



REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA
SALA CIVIL - FAMILIA

PROCESO:	DECLARATIVO / VERBAL / PERTENENCIA
DEMANDANTE (S):	NATURALE HOTEL S.A.S.
DEMANDADO (S):	TEODOCIO FORTICH Y OTROS
RAD. No.:	13001-31-03-002-2018-00393-02

Cartagena de Indias D. T. y C., nueve de abril de dos mil diecinueve

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto de 18 de febrero de 2019, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena dentro del proceso verbal de pertenencia promovido por **NATURALE HOTEL S.A.S.** contra **TEODOCIO FORTICH, DOMINGO FORTICH, IGNACIO FORTICH, RAFAEL FORTICH, RICARDO FORTICH, MÁXIMO FORTICH, FRANCISCO FORTICH, MIGUEL DE LOS S. FORTICH, ENITH FORTICH, EDINSON FORTICH, YENNY FORTICH, CARLOS VILLEGAS, ROLANDO OSEJO, RODOLFO SUCCAR, ALONSO GÓMEZ, SHARON MENDIETA, JULIO HERRERA VALENTÍN, BANQUEZEL & GAMBOA CIA LTDA., CORREDOR TURÍSTICO CARTAGENA, GARCÍA ZUCARDI & CIA S. EN C., MATERA SABBAGH Y CIA S. EN C., TRASMARIBE S.A.S., ROLANDO BECHARA, ROBERTO CARABALLO, NIDIA CARABALLO, CONCEPCIÓN CARABALLO, CRISTINA CEREN, ARNOLD GÓMEZ, EULOGIA GÓMEZ, AMELIA HEREDIA, FALICITADORA DE TÍTULOS INMBOLIARIOS S.A.S., VAJ GIOVANNY, ÁNGELA HERRERA, EDEN SERMEÑO, YADITH SERMEÑO, KELITH SERMEÑO, ÁNGELA SERMEÑO, LUCY SERMEÑO, FRANCISCO JAVIER PÉREZ, HILARIO LICERIO, FERNANDO CASTRO, LUCAS PÉREZ, FRANCISCO JUNCO, DOMINGO PERNET, MIGUEL CARABALLO, TORIBIO CASTRO, APOLINAR VÁZQUEZ, INOCENCIO GARCÍA, FAUSTINO CASTRO, PLACIDO CARABALLO, ANICETO GODOY, JOSÉ LICONA, FELIZ CARABALLO, LEANDRO CARABALLO, FELIX GARCÍA, JOSÉ DEL L. CASTRO, JOSÉ DEL C. CARABALLO, ANACLETO BLANQUICET, TOMAS RAMÍREZ, EUSEBIO PARDO, EDUARDO RAMÍREZ, NOLASCO CARABALLO, CARLOS MARTÍNEZ, RAFAEL MARTÍNEZ, JUAN MARTÍNEZ, FERNANDO GAVIRIA, TIMOTEO HERRERA, JOSÉ R. CANALES, MATERO PADILLA, ROSALIO DE LA ROSA, ANSELMO CASTRO, TRINIDAD MORALES, IGNACIO QUINTANA, CASIMIRO JULIO, JOSÉ DE LA O. JULIO, LAUREANO RAMÍREZ, JOSÉ MARÍA RAMÍREZ, JOSÉ J. MARTÍNEZ, MANUEL CASANOVA, JOAQUÍN GALVIS, JULIÁN REBOLLEDO, MANUEL DE J. JULIO, GREGORIO HERNÁNDEZ, JOSÉ E. MEDRANO, EUSEBIO GUZMÁN, JOSÉ DE LOS SANTOS GUZMÁN, (A) CORCHO, FRANCISCO F. CASTRO, MATERO CARABALLO, DIONISIO DE ARCO, EUTAQUIO PÉREZ, JOAQUÍN ANGULO, TEODORO JARABA, HILARIO GARCÍA, HILADIO JULIO, HUMERCINDO MEDRANO, MANUEL CARABALLO, INÉS JULIO, VICTORIO GARCÍA, SATURNINO SIERRA, INES JULIO, EUGENIO DE ÁVILA, VICTOR TEHERÁN, APOLINAR CASTRO, MARCELINO RODRÍGUEZ, JERÓNIMO BLANQUICET, JOSÉ SEQUEIRA, JOSÉ M. TOM VÁSQUEZ, FRANCISCO ELGUEDO, TEODORO MORALES, GABINO MEÑACA, BERNARDO JULIO, PASCUAL P DE ARCO, ATANISO CASTRO, BENITO GÓMEZ, SANTIAGO CASTRO, JOSÉ J DE AVILA, JUAN DE MARI SILVA, JOSÉ I URIAS, PEDRO URIAS, LEANDRO TAPIAS, BENITO SALAS, JOSÉ DEL C PADILLA, EVARISTO PARDO, CATALINO PUELLO, GUILLERMO VILLERO, GREGORIO CARABALLO, CARLOS CARABALLO, JOSÉ M FERNANDO, JOSÉ D REMIGIO JARAMILLO, TORIBIO GARCÍA, PABLO GARCÍA, JOSÉ EULOGIO PANTOJA, VENTURA PANTOJA, TOMAS IBAÑES, ANICETO ANGULO, JOSÉ R. ANGULO, PABLO CASTRO, LUCAS GUZMÁN, JUAN DE LA M. DE ÁVILA, PATRICIO LICONA, BRUNO CEREN, SATURNINO GUILLEN, JOSÉ DE LOS SANTOS GUZMAN, (A) YALE, PEDRO LICERO, LUCAS GÓMEZ, NATALIO JUNCO, SEGUNDO MEDRANO, ANICETO HERRERA, CECILIO HERRERA, ANDRES A. ATENCIO, JULIAN VASQUEZ, MAURICIO BLANQUICET, MARTÍN MIRADA, JOSÉ MARÍA CAICEDO, IGNACIO FORTICH, CLEMENTE JULIO, GREGORIO PALENCIA, RAMÓN MELÉNDEZ, DOMINGO G MAZA, VICENTE TORRES, LAUREANO JARAMILLO, EUTAQUIO JUNCO, FRANCISCO GONZÁLEZ, NICOLÁS GÓMEZ, RITO CAMPILLO, GREGORIO GÓMEZ, FELIPE RAMÍREZ, JOSÉ M CARDALES, PABLO PANTOJA, JOSÉ J. CARMONA, JOSÉ MEDRANO, SANTIAGO COGOLLO, PABLO GODOY, NEPOMUCENO CARBALLO, JOSÉ DEL C. LUNA, JOSÉ LA R. MENDOZA, PLACIDO FRANCO,**

GABRIEL PORRA, SANTIAGO PACHECO, PEDRO PANTOJA, MARÍA I. ARIAS, IGNACIO TAPIAS, JOSÉ P. PÉREZ, ANDRES PAUT, FELICIANO VARGAS, LORENZO PAUT, CANDIDO VILLA, CANDIDO VÁSQUEZ, DOMINGO DÍAZ, FRANCISCO CARABALLO, JUAN B. ACOSTA, SIMÓN GARCÍA, JUAN A VÁSQUEZ, SANTOS JIMÉNEZ, EVARISTO MEDRANO, NEPOMUCENO MEDRANO, MAMERTO CONTRERAS, ANDRÉS CARRILLO, RAFAEL LASTRA, JUAN G. JIMÉNEZ, TOMAS GUERRERO, GAVINO FACETE, MIGUEL CALLE, JOSÉ DEL C. VÁSQUEZ, FRANCISCO JIMÉNEZ, JOSÉ MARÍA TORREGLOSA, MANUEL DE ÁVILA, SILVERIO PADILLA, ESTEBAN BARRIOS, ALEJANDRO CARABALLO, PEDRO A BONILLA, AQUILINO CALLE, JOSÉ I. GÓMEZ, FRANCISCO ÁLVAREZ, ANTONIO MEDRANO, DEMETRIO PEREIRA, PRUDENCIO MEDRANO, NICOLÁS DE ÁVILA, MARIANO CARABALLO, DIEGO OSPINO, FELIX CABARCAS, ESCOLÁSTICO MEDRANO, MIGUEL MEDRANO, JUAN BETO VÁSQUEZ, MANUEL SILVESTRE, SOCORRO IMITOLA, JUAN ABDEAN, DIONISIO GUERRERO, FRANCISCO JULIO, JULIAN CEREN, JOSÉ A. HERRERA, PEDRO CEREN, NICASIO CEREN, AMBROSIO CARABALLO, ANTONIO VÁSQUEZ, LEOCARIO MARTÍNEZ, ATANASIO JIMÉNEZ, PASCASIO MORALES, LAUREANO JIMÉNEZ, JUAN DE ÁVILA Y JOAQUÍN MORALES, sus herederos y demás personas indeterminadas.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante auto de 28 de enero de 2018 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena inadmitió la demanda porque:

(i) No se acompañó *"prueba del avalúo catastral vigente del inmueble objeto de la pretensión"* a efectos de determinar la competencia, por lo que debía *"aportar el correspondiente certificado actualizado del bien inmueble identificado con F.M.I No. 060-30053"*

(ii) No se presentó el Certificado Especial expedido por el Registrador de Instrumentos, Públicos tal y como lo exige en numeral 5 del artículo 375 del C. G. del P.,

(iii) No se adjuntó el Certificado de Existencia y Representación Legal de las sociedades demandadas, así como el número de identificación de los representantes legales de ambas partes, ni las respectivas direcciones físicas y electrónicas,

(iv) No se señalaron los nombres completos de algunas demandadas, además de que no se allegaron las copias suficientes para los respectivos traslados, y,

(v) Dado que **NATURALE HOTEL S.A.S.** dirigió sus pretensiones contra los presuntos herederos indeterminados de los demandados, no se indicó *"cuáles de estas personas se encuentran fallecidas"*, ni se aportó *"la prueba de ello y atender... lo dispuesto por el Art. 87 del Código General del Proceso"*.

2. Mediante providencia de 18 de febrero de 2019 el a quo rechazó la demanda tras señalar que pese a que el actor subsanó algunos yerros, finalmente no aportó el certificado de tradición actualizado del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 060-30053, ni el certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, ni precisó *"cuáles de las personas demandadas determinadas se encuentran fallecidas"* aportando *"prueba de ello"*.

3. Inconforme con la decisión adoptada, la parte demandante formuló el recurso de apelación, aduciendo que con la demanda se acompañó un Certificado de Tradición que fue expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena el 16 de noviembre de 2018, por lo que se encontraba vigente *"para el día de la presentación de la demanda"*.

Por otro lado, dijo que el Certificado Especial que echó de menos el a quo no era necesario, dado que había anexado un Certificado de Tradición del inmueble en mención, el cual da cuenta de los titulares de derecho real de dominio. Además,

anotó que como el predio es "*propiedad privada*", resultaba innecesario allegar el Certificado Especial exigido en el auto inadmisorio, ya que éste solo busca "*reflejar es una certificación negativa en cuanto al dominio*" pues así lo ha sostenido la Jurisprudencia.

De otro lado, sostuvo que "*cada una de las personas determinadas demandadas y que son mencionadas en la escritura pública 98 del 18 de marzo de 1867, de la Notaría Primera de la Provincia de Cartagena SE PRESUMEN FALLECIDAS (Iuris Tantum)*", puesto que desde la fecha en que suscribieron la citada escritura, hasta ahora, han transcurrido "*151 años*", "*sin sumar las edades que cada una de ellas tenía en dicho momento de protocolización de esta escritura*", por lo que acompañar prueba física del fallecimiento de cada una es imposible.

Además, consideró que tal exigencia es violatoria de su derecho de acceso a la administración de justicia, máxime cuando para la época no se había reglamentado el registro civil en Colombia.

Finalmente, dijo que no contaba con el número de identificación de cada uno de los 218 comuneros demandados, lo que lo "*imposibilitaba aún más*" para acceder algún tipo de registro que pruebe su fallecimiento.

4. A través de auto de 26 de febrero de 2019 el a quo concedió la alzada, motivo por el cual fueron remitidas las diligencias a esta Corporación.

II. CONSIDERACIONES

1. El artículo 90 del C. G. del P. señala que "*mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisile la demanda*", agregando, más adelante, que "*los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión*".

Así las cosas, debe entenderse que en el presente asunto, la alzada se extiende tanto a los motivos que originaron la inadmisión de la demanda, como a las razones que llevaron a su posterior rechazo.

2. De conformidad con el numeral 5 del artículo 375 del C. G. del P. "*a la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario*".

3. En el presente caso, el recurrente censura al a quo, entre otras cosas, por solicitar un Certificado Especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos conforme al artículo 375 del estatuto procesal vigente.

En ese sentido, no debe perderse de vista que según anotó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, "*en efecto, de acuerdo con lo estatuido por el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, norma aplicable a la fecha de presentación de la demanda de pertenencia y salvo lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 9ª de 1989 respecto de la usucapión sobre viviendas de interés social, a dicho libelo debe acompañarse «un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal...» (se resalta), salvo que se trate de los casos señalados.*"

El primero, es decir aquel que indica los titulares de derechos reales principales, es el que se conoce como certificado de tradición y libertad que contiene la historia jurídica del predio desde la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, en tanto el segundo, que expresa que no aparece ningún titular, corresponde al denominado «certificado negativo» o especial”¹.

Ahora bien, obra en el expediente un certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-30053 (fls. 71 a 76, Cd. 1), el cual, según el precedente citado, en principio colmaría las exigencias del estatuto procesal, pues además de dar cuenta de la situación jurídica del inmueble, establece las diferentes transacciones que sobre él se han realizado, así como los que figuran como titulares del derecho real de dominio, de modo que ciertamente no era necesaria la aportación del Certificado Especial exigido por el a quo.

4. En cuanto a la exigencia de aportar el correspondiente certificado actualizado del bien antes señalado, se puede verificar que el que milita en el expediente data de 16 de noviembre de 2018, por lo que para la fecha de presentación de la demanda, esto es 14 de diciembre de 2018, no había transcurrido más de un mes desde su expedición, esto es, que no se podría afirmar que se trataba de un documento que había perdido vigencia o cuyos datos estaba desactualizados.

5. Por otro lado, el recurrente aduce que existe una presunción de fallecimiento de las personas que se vinculan como demandadas, dado que desde la fecha en que se suscribió la escritura pública allegada con la demanda, hasta ahora, han transcurrido “151 años”, “sin sumar las edades que cada una de ellas tenía en dicho momento de protocolización” de la misma. Por ende, considera que exigirle que acredite la muerte de esas personas y determine el nombre de sus herederos, constituye una exigencia que vulnera su derecho de acceso a la justicia, máxime cuando para esa época no se había reglamentado el Registro Civil en Colombia.

No obstante, juzga el Tribunal que en este caso no obra prueba conducente que acredite que los demandados han fallecido, esto es, que no se aportaron con la demanda los registros civiles de defunción que acreditarían el fallecimiento de las personas que figuran como propietarias del bien cuya usucapión se alega.

Téngase en cuenta que el artículo 106 del Decreto 1260 de 1970 establece que “ninguno de los hechos, actos y providencias relativos al estado civil y la capacidad de las personas, sujetos a registro, hace fe en proceso ni ante ninguna autoridad, empleado a funcionario público, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ordenación, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro”.

Justamente, la jurisprudencia ha sostenido que “en materia de las pruebas del estado civil de las personas, corresponde al juez sujetarse a las pruebas pertinentes que, según la época en que se realizó el hecho o, acto del caso, determina su aplicación, sin perjuicio de acudir a los medios probatorios de la nueva ley (artículo 39 de la ley 153 de 1887). Por consiguiente, **los estados civiles generados antes de 1938 pueden probarse mediante copias eclesíásticas o del registro civil**, y las posteriores a ese año y anteriores al 5 de agosto de 1970, lo pueden ser con el registro civil y, en subsidio, con las actas eclesíásticas (subrayas extexto); y a partir de esa fecha, solo con copia del registro civil (Ley 92 de 1938 y Decreto 1260 de 1970)”².

Por ende, en este campo no es admisible acreditar los hechos alegados invocando la existencia de un hecho notorio, porque la ley se cuida de exigir un documento

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 3 de octubre de 2017, Exp. No. 85001-22-08-002-2017-00208-01.

² Corte Suprema De Justicia, Sala De Casación Civil, sentencia de 25 de noviembre de 2016, Exp. No. 1100122100002016-00611-01.

específico para dar por establecida la muerte de una persona, circunstancia que, desde luego, acompasa con el contenido del artículo 87 del C. G. del P.

Aunado a ello, debe tenerse en cuenta que el Certificado de Tradición que obra en el plenario tiene anotaciones recientes, por lo que no hay sustento para aducir que todos los titulares del derecho de dominio se hallan fallecidas.

6. Siendo ello así, corría por cuenta de la parte demandante la carga de aportar los documentos idóneos y conducentes para probar el estado civil de los propietarios del mencionado predio, así como el nombre o la designación de cada uno de los demandados, ya sean determinados o indeterminados, pues así lo exige no sólo el artículo 87 del C. G. del P., sino el numeral 5º del artículo 375 *ibídem*.

7. En ese orden de ideas, el auto apelado se confirmará. De conformidad con lo previsto por el numeral 8º del artículo 365 del C. G. del P., no habrá condena en costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, este Despacho, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

- 1º. **CONFIRMAR** el auto de 18 de febrero de 2019, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena.
- 2º. Sin costas en esta instancia.
- 3º. En su oportunidad y previas las anotaciones del caso, devuélvase la actuación al Juzgado de origen.

Notifíquese y cúmplase,


JOHN FREDDY BAZA PINEDA
Magistrado