

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ**

Ubaté, primero (01) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: DIVISORIO NUMERO 2021-00471  
DEMANDANTE: ROSA GONZÁLEZ GUALTEROS y OTRA  
DEMANDADOS: JOSÉ GONZALE GULTEROS y OTRO

Teniendo en cuenta lo ordenado en auto de fecha diecinueve (19) de octubre de dos mil veintidós (2022) y obtenida respuesta por parte de la Oficina de Planeación del municipio de Ubaté, se procede a decidir de fondo, máxime que no se evidencia causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

**ANTECEDENTES**

Las señoras **ROSA GONZÁLEZ GUALTEROS y MERY GONZÁLEZ GUALTEROS**, actuando a través de apoderada judicial instauraron demanda divisoria contra los señores **JOSÉ QUERUBIN GONZÁLEZ GUALTEROS y MARCOS GONZÁLEZ GUALTEROS**, para que previo los trámites propios para esta clase de procesos, se decretara la división material del inmueble del cual son comuneros demandantes y demandados, en los siguientes términos:

Que se ordene la división material del bien LOTE "LA PRIMAVERA" hoy "LAS ACACIAS" identificado con la cédula catastral 01-00-0182-0063-000 y matrícula inmobiliaria número 172-4568 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, ubicado en la Vereda Centro del Llano del municipio de Ubaté, con una extensión superficial de 1.946 M2 alinderado así: Por la cabecera con los predios de Samuel Gordillo, cerca de alambre de por medio, por un lado con predios del Instituto Bolívar cerca de alambre de por medio por otro costado linda con el mismo Instituto Bolívar cerca de alambre de por medio y por el pie limita con predios de vendedor.

Que se tenga como avalúo del bien común identificado antelativamente el dictamen que acompaña el libelo demandatorio.

Que se adjudiquen los lotes según el dictamen allegado así: Lote 1 para el señor Marcos González Güalteros, Lote 2 para el señor José López Güalteros, Lote 3 para la señora Rosa González Güalteros, y Lote 4 para la señora Mery González Güalteros.

Que se admita la demanda, se ordene la inscripción el auto admisorio como lo establece el artículo 409 del C.G. del P.

Que se ordene el registro de la partición material y la sentencia aprobatoria en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

Que una vez registrada la partición material se ordene la entrega material de la parte adjudicada a cada uno de los condueños, como bien lo establece el numeral 3 del artículo 410 del C.G. del P.

**COMO SUSTENTO FACTICO, SE EXPUSO:**

Las señoras **ROSA GONZÁLEZ GUALTEROS, MERY GONZÁLEZ GUALTEROS** y los accionados, señores **JOSÉ GONZÁLEZ GUALTEROS y MARCO GONZÁLEZ GUALTEROS** son dueños en común y pro-indiviso del lote "LA PRIMAVERA" hoy "LAS ACACIAS" " identificado con la cédula catastral 01-00-0182-0063-000 y matricula inmobiliaria número 172-4568 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, ubicado en la Vereda Centro del Llano del municipio de Ubaté, con una extensión superficial de 1.946 M2 alinderado así: Por la cabecera con los predios de Samuel Gordillo, cerca de alambre de por medio, por un lado con predios del Instituto Bolívar cerca de alambre de por medio por otro costado linda con el mismo Instituto Bolívar cerca de alambre de por medio y por el pie limita con predios de vendedor.

El bien inmueble objeto de demanda fue adquirido por el padre de las demandantes y los demandados, señor **GABRIEL GONZÁLEZ GUALTEROS** (q.e.p.d.) mediante compra-venta celebrada con el señor **MARCO TULIO CORTÉS ROCHA**, por escritura pública número 445 del 12 de septiembre de 1983 de la Notaría Segunda de Ubaté.

El señor **GABRIEL GONZÁLEZ** falleció el 31 de julio de 2012, en consecuencia, mediante escritura pública No. 964 del 05 de junio de 2018 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, se realizó la liquidación de la sociedad conyugal y sucesión.

Con ocasión del trámite notarial descrito EL LOTE "LA PRIMAVERA" hoy "LAS ACACIAS" fue adjudicado en los siguientes porcentajes:

Por concepto de la liquidación de la sociedad conyugal a la señora **NIEVES GUALTEROS DE GONZÁLEZ el 50%**.

Por concepto de sucesión testada, el restante 50%, se dividió en partes iguales entre los 4 hijos, correspondiente un 12.5% a cada uno de ellos, esto es: **ROSA GNZÁLEZ GUALTEROS el 12.5%, MERY GONZÁLEZ GUALTEROS el 12.5%, JOSÉ GONZÁLEZ GUALTEROS el 12.5% y MARCO GONZÁLEZ GUALTEROS el 12.5%**.

Posteriormente la señora **NIEVES GUALTEROS DE GONZÁLEZ** mediante escritura pública No. 2246 del 4 de diciembre de 2018 de la Notaría Primera de Chiquinquirá efectuó donación del 50% a la señora **MERY GONZÁLEZ GUALTEROS**.

De acuerdo con los títulos e adquisición antes descritos, la propiedad del LOTE "LA PRIMAVERA" hoy "LAS ACACIAS" se encuentra dividida en los siguientes porcentajes: **MERY GONZÁLEZ GUALTEROS**, dueña de una cuota del 62.5%; **ROSA GONZÁLEZ GUALTEROS**, dueña de una cuota del 12.5%; **JOSÉ GONZÁLEZ GUALTEROS** dueño de una cuota del 12.5%, y **MARCO GONZÁLEZ GUALTEROS** dueño de una cuota del 12.5%.

Entre los dueños actuales del bien inmueble no se ha pactado división alguna sobre el bien.

A la fecha los demandados no se han allanado a cumplir las obligaciones propias del bien inmueble, como es el pago de obligaciones tributarias, las cuales han sido asumidas en su integridad por las accionantes.

Actualmente los accionados no se han presentado para efectuar con los demandantes la división extraprocesal del bien inmueble a pesar de tener toda la libre administración de sus bienes.

Se propone la división material allegada toda vez que, por los costados de un bien inmueble, se encuentra la proyección de una vía, por lo cual, se evitará la imposición de servidumbre de paso, quedando todos los propietarios con acceso directo al inmueble desde la vía ya proyectada por Planeación.

Es necesario aclarar que el área del bien inmueble objeto de controversia es 1823,9 M2, como se reseña en el plano de partición, aunque en el IGAC registra 180 M2 y en el certificado de libertad 2200M2.

Junto con la demanda se allegaron los siguientes documentales: Copia de la escritura Número 445 del 12 de septiembre de 1983 de la Notaría Segunda del círculo de Ubaté, copia de la escritura Pública No. 2246 del 04 de diciembre de 2018 de la Notaría Primera del Círculo de Chiquinquirá, certificado de tradición Matrícula Inmobiliaria Número 172-4568, avalúo comercial, certificado catastral,

**3. ACTUACIÓN**

Con providencia adiada veinticuatro (24) de enero de dos mil veintidós (2022) fue admitido el libelo introductor, ordenando la notificación, traslado a la demandada e inscripción de demanda. -fl. 43-

A folios 46 a 50 aparece el certificado de tradición matrícula inmobiliaria número 172-4568 con la inscripción de demanda.

A folios 53 a 68 aparece la contestación de demanda y excepciones propuestas por la parte demandada, mediante apoderado, estando de acuerdo con algunos hechos 1.2, 1.3,1.4, 1.5, 1.6 y 1.7 , no estado de acuerdo con el hecho 1.8 y 1.9 con respecto al 1.10 dice que no es viable la división material que se propone porque la oficina de planeación municipal de Ubaté, es en fática en responder que con base en el acuerdo 017 de 2003 PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE UBATÉ, que el predio las ACACIAS con folio de matrícula inmobiliaria número 172-4568 no es susceptible de división material por estar localizado en zona de uso institucional donde no se permiten subdivisiones por pertenecer a predios urbanizables no urbanizados según el PBOT ( Art. 123) Con respecto a las pretensiones se opusieron porque no es posible la división material conforme a los documentos adosados con la contestación de demanda. Como excepciones de mérito propusieron y denominaron:

**LOTE NO SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN MATERIAL.**

Dicen que ésta excepción está llamada a prosperar porque la Oficina de Planeación mediante oficio 592 del 19 de abril de 2022 establecer que el predio con cédula catastral 01-00182-0063-000 denominado "LOTE LAS ACACIAS" con número de matrícula inmobiliaria número 172-4568 no es susceptible de división material, según acuerdo 017 de 2003 PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE UBATÉ, ya que se localiza en ZONA INSTITUCIONAL donde no se permiten las subdivisiones debido a que pertenece

a predios urbanizables no urbanizados de acuerdo con el artículo 123 -1 el que claramente prohíbe las subdivisiones de los predios existentes.

A la contestación de demanda y excepciones allegaron oficio número 592 del 19 de abril de 2022 y certificación expedida por el secretario de Planeación y Urbanismo de Ubaté No. SPU 383-2022 y avalúo comercial. Se dio el trámite correspondiente y la activa dentro del traslado no hizo pronunciamiento alguno.

Continuando con los trámites procesales correspondientes se señaló fecha y hora para llevar a cabo audiencia conforme el artículo 409 del Código General del Proceso, en la que se declaró fracasada la etapa de conciliación porque una las demandantes, señora **MERY GONZÁLEZ GUALTEROS** y **ROSAS GONZÁLEZ GUALTEROS** no se hicieron presente, por lo que se les concedió tres (3) días para que justificaran su inasistencia; se escucharon en interrogatorio a los demandados, señores **MARCO GONZÁLEZ GUALTEROS** y **JOSÉ QUERUBIN GONZÁLEZ** al igual que a la demandante, señora **ROSA GONZÁLEZ GUALTEROS**, quién se unió a la audiencia de manera tardía, de acuerdo a las contestación de demanda, dictamen pericial allegado y excepción propuesta, el Juzgado ordenó oficiar a la lonja de avalúos para que una de las personas adscritas a ésta realizara un tercer avalúo sobre el predio materia de proceso a fin de determinar el avalúo real y comercial de éste, teniendo en cuenta que los dictámenes aportados al proceso que distan uno del otro. Así mismo se ordenó oficiar a la oficina de Planeación y Urbanismo de Ubaté, con el objeto de que determinara si el predio denominado la **PRIMAVERA** hoy **LAS ACACIAS** con folio de matrícula inmobiliaria número 172-4568, puede ser objeto de división material atendiendo las documentales allegadas por la pasiva en la que dan a conocer que el predio pertenece a urbanizables no urbanizados acorde al POT, y esta dependencia determine si atendiendo el POT vigente, el predio objeto de proceso puede ser objeto de división material y señale el metraje de división para ésta clase de predios, las áreas en que se puede dividir, de ser así y/o cuales son las limitaciones para la misma.

A folios 76 a 88 las demandantes, señoras **ROSA GONZÁLEZ** y **MERY GONZALEZ** presentaron excusa por su no asistencia a la audiencia programada.

A folios 89 a 95 obra oficio número 2028 de fecha 23 de noviembre de 2022, suscrito por el Secretario de Planeación y Urbanismo de Ubaté donde da a conocer que sobre el particular en lo que tiene que ver con el predio con matrícula inmobiliaria número No. 172-4568, una vez revisada la base de datos del código catastral que arroja el sistema es 258433010000000182006300000000, en lo que tiene que ver con la consulta si el predio puede ser objeto o no de división material, conforme a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 017 de 2003 el uso del suelo establecido para el predio referenciado es uso institucional. Usos: Zona de uso institucional. Otros: El predio tiene afectación de la calle 15 A. En su escrito da a conocer a cerca del uso del suelo de acuerdo al PBOT, aprobado mediante acuerdo 017 de 2003. Categorías del suelo urbano. Artículo 96 Zonas de Uso Institucional, área especial residencial-institucional artículos 122 y 123, clasificación de usos del suelo y menciona que conforme a la información allegada al despacho, con ocasión al concepto de norma urbana y el cuadro de norma en el que se puede evidenciar conforme al PBOT vigente que el área mínima es la existente, es decir no es viable la subdivisión urbana ya que sólo admite desarrollo del predio en su totalidad, aunque conforme a la norma urbana es viable el englobe con otros predios.

A folio 97 obra contestación RRAA Registro abierto de avalúos donde manifiesta que la solicitud debe ser elevada ante las entidades reconocidas de autorregulación –ERA- autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, ya que éste operador es únicamente el facultado por la misma superintendencia, para administrar el Registro, en los términos de la Resolución No. 64191 de 2015 expida por la misma entidad.

**CONSIDERACIONES**

El artículo 1374 del Código Civil establece que: *“DERECHOS DE LOS COASIGNATARIOS. Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario...”*

Y el artículo 406 de la norma adjetiva señala: “Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”.

Conforme a lo plasmado en los antecedentes, resulta claro que se encuentran reunidas a cabalidad las exigencias de la norma transcrita, pues al libelo demandatorio se adjuntó el certificado de tradición del predio objeto de división, donde se puede establecer sin duda alguna que tanto demandante como demandados son condueños del predio objeto de división e igualmente se allegó dictamen pericial que determina el valor del bien, el tipo de división procedente que es la material, y la división del mismo el que fue controvertido por la pasiva, dentro del término concedido, por lo que queda plenamente demostrado que el predio objeto de proceso pertenece a una comunidad y que no se ha pactado división entre ellos.

En cuanto a la excepción de mérito plasmada por la demandada que denomino

**LOTE NO SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN MATERIAL** y argumentó que la Oficina de Planeación mediante oficio 592 del 19 de abril de 2022 estableció que el predio con cédula catastral 01-00182-0063-000 denominado “LOTE LAS ACACIAS” con número de matrícula inmobiliaria número 172-4568 no es susceptible de división material, según acuerdo 017 de 2003 PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE UBATÉ, ya que se localiza en ZONA INSTITUCIONAL donde no se permiten las subdivisiones debido a que pertenece a predios urbanizables no urbanizados de acuerdo con el artículo 123 -1 el que claramente prohíbe las subdivisiones de los predios existentes.

Aunando a lo anterior la Oficina de Planeación del Municipio de Ubaté en su comunicado número 2028 de fecha 23 de noviembre de 2022, suscrito por el Secretario de Planeación y Urbanismo de Ubaté, menciona que el predio con matrícula inmobiliaria número No. 172-4568 y revisada la base de datos del código catastral que arroja el sistema es 2584330100000001820063000000000, y conforme a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado

por acuerdo 017 de 2003, el que se encuentra vigente, el área mínima es la existente, es decir no es viable la subdivisión urbana ya que sólo admite desarrollo del predio en su totalidad, aunque conforme a la norma urbana es viable el englobe con otros predios.

Así las cosas y teniendo claro que el predio objeto de proceso no es susceptible de división material, de acuerdo al concepto emitido por la oficina de Planeación del Municipio de Ubaté, es decir no cumple con las normas legales vigentes y urbanísticas del municipio de Ubaté, por lo que la excepción propuesta por la pasiva está llamada a prosperar y por ende negar las pretensiones de la demanda y condenar en costas a la parte demandante y a favor de la demanda, como quiera que éstos se opusieron a las pretensiones precisamente dando a conocer que por disposición del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por acuerdo 017 de 2003, el predio denominado "LOTE LAS ACACIAS" con número de matrícula inmobiliaria número 172-4568" no es susceptible de división material y es que este Despacho no puede ir en contravía de las normas y disposiciones legalmente establecidas y que tienen que ver con el urbanismo del municipio de Ubaté.

Por demás se debe dejar claro que conforme se dispuso en auto de fecha 19 de octubre de 2022, una vez se obtuviera respuesta por la Oficina de Planeación del municipio de Ubaté, se emitiría decisión de fondo, por lo que así se está haciendo.

En mérito de lo expuesto, La Juez Civil Municipal de Ubaté, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción de mérito propuesta por la demanda y que denominó **LOTE NO SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN MATERIAL.**

**SEGUNDO.** Como consecuencia de lo anterior **negar la División Material** del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria número No. **172-4568**, ubicado en la Vereda Centro del Llano del municipio de Ubaté, con una extensión superficial de 1.946 M2 alinderado así: Por la cabecera con los predios de Samuel Gordillo, cerca de alambre de por medio, por un lado con predios del Instituto Bolívar cerca de alambre de por medio por otro costado linda con el mismo Instituto Bolívar cerca de alambre de por medio y por el pie limita con predios de vendedor, predio de propiedad de las partes.

**TERCERO: LEVANTAR** la inscripción de la demanda. Por secretaría ofíciase en este sentido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

**CUARTO: ORDENAR** el desglose de las documentales que obran en el plenario y se ordena la entrega a la demandante. Déjense las constancias correspondientes.

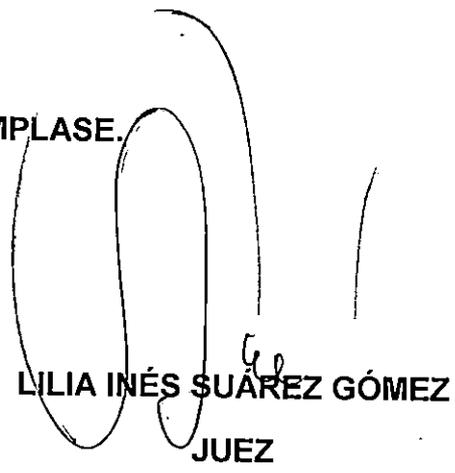
**QUINTO: CONDENAR EN COSTAS** a la parte demandante, señoras **ROSA GOZÁLEZ GUALTEROS** y **MERY GONZÁLEZ GUALTEROS** y a favor de los demandados, señores **MARCOS GONZÁLEZ GUALTEROS** y **JOSÉ QUERUBIN**

**GONZÁLEZ GUALTEROS** en la suma de UN (1) S.M.L.M.V.. Por secretaría elabórese la misma.

**SEXTO: TENER** en cuenta la excusa allegada por las demandantes y que tiene que ver con la audiencia del 19 de octubre de 2022, en consecuencia, no se impondrá multa alguna.

**SÉPTIMO:** Efectuado lo anterior procédase al archivo definitivo de las presentes diligencias.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ  
JUEZ