

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
SANTIAGO DE CALI

-AUTO: 834.  
-PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL (MÍNIMA CUANTÍA).  
-DEMANDANTE: JAVIER MINA.  
-DEMANDADA: URBANOS & COMERCIALES S.A.S.  
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2023-00257-00.

**VEINTICINCO (25) DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTITRÉS (2023)**

Procede el Despacho a efectuar el estudio de admisión de la presente demanda ejecutiva para la efectividad de la garantía real incoada por JAVIER MINA, a través de apoderada judicial, en contra de la sociedad URBANOS & COMERCIALES S.A.S., misma cuya competencia nos fuera asignada, por reparto, una vez el Juzgado Promiscuo Municipal de Corinto (Cauca) se reusara de asumir su conocimiento y ordenara remitirla al Juez Civil Municipal de Santiago de Cali, al ser en ésta ciudad donde se encuentra el domicilio de la demandada.

Siendo así, debe decirse que, en los procesos en donde se ejercitan derechos reales, es competente, de modo privativo, el Juez del lugar donde estén ubicados los bienes conforme lo establece el núm. 07 del art. 28 del C. G. del P.

En el caso *sub-examine*, se encuentra que el inmueble gravado con hipoteca se encuentra en la ciudad de Caloto (C.), conforme se desprende de su certificado de tradición<sup>1</sup>, lo que significa que prima el fuero real sobre cualquier otro, como el personal (domicilio del demandado).

Lo anterior ha sido corroborado en múltiples ocasiones por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, y quien, decidiendo recientemente la competencia para conocer igualmente sobre un proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real entre los Juzgados Primero Promiscuo Municipal de Yarumal (Antioquia) y Veintiséis Civil Municipal de Medellín, señaló que el primero era el competente por ser en dicha ciudad donde se encontraba el bien objeto de garantía ya que prevalece el fuero real.

En ese sentido indicó:

*“Ahora bien, en lo que respecta a los procesos donde se ejerciten derechos reales, el numeral 7º del artículo 28 ejusdem contempla una «competencia privativa», a través de la cual le impone el conocimiento del asunto al juez del lugar donde se encuentren ubicados los bienes, al señalar: «[e]n 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*

---

<sup>1</sup> Páginas 7, 8 y 9 del archivo No. 04 del expediente digital.

*cualquiera de ellas a elección del demandante»; lo que significa que prima sobre la general y la del lugar de cumplimiento de las obligaciones.*

*Así las cosas, cuando se pretenda la ejecución de un derecho real, el juez competente para conocer del proceso es el del lugar de ubicación de los bienes.*

4.- *Conforme a lo expuesto, dado que la parte ejecutante solicitó el embargo y posterior secuestro de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula Nos. 037-59594 y 037-59595 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal, el trámite concuerda con lo previsto en el numeral 7º del artículo 28 del estatuto procesal vigente, toda vez que, se reitera, prevalece el foro real al imponerse sobre los demás (el general y el del lugar de cumplimiento de las obligaciones).<sup>2</sup>*

Por lo anteriormente expuesto, se procederá a declarar que este Despacho carece de competencia para el conocimiento del presente asunto, y se suscitará el respectivo conflicto negativo de competencia, el cual deberá ser resuelto por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, teniendo en cuenta que los Juzgados involucrados pertenecemos a diferentes distritos, y siendo dicha corporación el superior funcional común a ambos. Ello de conformidad con los artículos 35 y 139 del Código General del Proceso y 16 de la Ley 270 de 1996, este último modificado por el 7º de la 1285 de 2009.

Por todo lo previamente expuesto, el Juzgado,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** que este Despacho carece de competencia para conocer de la presente demanda ejecutiva para la efectividad de la garantía real; por ende, **SUSCÍTESE** el conflicto negativo de competencia para ser dirimido por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, acorde a lo expuesto en precedencia.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **REMÍTASE** el expediente digital del proceso a la Oficina Judicial de Reparto, para que sea el mismo asignado a la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, a fin de que la misma resuelva el conflicto de competencia suscitado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,  
  
DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

JPM

(76001-40-03-002-2023-00257-00)

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, AC116-2023, Radicación n° 11001-02-03-000-2023-00086-00, M.P. Martha Patricia Guzmán Álvarez.