

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**  
**SALA DE CASACIÓN CIVIL**

Bogotá, D. C., primero de marzo de dos mil doce

**Ref.: Exp. No. 11001-02-03-000-2011-01683-00**

Se decide el conflicto de competencia que enfrenta a los Juzgados Segundo Civil Municipal de Pereira y Setenta y Cuatro Civil Municipal de Bogotá, autoridades que repelen el conocimiento del proceso ejecutivo iniciado por el Centro Comercial Unicentro P.H. contra Herman Gómez Giraldo y Adriana Lucía Bermúdez Soler.

**ANTECEDENTES**

1. El Centro Comercial Unicentro P.H. promovió un proceso ejecutivo contra Herman Gómez Giraldo y Adriana Lucía Bermúdez Soler, con el fin de obtener el pago de las cuotas de administración certificadas por el representante legal de esa entidad, de acuerdo con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

2. El conocimiento de la referida demanda le correspondió al Juzgado Segundo Civil Municipal de Pereira, despacho que mediante el auto de 9 de diciembre de 2010 (fl. 17. Cd. 1), dispuso su rechazo argumentando que los ejecutados tienen por domicilio la ciudad de Bogotá, lugar al que ordenó enviar el expediente como quiera que en este caso *“no es posible dar aplicación al numeral 5º”* del artículo 23 del C. de P. C., *“toda vez que la obligación que se pretende ejecutar, no está originada en un contrato”*.



3. Por su parte, el Juzgado Setenta y Cuatro Civil Municipal de esta ciudad, luego de recibir el asunto, también se abstuvo de avocar su conocimiento, con sustento en que *“la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal deviene de un contrato”*, de modo que el cobro de las cuotas de administración a cargo de los copropietarios, es cuestión que también compete al juez del lugar donde se cumple la obligación, conforme permite el numeral 5º del artículo 23 del C. de P. C.

4. Suscitado de esa manera el conflicto, el Juzgado Setenta y Cuatro Civil Municipal de Bogotá dispuso el envío del expediente a la Corte, quien decidirá dicha colisión de acuerdo con la atribución dispuesta por los artículos 16 de la Ley 270 de 1996, y 28 y 29 del C. de P. C. -modificado por el artículo 4º de la Ley 1395 de 2010-.

### **CONSIDERACIONES DE LA CORTE**

Según puede advertirse en el caso de ahora, el ejecutante refirió expresamente en la demanda que la competencia estaba determinada por el lugar de cumplimiento de las obligaciones (fl. 13 cd. 1), tal y como permite el numeral 5º del artículo 23 del C. de P. C.

Ahora bien, en un caso similar al de ahora, la Corte dilucidó la competencia para conocer *“de un proceso ejecutivo de mínima cuantía mediante el cual se cobran las cuotas de administración del lote 049 de propiedad de la firma demandada, asunto respecto del cual -dijo- opera el fuero concurrente previsto en el numeral 5º del*



artículo 23 del C. de P. C., esto es, el del lugar de cumplimiento de la obligación y el del domicilio del demandado, «a elección del demandante»” (Auto de 10 de julio de 2003, Exp. No. 00110).

Del mismo modo, la Corte acotó recientemente 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” (Auto de 23 de febrero de 2009, Exp. No. 11001-0203-000-2008-02009-00).

Siendo ello así, esto es, al concurrir en este caso los fueros territoriales previstos en los numerales 1º y 5º del artículo 23 del C. de P. C., puede afirmarse que elección hecha por la parte actora al momento de la presentación de la demanda, en el sentido de someter el litigio ante el juez donde debían cumplirse las obligaciones objeto de recaudo judicial, fijó la competencia en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Pereira, quien por lo mismo debe asumir el conocimiento del proceso.



En armonía con lo anterior, el expediente se remitirá al despacho que inicialmente recibió el proceso, por ser el competente para tramitarlo, no sin antes avisar de lo aquí decidido al Juzgado Setenta y Cuatro Civil Municipal de Bogotá

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el despacho:

**PRIMERO.** Remitir el expediente al Juzgado Segundo Civil Municipal de Pereira, con el fin de que tramite el proceso ejecutivo promovido por el Centro Comercial Unicentro P.H. contra Hernán Gómez Giraldo y Adriana Lucía Bermúdez Soler.

**SEGUNDO.** Informar de esta decisión al Juzgado Setenta y Cuatro Civil Municipal de Bogotá. Ofíciense.

Notifíquese.

**ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**

Magistrado