

**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL**

**Madrid –Cundinamarca veintiocho (28) de febrero  
dos mil veintitrés (2023)**

**Proceso: 254304003001-  
2022-0306  
00**

*Procede el Despacho a determinar si se debe continuar con el trámite del proceso, previas las siguientes*

**CONSIDERACIONES**

*Garantía real instrumentada en la Escritura Pública No. 496 con fecha del 09 de marzo de 2019 en la Notaria Única de Madrid Cundinamarca, por la ejecutada a favor del ejecutante, hipoteca que recae sobre dos bienes inmuebles (1) Lote local marcado con el número 1 distinguido en la actual nomenclatura urbana en la carrera 13 No. 4-135, local 1 que hace parte del centro empresarial El Rio del. Municipio de Granada Meta,(2) Un lote apartamento ubicado en el sector urbano del municipio de la Granada del departamento del Meta que hace parte del centro empresarial el Rio.*

*Pues bien, el artículo 28 del Código General del Proceso, señala las reglas generales sobre competencia por el factor territorial, dice en el numeral 1º: “En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado. Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o ésta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante...”*

*La acción incoada, no hay duda, es un proceso de naturaleza contenciosa, por ende cabe aplicar esa regla de competencia. Sin embargo, el numeral 7º del artículo 28 ibídem, señala una competencia por el fuero real, en la que se atribuye de manera privativa la competencia al juez del lugar de ubicación del inmueble hipotecado; motivo por el cual, es este el que debe tenerse en cuenta a la hora de definir el juez que deba dirimir el litigio; y si bien es cierto, tiempo atrás la H. Corte Suprema de Justicia consideró que el fuero territorial y el fuero real eran concurrentes y por ende podría ser elegido por el demandante, bajo el supuesto de que no fue el querer del legislador modificar las pautas de competencia territorial en tratándose de juicios ejecutivos en los cuales se hiciera valer una hipoteca sobre un inmueble, al señalar:*

“Significa, que el actor de un contencioso con soporte en un negocio jurídico con 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, insístese, ello queda, en principio, a la determinación expresa de su promotor (AC4412, 13 jul. 2016, rad. 2016- 01858-00).”

*No es menos cierto que en la actualidad la jurisprudencia es unísona, al indicar que los procesos con acción real, corresponde conocerlos al juez del lugar de ubicación de los bienes inmuebles; en los siguientes términos (AC 879-2021):*

“No obstante, tratándose de asuntos en los que se ejerciten derechos reales, el artículo séptimo del estatuto procesal señala que “[e]n los procesos 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 bienes vacantes mostrencos, será competente de modo privativo el juez del lugar donde se hallen ubicados los bienes, y si éstos comprenden distintas jurisdicciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante” (resaltado fuera de texto).

*Al respecto la Corte ha reiterado en varias oportunidades*

*“(...) El fuero privativo significa que necesariamente el proceso debe ser conocido, tramitado y fallado por el juzgador que tenga competencia territorial en el lugar de ubicación del bien involucrado en el debate pertinente, no pudiéndose acudir, bajo ningún punto de vista, a otro funcionario judicial, ni siquiera bajo el supuesto autorizado para otros eventos, (...)”<sup>1</sup>*

*De donde se desprende que en un proceso ejecutivo en que se pretenda hacer efectivo el derecho real de hipoteca, la competencia se establece de forma privativa por el lugar donde están ubicados los bienes materia de la garantía real.*

*Ahora bien, cumple ahora determinar sí, tratándose de la denominada acción ejecutiva mixta, también aplica el mencionado fuero real privativo. Al respecto, los precedentes son claros en contestar afirmativamente a ese cuestionamiento. Así, por ejemplo, en AC4493-2018, la Corte dijo*

“Prevé el artículo 2449 del Código Civil, que ‘el ejercicio de la acción hipotecaria no perjudica la acción personal del acreedor para hacerse pagar sobre los bienes del deudor que no le

---

<sup>1</sup> 1 CSJ AC, 5 jul. 2012, rad. 2012-00974-00, CSJ AC, 16 sep. 2004, rad. n° 00772-00.

han sido hipotecados, y puede ejercitarlas ambas conjuntamente, aún respecto de los herederos del deudor difunto; pero aquélla no comunica a ésta el derecho de preferencia que corresponde a la primera'. De donde surge que, para la satisfacción de su deuda, el acreedor hipotecario puede ejercer ante la jurisdicción la acción real, o la personal contra el deudor, o ambas simultáneamente (mixta), y se estará, inequívocamente, frente al despliegue de un derecho real, cuando se opte por materializar o concretar el cobro de una obligación a través de la prerrogativa de persecución de la condición de acreedor hipotecario (art. 2452 C. C.), y también cuando se persigan, además de los bienes gravados, otros que no son objeto de garantía (art. 2449 C.C.). Procesalmente, cuando el acreedor elige perseguir el pago de la obligación exclusivamente con el producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda, se aplican "las disposiciones especiales para la efectividad de la garantía real", contempladas en los artículos 468 del Código General del Proceso; mientras que cuando la satisfacción del crédito se busca no solo con la subasta o remate del inmueble gravado sino con otros bienes del obligado, las reglas a seguir no son otras que las generales de los artículos 422 y s.s. del aludido estatuto, sin que ello acarree que el acreedor real pierda el privilegio con el que cuenta, o que se convierta, por vía de esa particularidad procesal, en un acreedor quirografario, toda vez que llegado el momento del remate, con el bien gravado se le solucionará preferentemente su crédito, y con los restantes, los no gravados, el pago será proporcional. De manera que si en el ejecutivo mixto se está efectivamente ejercitando un derecho real, cual acaba de verse, sin que el demandante pierda su privilegio sobre el bien gravado, a esta clase de causas es preciso aplicar el foro real contemplado en el numeral 7° de artículo 28 de la nueva codificación procesal, que como se dijo, es privativo, descartándose así la concurrencia con otros con el personal (28-1) o el negocial (28-3). En armonía con lo que acaba de explicarse, anteriormente dijo la Sala que la aplicación del fuero real 'se ha predicado con similar contundencia por esta Sala en todos los eventos de ejecución para la efectividad de la garantía real, trátase de la variable exclusiva (art. 468 ejusdem) o la concurrente con la persecución personal' (CSJ AC2007-2017, en donde se cita también CSJ AC014-2017, 12 ene. 2017, rad. 2016-03289- 00, AC752-2017, 13 feb. 2017 y 2016-03143-00)". Resaltado a propósito.

*En una providencia posterior a la citada, AC159-2019, se reiteró el mencionado criterio, cuando se indicó que "tratándose de los procesos en los que se ejercen derechos reales o versan sobre un inmueble, como entre otros lo son los juicios ejecutivos mixtos o hipotecarios, la del numeral séptimo (7°) estipula que, es competente de modo privativo el funcionario judicial del lugar donde se hallen ubicados los bienes..."*

De forma que establecido como fue, que el lugar de donde está ubicado el inmueble cuya garantía real se quiere hacer

efectiva en este asunto es el municipio de Popayán, acertada resultó la decisión del funcionario de la ciudad de Bogotá, en el sentido de rechazar la actuación, porque prima el foro privativo establecido en el numeral 7° del artículo 28 del actual estatuto procesal civil. En otros términos, con independencia de que se haya acudido a la denominada acción ejecutiva mixta, el fuero real es el llamado a determinar la competencia”.

*Conforme con lo anterior, se estima que el presente asunto, como los bienes objeto de garantía real, se encuentran localizados en el municipio de la Granada del departamento del Meta, aplicando lo establecido en el numeral 27° del artículo 28 del C.G.P., la competencia radica, de modo privativo, en el Juez del lugar donde estén ubicados los bienes, esto es, el Juez con categoría de municipal del municipio de la Granada del departamento del Meta.*

*Motivo por el cual, esta unidad judicial enviara el proceso en razón del fuero real, y en consecuencia, se remitirá el asunto al Juzgado Promiscuo del municipal de Granada del departamento del Meta, para que siga conociendo, del mismo por competencia, en virtud de las consideraciones aquí expresadas.*

*En el evento de no aceptar la competencia, se le propone el conflicto negativo de competencia.*

*Por lo expuesto, este Juzgado;*

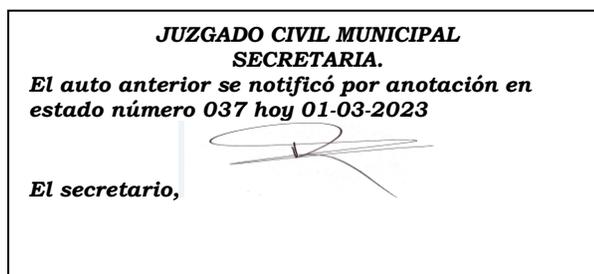
*RESUELVE:*

*PRIMERO: REMITIR el presente asunto al Juzgado Promiscuo del municipal de Granada del departamento del Meta, para que siga conociendo del mismo, conforme a lo arriba explicado,.*

*SEGUNDO: HÁGANSE las anotaciones pertinentes*

*NOTIFIQUESE*

**JOSE EUSEBIO VARGAS BECERRA**  
**JUEZ**



**Firmado Por:**  
**Jose Eusebio Vargas Becerra**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 001**  
**Madrid - Cundinamarca**

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: **789d2ba9116750c4369d0bd71fdd8ad142f76b997242451da08aa7a267d0c1e0**

Documento generado en 28/02/2023 03:42:09 PM

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