumentando falta de competencia territorial en virtud del numeral 7 del artículo 28 del CGP, el cual dice que cuando se ejerciten derechos reales la competencia se aplicará de modo privativo en el lugar donde estén ubicados los bienes, por lo que, en asuntos en los cuales se pretende la ejecución de cuotas de administración, ellas derivan de la titularidad de derechos reales sobre bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal y, por tanto, están indisolublemente ligadas al concepto de derecho real, al punto que aquella no se concibe sin éste. En consecuencia, concluyó que la competencia le corresponde al juez del lugar en el que se ubican los bienes, como lo indicó la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil en providencia AC4881-2019 y, como el inmueble se encuentra en la ciudad de Medellín, le corresponde conocer a los juzgados civiles municipales respectivos.

El asunto le fue repartido al Juzgado Tercero Civil Municipal de Medellín, quien mediante auto del 20 de noviembre de 2023 propuso conflicto negativo de competencia, argumentando que en los procesos ejecutivos la competencia se establece a elección de la parte, por el domicilio del demandado o por el lugar de cumplimiento de las obligaciones de

*"Al servicio de la justicia y de la paz social"*

conformidad con los numerales 1° y 3° del artículo 28 del CGP. Argumentó que así lo rectificó la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, providencia AC790-2023 y, como la actora fue clara al establecer en el acápite de competencia que optaba por el domicilio del demandado, el cual se encuentra en el municipio de Envigado, entonces debe ser conocida por el juzgado al que se le repartió inicialmente.

## 2. CONSIDERACIONES.

### 2.1 COMPETENCIA.

De conformidad con los artículos 35 y 139 del CGP, es competente esta Sala Unitaria para conocer del presente asunto, teniendo en cuenta que se trata de un conflicto de competencias suscitado entre autoridades de la misma categoría del mismo distrito judicial.

### 2.2 PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde a esta sala determinar si la ejecución de cuotas de administración de una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal corresponde al ejercicio de un derecho real, en cuyo caso la competencia territorial se determina por el artículo 28 numeral 7 del CGP o, por el contrario, derivan de una estipulación de carácter contractual, en cuyo caso la competencia se determina por el artículo 28 numerales 1, 3 y 5 del CGP.

### 2.3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Dispone el Código General del Proceso, en lo pertinente:

*"Artículo 28. La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas:*

*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.*

*...*

*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.*

*...*

*5. En los procesos contra una persona jurídica es competente el juez de su domicilio principal. Sin embargo, cuando se trate de*

*asuntos vinculados a una sucursal o agencia serán competentes, a prevención, el juez de aquel y el de esta.*

*7. En los procesos en que se ejerciten derechos reales ... 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..."*

Por su parte, la Ley 675 de 2001, establece:

*"Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

*Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.*

*Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. ..."*

## 2.4 CASO CONCRETO.

La competencia, es la distribución legal de tareas en la administración de justicia para establecer la autoridad que debe conocer una determinada acción, fin para el cual se acude a multiplicidad de criterios que se denominan factores de competencia, cada uno de los cuales, pese a no estar expresamente definidos en la ley, es comprensible a partir de la lectura sistemática de la normatividad que asigna las diferentes funciones dentro de la jurisdicción.

Con el propósito de resolver el problema jurídico planteado y dado que ambos juzgados en disputa citaron providencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, esta sala debe examinar tal diversidad de criterios y optar fundadamente por alguno de ellos, en aras de zanjar esta y orientar futuras controversias de la misma índole.

El análisis jurisprudencial de providencias emitidas por esa Corporación en la materia, arroja el siguiente resultado:

#	PONENTE <sup>1</sup>	REFERENCIA	FECHA	NATURALEZA DEMANDADA	FUERO APLICADO	RAZÓN DECISIÓN
1	ALVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO	AC2217-2019	10/06/2019	PERSONA JURÍDICA	CONCURRENTE PERSONAL Y CONTRACTUAL	"tales estipendios tienen su fuente en una convención privada celebrada por los copropietarios –estatutos propiedad horizontal- ... 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"
2	LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA	AC2780-2019	15/07/2019	PERSONA JURÍDICA	PRIVATIVO OBJETIVO NATURALEZA COMERCIAL.	"... en razón de lo previsto en el canon 876 de la codificación en cita, en armonía con el numeral 3º del artículo 28 del Estatuto Adjetivo, la satisfacción de las obligaciones demandadas, a falta de estipulación en contrario, debía realizarse en el domicilio del acreedor..."
3	LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA	AC4881-2019	14/11/2019	PERSONA JURÍDICA	PRIVATIVO REAL	"... 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 <i>propter rem</i> , como es pacífica y unánimemente aceptado, está indisolublemente ligada al concepto de derecho real, al punto que aquella no se concibe sin éste."
4	LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA	AC2802-2020	26/10/2020	PERSONA NATURAL	PRIVATIVO REAL	"... opera el fuero privativo reglado en el numeral 7 del artículo 28 ibidem, por la naturaleza de las obligaciones <i>propter rem</i> o simplemente reales. Como es conocido, se derivan de la titularidad del derecho de dominio, de la posesión y la propiedad fiduciaria, inclusive de la simple tenencia sobre inmuebles sometidos a los regímenes de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001. ... en atención al principio universal <i>accessorium sequitur principale</i> , lo accesorio sigue la suerte de lo principal, es totalmente procedente concluir que es competente el juez donde se encuentre el bien. La ratio legis estriba en que si allí se radican los procesos relacionados con derechos reales, también lo es cuando se ejercita una acción derivada de un derecho real."
5	FRANCISCO TERNERA BARRIOS	AC4617-2021	05/10/2021	PERSONA NATURAL	PRIVATIVO REAL	"... por tratarse este de un proceso que pretende la ejecución de cuotas de administración derivadas de la titularidad de derechos reales sobre bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, la precitada regla establece que la competencia radica privativamente en los jueces de la jurisdicción territorial donde se ubica el inmueble sobre el cual recae la obligación dineraria, descartándose desde cualquier punto de vista la aplicación de otro foro."
6	OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE	AC790-2023	23/03/2023	PERSONA JURÍDICA	CONCURRENTE PERSONAL Y CONTRACTUAL	"... la libelista eligió un parámetro inadecuado para asignar la competencia territorial, pues es evidente que en este asunto no se planteó cuestionamiento alguno relacionado con un «derecho real» que habilitara la aplicación de la pauta prevista en el numeral 7º del artículo 28 del estatuto procesal la cual, sabido es, se encuentra prevista para aquellos litigios «en que se ejerciten derechos reales..."
7	AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO	AC2097-2023	26/07/2023	PERSONA JURÍDICA	CONCURRENTE PERSONAL Y CONTRACTUAL	"... para las demandas derivadas de un negocio jurídico o que involucran títulos ejecutivos, en el factor territorial hay fueros concurrentes, pues al general basado en el domicilio del demandado ( <i>forum domicilium reus</i> ), se suma la potestad del actor de tramitar el proceso ante el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en el respectivo acto ( <i>forum contractui</i> ). ... debe precisarse es que el numeral séptimo del citado canon 28, que establece el fuero real de competencia, no es aplicable al sub lite en cuanto la demanda no se refiere al ejercicio de derechos reales, sino al cobro de las cuotas de administración debidas por las demandadas."

En síntesis, la Corte ha planteado alternativamente dos soluciones contrapuestas para resolver los conflictos de competencia territorial suscitados con ocasión del cobro de cuotas de administración.

Una tesis sostiene que la competencia es **real y privativa**, conforme al numeral 7 del artículo 28 del CGP, porque se ejerce una acción derivada de la titularidad de derechos reales sobre bienes sometidos al régimen

<sup>1</sup> Todas las decisiones dirimen conflictos de competencia entre juzgados de distinto distrito judicial, en procesos ejecutivos por concepto de cuotas de administración y fueron expedidas por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

*"Al servicio de la justicia y de la paz social"*

de propiedad horizontal, motivo por el cual debe conocer el juez del lugar de ubicación del bien. La otra tesis, plantea que la competencia es **concurrente** y se determina a elección del actor, según los numerales 1 y 3 de la misma norma, porque el proceso se origina en un negocio jurídico, de tal forma que es competente el juez del domicilio del demandado o el del lugar de cumplimiento, según opción del ejecutante.

Este despacho se inclina por la postura de la competencia privativa porque encuentra respaldo en la calificación de la propiedad horizontal como una forma especial de dominio<sup>2</sup> y en la acción ejecutiva que deriva precisamente de ella.

El Código Civil distingue en los artículos 665 y 666 los derechos reales de los personales, indica que los primeros son aquellos que se tiene *"sobre una cosa sin respecto a determinada persona"* y que de ellos *"nacen las acciones reales"*<sup>3</sup>, mientras que los segundos son los que *"solo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas"*. Tal diferenciación, parece no resolver el problema jurídico formulado, pues la relación de dominio o tenencia respecto de un bien sometido a propiedad horizontal es la que da origen a la obligación de pagar las expensas comunes y, en tal sentido, origina tanto derechos reales como personales. Así, el detentador se encuentra facultado para ejercer su derecho de dominio o tenencia sobre el bien sin relación a una persona en particular (derecho real), pero, simultáneamente, la copropiedad se encuentra facultada para exigir el pago de las expensas comunes a las que aquel tenga que contribuir, precisamente con ocasión de su condición de detentador (derecho personal). En tal sentido, la sola clasificación civil no resuelve la asignación de competencia.

Ahora bien, la tesis de la competencia privativa sostiene como argumento que en este tipo de ejecuciones se ejercita una acción derivada de un derecho real porque corresponde a una obligación *propter rem*, es decir, derivada del dominio.

En la Sentencia C-493 de 1997, para analizar la constitucionalidad del artículo 130 de la Ley 142 de 1994, que establece la solidaridad del propietario el suscriptor y el usuarios de los servicios públicos domiciliarios, la Corte acudió al concepto de obligaciones *propter rem*, precisamente para explicar que existen deberes que se originan

<sup>2</sup> Así la califica el artículo 1 de la Ley 675 de 2001.

<sup>3</sup> El mismo artículo enuncia algunos derechos reales *"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"* y, en concordancia, el numeral 7 del artículo 28 del CGP relaciona algunas acciones reales como aquellas en las 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"*.

*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

especialmente en la relación de propiedad u otro derecho real respecto de ciertos bienes y, explicó que tal disposición se justifica y es constitucional precisamente porque los servicios públicos domiciliarios le reportan un beneficio al titular de dominio y su cobro se justifica en la necesidad de contraprestación en favor de quien presta dichos servicios.

Guardadas proporciones, tal argumento se puede trasladar al asunto bajo estudio, para concluir que, si bien es cierto que el cobro de cuotas de administración tiene un origen remoto en el negocio jurídico por el acuerdo de constitución de la propiedad horizontal, lo cierto es que la obligación de pago de tales erogaciones tiene origen y deriva propia y principalmente de la particular relación del propietario o tenedor a cualquier título con un inmueble, es decir, que es precisamente dicho vínculo el que motiva el deber de contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración (artículo 29 Ley 675 de 2001) y, por tanto, los mismos argumentos de solidaridad, beneficio y justa contraprestación, ahora sirven para explicar el motivo por el cual este tipo de cobros derivan directamente de un derecho real.

En el mismo sentido, si las acciones reales, a las que se refiere el numeral 7 del artículo 28 del CGP, lo son por el ejercicio de un derecho real, entonces, en el contexto de la propiedad horizontal se aprecia que el ejercicio de los derechos y obligaciones que emanan para la copropiedad como persona jurídica se materializan por la vía de la participación en las expensas comunes que, a voces del referido artículo 29, tienen por finalidad la *“seguridad y conservación de los bienes comunes”*, es decir, que cuando se ejercita el cobro de tales contribuciones, se están ejercitando atribuciones propias de esta forma especial de dominio<sup>4</sup>.

Además, existe un argumento de practicidad y es que, surtir el trámite del proceso de cobro ante el juez del lugar en donde se encuentra el bien, contribuye con la economía procesal, pues obsérvese que tanto la persona jurídica ejecutante como el propietario o tenedor a cualquier título del bien tienen un centro de atracción que es el inmueble, por lo que para efectos de la inmediatez también contribuye que la autoridad competente pueda adoptar decisiones de primera mano por la cercanía y el conocimiento del contexto en el que se ubica el bien.

En consecuencia, la competencia en este caso está determinada de modo privativo por el numeral 7 del artículo 28 CGP, por lo que concluye la Sala que el competente para conocer del asunto de la referencia es el Juzgado Tercero Civil Municipal de Medellín, atendiendo a su ubicación.

---

<sup>4</sup> Apréciase como es precisamente la naturaleza de esta clase de propiedad la que legitima al administrador para demandar judicialmente el pago de las expensas *“ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias...”*.

Por lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín Sala Unitaria de Decisión Civil,

### **RESUELVE**

**DECLARAR** que la competencia territorial para conocer el asunto de la referencia le corresponde al JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN, a quien se ordena remitir el asunto para que continúe conociendo del proceso e **INFORMAR** al otro despacho concernido.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ  
MAGISTRADO