



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proceso     | Hipotecario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Demandante: | Olga Lucía Correa Tobón                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Demandada:  | Luz Catalina Velásquez Tamayo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Radicado:   | 05001 40 03 011 2020 0404 -00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Decisión    | <b>Rechaza por falta de competencia, por el factor territorial</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tema:       | En los procesos en los que se ejerciten derecho reales, es competente, <b>a prevención</b> , el juez de lugar donde estén ubicados los bienes. La hipoteca es un derecho real y por ende, cuando se pretenda ejecutar una obligación garantizado con este gravamen, debe atenderse el fuero real, para efectos de determinar la competencia por el factor territorial. |

Antes de entrar el operador jurídico a pronunciarse sobre la admisibilidad de la demanda, debe examinar si de acuerdo con los factores de competencia establecidos por el legislador, es competente para conocer dicha demanda.

Uno de los factores que estableció para tal efecto, es el territorial, cuyas reglas se encuentran contenidas en el artículo 28 del Código General del Proceso, atendiendo como fundamento el fuero, que tiene 3 modalidades: real, personal y contractual.

De acuerdo con dicha preceptiva, por regla general, la competencia territorial se determina por el fuero personal, esto es, el domicilio del demandado en el proceso.

Sin embargo, también establece la citada norma, que en algunos casos especiales, debe atenderse de manera concurrente dicho fuero, con el real y el contractual, e incluso, contempla para otros eventos, que éstos operen en forma exclusiva, esto es, sin atender el personal. Es así, que el numeral 7º del artículo 28 antes mencionado, establece una regla exclusiva, esto es, enuncia los casos en los cuales el fuero real confiere de manera exclusiva y excluyente, la competencia al juez del lugar donde se encuentre ubicado el bien involucrado en la demanda.

Estatuye la citada preceptiva:

*"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 los bienes vacantes y mostrencos, será competente, **de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes**, y si se hallen en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante."*

En cuanto a la distinción de la competencia territorial concurrente y la excluyente, la Corte Suprema de Justicia, expuso<sup>1</sup>:

*"(...) **cuando el factor territorial es excluyente, el demandante se encuentra frente a una circunstancia legal que no le deja opción y torna la competencia en privativa**, pero, cuando para determinar el factor territorial concurren varios fueros se está frente a una competencia a prevención que el demandante define cuando presenta la demanda ante cualquiera de los despachos con competencia para conocer la Litis. Claro está, cuando se usa esta opción, la competencia pasa a ser privativa o excluyente lo que implica que ya no es susceptible de cambio". (Resalto propio)*

Así las cosas, tenemos que estableciéndose por el legislador un determinado fuero como competencia territorial **privativa**, no puede el demandante optar por un fuero diferente o pretender que existe concurrencia entre varios, para escoger entre alguno de ellos, pues debe someterse al que establezca la ley.

Ahora, en el caso sub judice, se pretende el recaudo de una obligación crediticia, a favor de la demandante y a cargo de la demandada, la cual fue garantizada con gravamen hipotecario constituido sobre un inmueble propiedad del deudor, identificado con el folio de matrícula 110-14358 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira.

Es decir, que en esta demanda se está haciendo valer la hipoteca, que constituye un derecho real, al tenor de lo establecido en el artículo 655 del Código Civil, la cual consagra:

<sup>1</sup> Ver sentencia T-038 de mayo 28 de 2014. M.P. JORGE IGNACIO PRETEL CHALJUB.

*"Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a la 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 reales nacen las acciones reales."*  
(Negritas y subrayas ajenos al texto).

Significa lo anterior, que para determinarse la competencia territorial para el conocimiento del presente asunto, debe considerarse la ubicación del bien gravado con hipoteca, al tenor de lo establecido en el numeral 7 del artículo 28 del Código General del Proceso, antes referenciado, la cual, como se explicó anteriormente es **privativa**, es decir, que el único funcionario judicial competente para conocer de este asunto, será el del lugar donde se encuentre ubicado dicho bien, sin que pueda considerarse el fuero personal, esto es, el domicilio de la demandada, como lo hizo la parte demandante, de acuerdo con lo señalado en la demanda.

Es así, que verificado el certificado de tradición y libertad del inmueble hipotecado, así como la escritura contentiva de dicho gravamen, puede advertirse que el bien se encuentra ubicados en el Municipio de Neira, Departamento de Caldas y por tanto, al tenor de la preceptiva procesal que viene de citarse, el competente para conocer de la presente demanda **de manera privativa**, y por ende, excluyente, es el Juzgado Promiscuo Municipal de Neira, Departamento de Caldas, razón por la cual se declarará la incompetencia de este Despacho para avocar el conocimiento de este asunto y se dispondrá la remisión del expediente al operador jurídico que sí lo es, de conformidad con lo establecido en el inciso 2° del precepto 90 del Código General del Proceso.

Corolario con lo expuesto, el Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Medellín,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: RECHAZAR** la presente demanda **HIPOTECARIA**, instaurada por la señora **OLGA LUCIA CORREA TOBÓN**, en contra de la señora **LUZ CATALINA VELÁSQUEZ TAMAYO**, por falta de competencia territorial, conforme a lo esbozado en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: REMÍTASE** el presente expediente al **JUZGADO PROMISCO**  
**MUNICIPAL DE NEIRA, DEPARTAMENTO DE CALDAS** , por ser el competente para  
avocar el conocimiento de esta demanda, en razón de la ubicación del bien gravado con  
hipoteca, una vez en firme la presente decisión.

**NOTIFÍQUESE**

A handwritten signature in black ink, reading "Vélez P." with a stylized flourish at the end.

**LAURA MARÍA VÉLEZ PELÁEZ**  
**JUEZ**