

**Constancia secretarial:** Manizales, 16 de noviembre de 2023. A Despacho de la señora Juez para resolver la presente demanda ejecutiva con cuotas de administración que correspondió por reparto el 31 de octubre de 2023.

**Sírvase proveer**



**HENRY MARTÍNEZ PACHECO**  
**OFICIAL MAYOR**

### **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**

**Manizales, once (11) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)**

Se encuentra a despacho esta demanda ejecutiva con cuotas de administración formulada a través de apoderada judicial por el CONDOMINIO CAMPESTRE SAN JUAN DE LAS AGUAS PROPIEDA HORIZONTAL representada por el señor JAIME EFREN LOZANO MACHADO, frente a la señora GLORIA ISABEL MARÍN QUINTERO, propietaria del lote 11 ubicado en el Kilómetro 41 de la copropiedad horizontal del Municipio de Neira – Caldas, cuyo domicilio se desconoce.

Analizado el escrito genitor y sus anexos, en especial la copia de la Escritura Pública No. 21 del 20 de enero de 1998 de la Notaría Única de Neira Caldas, por medio de la cual se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE SAN JUAN DE LAS AGUAS, en la que se determina que la ubicación del mismo es Vereda Los Planes jurisdicción del Municipio de Neira Caldas, se concluye que el competente para conocer de este asunto es el Juez Promiscuo Municipal de Neira Caldas, ello en consideración a lo indicado por la Corte Suprema de Justicia, en auto CSJ AC4881-2019 sostuvo lo siguiente:

*“A juicio de este juzgador, en asuntos de esta clase, donde se pretende la ejecución de cuotas de administración derivadas de la titularidad de derechos reales sobre bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, es aplicable el foro privativo de que trata el numeral 7° del artículo 28 del Código General del Proceso. La razón es simple, y ahora se insiste en ella: la noción de obligación propter rem, como es pacífica y unánimemente aceptado, está indisolublemente ligada al concepto de derecho real, al punto que aquella no se concibe sin éste. Esa relación de accesoriedad material, funcional o instrumental determina, en proyección del postulado expresado en el conocido brocardo accesorium sequitur principale, que el fuero de competencia territorial aplicable para conocer de las acciones ejecutivas promovidas a efectos de obtener el recaudo de las sumas debidas con ocasión de las cuotas de administración causadas en el ámbito de los regímenes de propiedad horizontal Radicación n. ° 11001-02-03-000-2021-01483-00 6 lo sea el consagrado en el numeral 7° del artículo 28 del Estatuto Adjetivo; foro privativo que atribuye el conocimiento al juez del lugar de ubicación de la cosa, con la natural exclusión de cualquier otro”. (Negrillas fuera de texto)*

Así mismo, la Corte en providencia AC4617-2021- Radicación No. 11001-02-03-000-2021-014-01483-00 del cinco (5) de octubre de dos mil veintiuno (2021), reiteró:

**Auto notificado por estado del 12 de diciembre de 2023**

*“Tal circunstancia fija la competencia para conocer de la comentada acción, pues, por tratarse este de un proceso que pretende la ejecución de cuotas de administración derivadas de la titularidad de derechos reales sobre bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, la precitada regla establece que la competencia radica privativamente en los jueces de la jurisdicción territorial donde se ubica el inmueble sobre el cual recae la obligación dineraria, descartándose desde cualquier punto de vista la aplicación de otro foro.”* (Negrillas fuera de texto)

Así las cosas, y en aplicación a la providencia anterior, deberá rechazarse la demanda, y dar aplicación al inciso 2° del artículo 90 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta que el inmueble lote 11, sobre el cual se recae el cobro de las cuotas de administración se encuentra ubicado en el Municipio de Neira- Caldas, por lo que corresponde al Juez Promiscuo reparto de dicho Municipio conocer del proceso.

La presente decisión no es susceptible de recursos por así disponerlo el inciso 1° del artículo 139 del Código General del Proceso.

**En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales,**

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: Declararse** incompetente por el factor territorial para conocer de la demanda ejecutiva con cuotas de administración sobre el lote No.11 formulada a través de apoderada judicial por el CONDOMINIO CAMPESTRE SAN JUAN DE LAS AGUAS PROPIEDA HORIZONTAL representada por el señor JAIME EFREN LOZANO MACHADO, frente a la señora GLORIA ISABEL MARÍN QUINTERO, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: Se ordena** la remisión de la demanda al Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de Neira – Departamento de Caldas (reparto) para que allí se asuma su competencia.

**TERCERO:** La presente decisión no es susceptible de recursos.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Beatriz Elena Otalvaro Sanchez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 004**  
**Manizales - Caldas**

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: **00a067a53685897a4344d3f8f9b0ae90e94f308df20ef5c4d4fea2436aa30710**

Documento generado en 11/12/2023 05:31:15 PM

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