



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil y Agraria

**AC1131-2025**

**Radicación n.º 11001-02-03-000-2025-00154-00**

Bogotá, D. C., cuatro (4) de marzo de dos mil veinticinco (2025).

Decide la Corte el conflicto de competencia suscitado entre los **Juzgados Promiscuo Municipal de Cajicá y Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Ibagué** para conocer del proceso ejecutivo promovido por el Condominio Palo E´teka Propiedad Horizontal contra Pintuinversiones S.A.S.

### **ANTECEDENTES**

1. Ante los Juzgados Civiles Municipales de Cajicá el Condominio Palo E´teka Propiedad Horizontal presentó demanda ejecutiva singular para cobrar varias «*sumas de dinero, por falta de pago en expensas de administración, cuotas extraordinarias y sanciones de asamblea, desde el 01 de noviembre de 2023, hasta la fecha en la cual se efectuó el pago, con sus respectivos intereses moratorios*» (Archivo digital 02ConstanciasRecibido.pdf – Cuaderno 1).

2. En el libelo, la demandante adujo que la referida autoridad era competente «*por la residencia o domicilio de las Partes*

y el lugar a donde debe cumplirse la obligación (Arts. 17-1, 26-1, de la Ley 1564 del 2012 o C. G. P.)). No obstante, que, en el escrito de la demanda, el encabezado se dirigió al «Señor JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE – TOLIMA (REPARTO) E. S D.».

3. El asunto correspondió al Juzgado Promiscuo Municipal de Cajicá, quien rechazó la demanda al considerar que *«la parte demandada es una persona jurídica, y el domicilio principal de ésta es la ciudad Ibagué - Tolima, siendo por ello el competente para conocer de la demanda el juez de dicho lugar conforme lo dispone el Art. 28 numerales 1 y 5 del C. G. del P.»*.

4. Remitidas las diligencias nuevamente a reparto, fue asignado su conocimiento al Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Ibagué, autoridad que rehusó su conocimiento, proponiendo el conflicto negativo de competencias, con fundamento en que:

*«(...) cuando se promueve un juicio ejecutivo para el cobro de las cuotas de administración o expensas comunes en el contexto de propiedad horizontal, esta Sala ha sostenido, que dicha obligación pecuniaria no tiene origen legal, sino convencional. Esto se debe a que el reglamento de copropiedad es la fuente principal para la determinación de las cuotas a pagar, y no una norma de carácter imperativo. Como se ha señalado anteriormente, en relación con el cobro de cuotas de administración, la Corte Suprema de Justicia ha establecido de manera consistente que estos pagos tienen su fundamento en una convención privada celebrada por los copropietarios, a través del estatuto de propiedad horizontal. De este modo, se ha indicado 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" (art. 4º, Ley 675 de 2001). De esta forma, las cuotas de administración no*

*pueden ser consideradas como una obligación de fuente legal, ya que es el reglamento de propiedad horizontal el que refleja el "concurso real de las voluntades de dos o más personas" (art. 1494 del C.C.), quienes se someten a las disposiciones de la ley y a la regulación que ella establece en lo relativo a la nueva persona jurídica, lo que incluye los derechos y deberes de los copropietarios (CSJ AC de 23 de febrero de 2009, rad. 2008-02009-00; 19 de noviembre de 2012, rad. 2012-00889-00, entre otros) (...).*

5. En consecuencia, ordenó remitir la actuación a esta Corporación.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Atribución legal para decidir**

Habida cuenta que la presente colisión de atribuciones de la misma especialidad jurisdiccional enfrenta juzgados de diferentes distritos judiciales, incumbe a esta Sala de Casación desatarla, por conducto del Magistrado Sustanciador, como superior funcional común de ambos, de acuerdo con los artículos 139 del Código General del Proceso y 16 de la ley 270 de 1996 modificado por el 7º de la ley 1285 de 2009.

### **2. Sobre el cobro de las cuotas de administración por las Copropiedades**

El estatuto procesal establece la posibilidad de cobrar, a través del trámite ejecutivo, aquellas obligaciones que consten en documentos que lleven ínsita su obligatoriedad, sea que provengan del deudor o de su causante, o de una sentencia de condena, entre otras fuentes «que señale la ley», como lo es –en este caso–, la liquidación de las obligaciones

vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el administrador de los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, según lo dispone el artículo 79 de la Ley 675 de 2001 *«[p]or medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal»*.

El precepto 29 de la referida normativa prevé a cargo de los propietarios de los bienes privados de un conjunto, la obligación de *«contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, **de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal**»*, siendo este el *«[e]statuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal»* (art. 3º), en el cual se establecerán las cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles (art. 78 *ib.*).

Para concretar los valores a pagar por tales conceptos, el canon 38 de la aludida ley, asigna a la asamblea general de copropietarios la función de *«[a]probar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias...»*.

A su vez, el artículo 48, establece que *«en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta*

*calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior» (se resalta).*

Atendiendo tales postulados, cuando se promueve un juicio coactivo para el cobro de las aludidas cuotas de administración o expensas comunes de la propiedad horizontal, esta Colegiatura ha sostenido que esa obligación pecuniaria a cargo de los propietarios no tiene un origen legal sino convencional, pues es el reglamento de copropiedad la verdadera fuente para su fijación. En ese sentido, se ha indicado 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» (CSJ AC 23 feb. 2009, rad. 2008-02009-00; CSJ AC 19 nov. 2012, rad. 2012-00889-00; AC3299-2015, AC-5490-2018, AC2217-2019 y AC874-2024).*

### **3. Sobre la concurrencia de fuero personal y negocial en la jurisprudencia de la Sala**

El ordinal 1º del artículo 28 del Código General del Proceso consagra como regla general de competencia el domicilio del demandado, con la precisión que, si este tiene varios domicilios, o son varios los enjuiciados, puede accionarse ante el juez de cualquiera de ellos, a elección del accionante, además de otras pautas para casos en que el convocado no tiene domicilio o residencia en el país.

Al respecto la Sala ha manifestado que:

*«(...) como al demandante es a quien la ley lo faculta para escoger, dentro de los distintos fueros del factor territorial, la autoridad judicial que debe pronunciarse sobre un asunto determinado, suficientemente se tiene dicho que una vez elegido por aquél su juez natural, la competencia se torna en privativa, sin que el funcionario judicial pueda a su iniciativa eliminarla o variarla, a menos que el demandado fundadamente la objete mediante los mecanismos legales que sean procedentes» (CSJ AC2738-2016, 5 may.).*

A su vez, el numeral 3 dispone que *«[e]n los procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos ejecutivos es también competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones».*

Es a esto a lo que se le ha llamado fuero negocial, aquél según el cual la competencia se habilita conforme al lugar en el que se pacta el cumplimiento del negocio celebrado, es decir, que en los casos en los que el título ejecutivo contemple expresamente el lugar en el que habrá de satisfacerse el

compromiso pendiente, deberá prevalecer ese fuero, si es la elección del accionante.

Por eso estableció la Sala que el demandante, con fundamento en actos jurídicos de *«alcance bilateral o en un título ejecutivo tiene la opción de accionar, ad libitum, en uno u otro lugar, o sea, en el domicilio de la contraparte o donde el pacto objeto de discusión o título de ejecución debía cumplirse; pero, insístase, ello queda, en principio, a la determinación expresa de su promotor»* (CSJ AC4412-2016, 13 jul.).

Por tanto, para las demandas derivadas de un negocio jurídico o que involucran títulos ejecutivos, en el factor territorial hay fueros concurrentes, pues al general basado en el domicilio del demandado, se suma la potestad del actor de tramitar el proceso ante el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en el respectivo acto.

#### **4. Del caso concreto**

En el presente caso, la copropiedad impulsó el cobro coactivo frente a la propietaria de una de las unidades privadas que la integran, con el objeto de recaudar las cuotas de administración debidas, más los intereses de mora, los gastos de cobranza y las demás expensas que se causen, cuestión que se encuadra en los supuestos fácticos referidos en precedencia y, por lo tanto, la facultaba para optar por una de las posibilidades de asignación en vista de la concurrencia de factores existentes.

Entonces, como válidamente el condominio Palo E'teka eligió accionar ante la autoridad judicial del lugar de cumplimiento de la obligación, esto es, en el municipio de Cajicá donde se ubica su domicilio, le correspondía al juzgado de dicha población respetar la elección de la demandante y asumir el conocimiento del asunto.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el suscrito Magistrado de la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** que el competente para conocer de la demanda de la referencia es el **Juzgado Promiscuo Municipal de Cajicá** al que se le enviará de inmediato el expediente.

**SEGUNDO:** Comuníquese esta decisión al otro estrado judicial involucrado en el conflicto y a los demás interesados.

Notifíquese y cúmplase,

**FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA**

Magistrado

**Firmado electrónicamente por:**

**Fernando Augusto Jiménez Valderrama  
Magistrado**

**Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999**

**Código de verificación: 3CD258E41BCC715093367A61B12F3AB346A8536A44BDA439F035B5874F7AC6F0**

**Documento generado en 2025-03-04**