



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

**AC-0024-2024**

Asunto	Ejecutivo
Demandante	Edificio Santa María de Milán PH
Demandado	Fideicomiso Santa María de Milán
Radicación	66170400300320230123701
Temas	Conflicto de competencia – patrimonio autónomo – fiducia - 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 Tercero Civil Municipal de Dosquebradas, para conocer de la demanda ejecutiva iniciada por **Edificio Santa María de Milán PH** contra **Fideicomiso Santa María de Milán**.

**1. Antecedentes**

Demandó ejecutivamente Edificio Santa María de Milán PH al Fideicomiso Santa María de Milán para que, previos los trámites de un proceso ejecutivo de mínima cuantía, se librara orden compulsiva con el fin de que el ejecutado pagara 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 domicilio del demandado.

El primero de los mencionados juzgados señaló que el lugar de ubicación del bien de la propiedad horizontal es Dosquebradas, y como se ejercita un derecho real, por el factor territorial, a los jueces de allí les corresponde conocer del asunto.

Recibida la demanda por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Dosquebradas, adujo que la demanda deriva del incumplimiento de una obligación y, por tanto, la competencia es a prevención entre el domicilio del demandado y el lugar de cumplimiento; así que, como la ejecutante eligió esta capital, generó el conflicto.

## **2. Consideraciones**

2.1. El presente conflicto debe dirimirse en el sentido de que el competente para conocer del asunto es el Juzgado Segundo 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 reciente providencia, concretamente el auto AC874-2024, que no está aislada<sup>1</sup>, dijo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en 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).

---

<sup>1</sup> 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 28<sup>2</sup>. 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.

---

<sup>2</sup> 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 como primera conclusión que la interpretación que hizo el Juzgado Tercero Civil Municipal de la providencia de la Corte que le sirvió de apoyo, fue equivocada, porque allí mismo estaba señalada la competencia a prevención, por ello debió revisar, no solo el lugar de cumplimiento de la obligación que, en principio, es Dosquebradas, por cuanto allí se encuentra la propiedad horizontal, sino también el domicilio de la entidad demandada que, para el caso, por tratarse de un patrimonio autónomo, debe concurrir al proceso por medio de la fiduciaria que lo representa.

Sobre esto último, dijo la Sala de Casación Civil en el auto AC218-2018<sup>3</sup>

El presente supuesto, donde se solicita la liquidación judicial de un patrimonio autónomo que se afirma afecto a actividades empresariales, se aviene a un evento de competencia excluyente, particularmente el contemplado en el referenciado numeral 8 del artículo 28 del Código General del Proceso, conforme al cual *«En los procesos concursales y de insolvencia, será competente, de manera privativa, el juez del domicilio del deudor»*.

La anterior previsión resulta armónica con la pauta de atribución especial del *Régimen de Insolvencia Empresarial* que venía dispuesto en el inciso tercero del canon 6º de la Ley 1116 de 2006, a cuyo tenor: *«Conocerán del proceso de insolvencia, como jueces del concurso: (...) El Juez Civil del Circuito del domicilio principal del deudor, en los demás casos, no excluidos del proceso»*.

El fuero personal privativo en comentario, fue desarrollado para el caso de los *«patrimonios autónomos afectos a actividades empresariales»*<sup>4</sup>, por el inciso primero del artículo 7º del Decreto 1038 de 2009, previsión reglamentaria que configuró *sub regla* especial para dicha hipótesis, misma que radica el conocimiento del trámite en *«los jueces Civiles del Circuito del domicilio principal de la fiduciaria»*.

---

<sup>3</sup> Reiterado en el auto AC503-2021

<sup>4</sup> Comprendidos en el régimen de insolvencia por virtud de lo previsto en el artículo 2º de la Ley 1116 de 2006, reiterado en el párrafo del canon 3º *ibidem*.

5.2. De esta manera, aunque es evidente que la entidad fiduciaria no es la deudora, si es claro que la reglamentación analizada sitúa la competencia en su domicilio, a fin de guardar simetría con los lineamientos del régimen de insolvencia y atender la condición de titular, vocera, administradora y depositaria del deber legal e indelegable de llevar la personería del patrimonio autónomo, tal cual se desprende de la interpretación integral de la normativa mercantil, particularmente los artículos 1226, 1227, 1233 y 1234 del Código de Comercio.

Lo anterior se explica también en la fundamental circunstancia según la cual, atendiendo los desarrollos normativos, jurisprudenciales y doctrinarios, los patrimonios autónomos pueden calificarse como individualidades o subjetividades jurídicas especiales y de creación legal expresa, que aunque receptores de derechos y obligaciones que les confieren particular y limitada capacidad jurídica sustantiva y procesal, no pueden predicarse dotadas del pleno de los atributos de la personalidad o personificación jurídica, entre ellos, el domicilio.

Al respecto resulta contundente el artículo 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, al condensar que *«Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, **aún cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones** legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.»*, a tono con lo cual el Código General del Proceso, acogiendo el avance jurisprudencial (CSJ SC, 3 ago. 2005, es. 1909), reconoció expresamente la capacidad para ser parte procesal (num. 2, art. 53).

Con esa misma percepción se puede decir que en un caso como el actual -ejecutivo para el cobro de unas cuotas de administración- quien debe salir en representación del patrimonio autónomo es la fiduciaria, es decir, como se anuncia en la demanda, Alianza Fiduciaria S.A., de la que se afirma y acredita que tiene una agencia en Pereira a cuyo cargo está el fideicomiso Santa María de Milán.

Quiere ello decir que se involucran aquí los numerales 3 y 5 del artículo 28 del CGP, esto es, el lugar de cumplimiento de la obligación y el domicilio del demandado, que, tratándose de una persona jurídica, puede ser el principal o el de la agencia o sucursal si el asunto está relacionado con ella, como aquí acontece. Y ya que la demandante optó por lo segundo, a ello debe estar el juez.

2.3. Como se anticipó, se dirimirá el conflicto en la forma señalada y de ello se informará al Juzgado Tercero 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 Tercero 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: **05b9f1778eaed829f1de83cec8fa3d4daf730694f9c96918fe6ee8a0b80d1e85**

Documento generado en 11/03/2024 11:30:44 AM

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