

**Constancia Secretarial:** El 06 de marzo de 2023 ingresa al Despacho por reparto para calificar.

*República de Colombia*



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C

Bogotá D. C., once de abril de dos mil veintitrés

**Radicación 2023-00303**

Estando las presentes diligencias al Despacho para su calificación, se advierte la falta de competencia para conocer del presente asunto.

Toda vez que, en el factor territorial hay fueros concurrentes, uno basado en el domicilio del demandado, y la potestad del actor de tramitar el proceso ante el juez del lugar del cumplimiento de las obligaciones, por tanto, al presentarse dicha convergencia, el accionante en principio, cuenta con la posibilidad de escoger, a prevención, el juzgador que a bien le parezca.

Sin embargo, el numeral 7 del artículo 28 del Código General del Proceso dispone respecto a la competencia territorial: *“En los procesos en que se ejerciten derechos reales, (...) 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 (...)**”*

En ese orden, revisando el contenido del título objeto de la obligación, el cual pretende el reconocimiento de las cuotas de administración derivadas de la titularidad de derechos reales sobre bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, se advierte que, el lugar de cumplimiento de la obligación y ubicación del inmueble esta en **Medellín (Antioquia)** situación que conlleva a concluir de acuerdo con la citada norma del Código General del Proceso que el Juez Competente para tramitar la presente acción, es el Juez de la citada ciudad.

Lo anterior con fundamento en jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia que ha resaltado que el cobro de cuotas de administración por las propiedades horizontales es de naturaleza “propter rem o simplemente reales”, porque “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”. De manera que, “en atención al principio universal *accessorium sequitur principale*, 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”<sup>1</sup>.

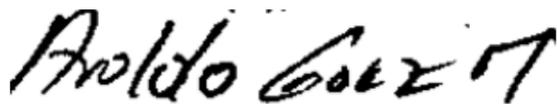
---

<sup>1</sup> CSJ. SC. Auto del 24 de agosto de 2020. Radicación n°. 11001-02-03-000-2020-01507-00. AC1942-2020. MP. Luis Armando Tolosa Villabona; reiterado CSJ. SC. Auto del 5 de

Por lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

- 1.- **Rechazar** por falta de competencia la presente demanda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 del Código General del Proceso.
- 2.- **Ordenar** el envío del presente asunto a los Juzgados de Soacha Cundinamarca para lo de su Cargo.
- 3.- Secretaria deje las constancias del caso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA**

**JUEZ**

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE  
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 019 del 12 DE  
ABRIL DEL 2023 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL  
Secretario

---

octubre de 2021. AC4617-2021. Radicación n.º 11001-02-03-000-2021-01483-00. MP.  
Francisco Ternera Barrios.

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: 9a10ecf4e8eeb9d7c9603daa032be016ca5492d1bdf273946d557480f2b1947d

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