



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**RAD. 76001-40-03-020-2018-00792-01**  
**Sentencia segunda instancia**

Santiago de Cali, primero de julio de dos mil veintidós.

**OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede este despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia proferida en audiencia del día 8 de julio de 2021, proferida por el Juzgado Veinte Municipal en Oralidad de Cali, dentro del proceso Verbal de Pertenencia, propuesto por MARÍA ISABEL BENAVIDEZ y LUIS ÁNGEL GONZÁLEZ contra INVERSIONES SAYEGH Y VALBUENA LTDA, mediante la cual se declaró que pertenece al dominio pleno y absoluto de los demandantes, el bien ubicado en la Calle 22 Oeste No. 2A-139 Vereda Atenas Corregimiento de los Andes.

**ANTECEDENTES**

A través de la providencia impugnada, luego de tramitado el rito propio del proceso Verbal de Pertenencia, el a-quo decidió que pertenece a los demandantes, el dominio pleno del bien ubicado en la Calle 22 Oeste No. 2A-139 Vereda Atenas Corregimiento de Los Andes del municipio de Cali.

Al proferir la correspondiente sentencia, el *a quo* omitió ordenar la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, teniendo en cuenta que el bien materia de la usucapión, hace parte de uno de mayor extensión, lo cual en opinión de la parte actora, riñe con la autonomía que en materia registral debe tener de ahora en adelante el bien materia de la Litis, motivo por el cual interpone el recurso de apelación, con el fin de que se realice en esta instancia, el pronunciamiento respectivo.

**EL RECURSO INTERPUESTO**

En esta instancia, el impugnante solicita la revocatoria de la providencia impugnada, concretamente frente al punto que se abstiene de segregar del predio de mayor extensión, el predio que ahora, con motivo de la sentencia, deja de pertenecer al titular de dominio, vencido en la litis.

**CONSIDERACIONES**

**1.-** Sea lo primero destacar que se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos materiales y procesales para fallar de fondo, esto es la competencia del juez, la capacidad procesal de las partes, los requisitos de la demanda, el interés y la legitimación para obrar. Así mismo que no se detectan vicios que puedan dar al traste con lo actuado.

**2.-** Problema jurídico y estructura de la decisión.

**2.1.-** Antes de formular la cuestión jurídica, el juzgado debe dejar claro que la competencia de esta instancia se limita a pronunciarse sobre los reparos expuestos en la apelación. En efecto,

*“El Código General del Proceso establece perentoriamente que el recurso de apelación tiene por teleología que el superior examine la cuestión decidida únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante para que el superior revoque o reforme la decisión (art. 320), esto se encuentra estrechamente en conexidad con la previsión del inciso 2° del numeral 3° del artículo 322 de la misma codificación cuando ordena que la sustentación ante el superior versará solamente sobre los puntales de disenso izados frente al fallo en primera instancia y cierra el marco normativo la previsión del artículo 328 ibídem cuando disciplina que el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos*

*expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones forzosas que deba adoptar de oficio, en los específicos y cerrados casos señalados expresamente en la ley. Lo anterior no es cuestión diferente que el desarrollo del principio dispositivo que informa al procedimiento civil y un dique de contención para el juez de segundo grado a quien le está vedado irrumpir con su particular criterio para edificar una impugnación que el recurrente no hizo, es incuestionable que corresponde exclusivamente a las partes la función de fijar o delimitar el ámbito de la controversia, en consecuencia los reparos no formulados quedan sustraídos de ulterior debate, es decir, que sobre ellos fenece toda disputa, en procura de mantener indemne el acendrado postulado de la congruencia y de contera el de la seguridad jurídica”<sup>1</sup>.*

De igual forma, debe observarse que el inciso cuarto del artículo 328 del Código General del Proceso dispone: “El juez no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único, salvo que en razón de la modificación fuera indispensable reformar puntos íntimamente relacionados con ella” (no reformatio in pejus). Al respecto, explica la jurisprudencia:

*“Tanto si el recurso abre una segunda instancia..., como cuando no lo hace, rige el principio de la reformatio in pejus, que consiste en lo siguiente: si una de las partes impugna una resolución, y la otra se conforma con ella, tácita o expresamente, la sentencia que declare improcedente el recurso, no puede modificar la resolución impugnada dañando al recurrente. Este principio se funda en que los recursos los otorga la ley en beneficio de quien los utiliza, y no en su perjuicio.*

*La reformatio in pejus presupone: a) que se trate de un apelante único, lo que implica que la parte perjudicada con la decisión se conforma con ella al no impugnarla; y b) que la sentencia que resuelve el recurso desmejore la situación del recurrente reconocida en la primera instancia. Para los efectos de esta figura resulta irrelevante si se trata de una impugnación parcial (que ataca uno o algunos extremos del litigio, entendiendo por tales los puntos o temas que constituyen el centro de la controversia) o total, dado que el principio se viola cuando se empeora el derecho sustancial que la sentencia censurada reconoció al único recurrente”<sup>2</sup>.*

**2.2.-** Dicho lo anterior, la cuestión que el juzgado debe decidir se contrae a determinar si es procedente o no ordenar la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el inmueble sobre el que se declaró la pertenencia a favor de la parte actora, pese a que ello no fue objeto de pretensión expresa en la demanda.

**3.-** En el Capítulo X, artículo 51 de la Ley 1579 de 2012<sup>3</sup>, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, se establece:

*“ARTÍCULO 51. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de éstas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de los folios de donde derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión”*

A su turno, en el capítulo XI, artículo 56 *ejusdem*, se prescribe:

*“ARTÍCULO 56. Previa solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.*

*Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo”.*

**4.-** La parte demandante alega que el juzgado omitió ordenar la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, lo cual es necesario para que la sentencia tenga efectos, por cuanto de lo contrario el bien objeto de la usucapión “*quedaría en común y proindiviso*”. Señala que si bien lo anterior no fue objeto de pretensión expresa en la demanda, el juez puede interpretar la demanda.

Pues bien, el juzgado observa que el artículo 281 del Código General del Proceso prevé:

*“ART. 281.- Congruencias. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.*

<sup>1</sup> Tribunal Superior de Cali, Sala Civil, sentencia del 12 de mayo de 2022, M.P. Dr. Homero Mora Insuasty.

<sup>2</sup> CSJ, Cas. Civ, sentencia SC4415 del 13 de abril de 2016, M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez.

<sup>3</sup> Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.

*No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta [...]”.*

Al parecer el juzgado de primer grado basó su negativa en la norma en cita, pues a su juicio no podía ordenar lo que no se pidió, so pena de incurrir en incongruencia por fallar *extra petita*.

Efectivamente, este tipo de incongruencia ocurre cuando el juez concede en la sentencia algo distinto a lo pedido, es decir, accede a una pretensión no propuesta por las partes. Constituye, pues, un exceso en la decisión.

Sin embargo, debe observarse que la congruencia no es absoluta, en tanto admite cierta flexibilidad de cara a lograr principios superiores como la tutela judicial efectiva y la materialización del derecho sustancial. De permitirse la aplicación absoluta o intransigente de este principio, se corre el riesgo de incurrir en un exceso ritual en perjuicio de lograr la solución efectiva del conflicto.

Lo anterior quiere decir que la congruencia de la sentencia con las pretensiones no puede ser literal, sino razonable y flexible, atendiendo a que el fin último es la resolución integral del asunto. Bajo tal comprensión, el juez no puede escudarse en la incongruencia cuando se trata de acceder a aspectos complementarios o accesorios que se encuentran ínsitos en la pretensión, por el contrario, se erige como uno de sus deberes que decida sobre aquello, sobre lo que es consecuencia lógica y natural del éxito de la pretensión. Claro está, condición para aplicar lo anterior es que ello no conlleve la violación del debido proceso y la defensa de la contraparte.

Definido lo anterior, a efectos de resolver la apelación, debe responder esta instancia si la orden de abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria dirigida a la Oficina de Registro de Instrumentos Público es o no un aspecto complementario que se encuentra implícito en las pretensiones de pertenencia a las que accedió el juzgado *a quo*. A lo cual se responde afirmativamente, puesto que el predio objeto de la declaración de pertenencia se ubica dentro de un predio de mayor extensión, encontrándose cumplidos los supuestos previstos en los artículos 51 y 56 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

En consecuencia, el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

- 1.- MODIFICAR** el punto segundo de la parte resolutive de la sentencia proferida en audiencia del día 8 de julio de 2021, por Juzgado Veinte Municipal en Oralidad de Cali, en su lugar, se ordena que la presente sentencia se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, independiente del folio 370-111905, de conformidad con los artículos 51 y 56 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.
- 2.- Confirmar** la sentencia de primera instancia en sus demás partes.
- 3.- Sin costas** por no haberse causado.
- 4.- En firme** esta providencia y previa cancelación de su radicación, vuelvan las presentes diligencias al despacho de origen.

**NOTIFÍQUESE**

  
**CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO**  
**JUEZ**