



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
PEREIRA
SALA CIVIL-FAMILIA**

AC-0022-2024

Asunto	Ejecutivo
Demandantes	Reserva del Campestre Loft Resort PH
Demandados	Conurbanos SAS
Radicación	66001221800020240000600
Temas	Conflicto de competencia – cumplimiento de la obligación – cuotas de administración
Mg. Ponente	Jaime Alberto Saraza Naranjo

ONCE (11) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

De plano, como manda el artículo 139 del Código General del Proceso, decide esta Sala unitaria el conflicto de competencia suscitado entre el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira y el Segundo Civil Municipal de Dosquebradas, para conocer de la demanda ejecutiva iniciada por **Reserva del Campestre Loft Resort PH** contra **Conurbanos SAS**.

1. Antecedentes

Demandó ejecutivamente **Reserva del Campestre Loft Resort PH** a **Conurbanos SAS** para que, previos los trámites de un proceso ejecutivo de mínima cuantía, se librara mandamiento de pago con el fin de que la ejecutada cancele la obligación derivada de unas cuotas de administración.

Se afirmó en la demanda que la competencia radica en los jueces de Pereira, por cuanto es el lugar de cumplimiento de la obligación.

El primero de los mencionados juzgados señaló que el lugar de cumplimiento de la obligación y el domicilio de la demandada están en el municipio de Dosquebradas, así que, por el factor territorial, a los jueces de allí les corresponde conocer del asunto.

Recibida la demanda por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Dosquebradas, adujo que, como en el caso se ejercita un derecho real, porque se cobran unas cuotas de administración, el fuero es real y, por tanto, privativo por el lugar de ubicación del bien, que es en Pereira. En consecuencia, generó el conflicto.

2. Consideraciones

2.1. La cuestión aquí debatida, aunque pueda suscitar alguna discusión, es clara. El competente para conocer del asunto es el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira.

2.2. A esta conclusión se arriba por las siguientes razones:

En primer lugar, se trata de un proceso ejecutivo, para el cobro de unas obligaciones derivadas de un negocio jurídico que emerge de la calidad de propiedad horizontal de la demandante y de copropietario del ejecutado, quien está llamado a cumplir unas cargas que le impone el reglamento. Su desacato implica que se expida una certificación de las cuotas de administración, si de ellas se trata, que están en mora, que presta mérito ejecutivo, según lo establece la Ley 675 de 2001.

Como ello es así, en criterio de esta Sala, la regla aplicable para efectos de determinar la competencia es el numeral 3 del artículo 28 del Código General del proceso, que establece una competencia por el factor territorial a prevención entre los jueces del domicilio del demandado (fuero personal) y los del lugar de cumplimiento de la obligación (fuero contractual).

En una muy reciente providencia, concretamente el auto AC874-2024, que no está aislada¹, dijo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, y es postura que, se repite, esta Sala acoge, que:

El Código General del Proceso establece la posibilidad de cobrar a través del proceso ejecutivo aquellas obligaciones que consten en documentos que lleven ínsita su obligatoriedad sea que provengan del deudor o de su causante o de una sentencia de condena, entre otras fuentes *«que señale la ley»* como lo es la liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador de los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, según lo dispone el artículo 79 de la ley 675 de 2001 *«[p]or medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal»*.

Y es que la mentada ley en su artículo 29 consagra la obligación a cargo de *«los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto [...] 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»*, siendo este el *«[E]statuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal»* (art. 3º), en el cual se establecerán las cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles (art. 78).

¹ De similar tenor son los autos AC790-2023, AC3722-2023, AC584-2022, AC2259-2019, AC5369-2014, AC5372-2014, auto del 26-07-2013, radicado 11001-02-03-000-2013-01001-00

Para concretar los valores a pagar por tales conceptos, el canon 38 de la ley en cita asigna a la Asamblea General de Copropietarios la función de «Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias...» (art. 38).

A su vez, el canon 48 establece, que «[E]n 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, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional** y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior» (se resalta).

Atendiendo tales postulados cuando se promueve el juicio ejecutivo para el cobro de esas cuotas de administración o expensas comunes de la propiedad horizontal, esta Colegiatura ha sostenido, de tiempo atrás, que esa obligación pecuniaria a cargo de los propietarios no tiene un origen legal sino convencional, pues es el reglamento de copropiedad la verdadera fuente para su fijación, es así que se ha indicado 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 reiterado entre otros en AC3299-2015 y AC-5490-2018, AC2217-2019.

Síguese entonces, que, si la acción ejecutiva promovida procura el cobro de cuotas o expensas comunes de la administración de propiedad horizontal, para la fijación del juez natural concurren la pauta general o personal de competencia basada en el domicilio del llamado a juicio (*forum domicilium reus*); y la especial o contractual fundada en el lugar donde habrán de honrarse las prestaciones (*forum contractui*). Y ante esta circunstancia, el actor está facultado para optar por cualquiera de los dos foros mencionados, dado que no existe competencia privativa.

Por razones de transparencia, se debe indicar que otras Salas de la misma alta Corporación han sostenido que el ejercicio de esta acción ejecutiva deriva del derecho real que ejerce la propiedad horizontal y, por tanto, la regla de competencia a que debe someterse el asunto es la del numeral 7 del mismo artículo 28². Pero, como está visto, con amplitud la Corte, en un mayor número de casos, provenientes de diferentes Salas, ha establecido, como se estima que es lo correcto, que en el cobro de cuotas de administración no se hace valer ningún derecho real, simplemente, se ejecuta por el incumplimiento de uno de los copropietarios de sus obligaciones pecuniarias, derivadas de un negocio jurídico.

² Al efecto podrían leerse los autos AC4617-2021, 4745-2019 y AC4881-2019

Dicho esto, como se comulga con la tesis del fuero a prevención del numeral 3 del artículo 28, surge una primera conclusión: que la funcionaria de Dosquebradas estuvo al margen de esta intelección al renegar la competencia por cuanto la propiedad horizontal está ubicada en Pereira.

Pero, en todo caso, no se equivocó al señalar que carecía de competencia, porque, fuera por su tesis, o por la que aquí se sostiene, es claro que el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira pasó por alto que el domicilio de la entidad demandada es Pereira, según se desprende del certificado de Cámara de Comercio aportado; y, adicionalmente, si en Pereira tiene también su sede la propiedad horizontal es lógico pensar, como se anunció en el libelo, que es aquí donde deben cumplirse las obligaciones por parte del copropietario.

De manera que todas las circunstancias confluían para señalar que la competencia en este caso está en un juez municipal de Pereira, por la cuantía de la obligación que se demanda, por el domicilio de la demandada, por el lugar de acatamiento de las obligaciones, y, si se quiere, siguiendo la otra tesis, por el lugar de ubicación del bien.

2.3. Y no se diga que es que en la demanda se afirmó cosa diferente; más bien, la dirección -que es un requisito del libelo- puede dar a entender que las notificaciones serán recibidas en Dosquebradas. Pero, si así fuera, está suficientemente decantado por la Corte, y también por esta Colegiatura, que son el domicilio de las partes o su residencia, los que determinan competencia, no así el sitio escogido para su notificación que, puede o no coincidir con aquellos.

También de muy reciente data recordó la Corte, en el auto AC668-2024, que:

Sobre ese punto en particular, la Sala en auto CSJ AC2441-2016, reiterado en AC3595-2019 y AC6131-2021, advirtió que:

*(...) **para efectos de determinar la competencia no pueden confundirse el domicilio y la dirección indicada para efectuar las notificaciones, toda vez que uno y otro dato “satisfacen exigencias diferentes**, pues mientras el primero hace alusión al asiento general de los negocios del convocado a juicio, el segundo -que no siempre coincide con el anterior- se refiere al sitio donde con mayor facilidad se le puede conseguir para efectos de su notificación personal (resaltado ajeno al texto).*

2.4. Se dirimirá el conflicto en la forma señalada y de ello se informará al Juzgado Segundo Civil Municipal de Dosquebradas.

3. Decisión

En armonía con lo señalado, esta Sala unitaria Civil-Familia del tribunal Superior de Pereira, dirime el conflicto planteado en el sentido de que es el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira el que debe conocer de este asunto.

Remítase a ese juzgado el expediente e infórmese de lo resuelto al Juzgado Segundo Civil Municipal de Dosquebradas.

Notifíquese

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO

Magistrado

Firmado Por:
Jaime Alberto Zaraza Naranjo
Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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: **2080de4c31d59deee8c79774f9af1518e30f32b8ee60f908a84c7e6527be367e**

Documento generado en 11/03/2024 11:30:07 AM

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