

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**

Suaita, Santander, diecinueve (19) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

**RADICADO:** N° 68-770-40-89-002-2021-00034-00  
**DEMANDANTES:** ARCELIA OLARTE OTÁLORA Y OTROS  
**DEMANDADOS:** GUILLERMO OLARTE OTÁLORA  
**PROCESO:** DIVISORIO

### **1. IDENTIFICACIÓN DEL TEMA DE DECISIÓN**

Se encuentra al Despacho el proceso DIVISORIO de la referencia para continuar con el trámite respectivo, procediéndose a través del presente proveído y acorde a lo dispuesto por el artículo 409 en concordancia con el artículo 412 del C.G.P., a decidir sobre la solicitud de la división material, y si hay lugar al reconocimiento de las mejoras alegadas por la parte demandada de las que se oponen los demandantes. Derivado de ello resulta improcedente la solicitud impetrada por el señor apoderado de la parte demandada para se fije fecha y hora con el fin de continuar con una audiencia, a más de que la audiencia anterior en la que se recepcionaron las pruebas faltantes, se dio por terminada y no suspendida como lo asevera el peticionario.

### **2. LA DEMANDA**

Mediante apoderado judicial la parte actora presentó demanda divisoria la que por reparto correspondió a este Despacho judicial. En su escrito solicitaron los actores que se decretara la división material del predio denominado “EL DANUBIO”, ubicado en el Municipio de Suaita – Santander, con cedula catastral No. 687700001000030088000 y con folio de matrícula inmobiliaria No. 321 – 18682 de la O.R.I.P. del Socorro.

Igualmente solicita que se ordene el registro de la partición material en el certificado de tradición del inmueble, que se disponga la entrega del predio que sea adjudicado a cada uno de los demandantes y se condene al demandado en costas y agencias en derecho.

## **2.1. SITUACIÓN FÁCTICA**

Como fundamento fáctico de sus pretensiones aduce la parte actora que el inmueble objeto de división denominado “EL DANUBIO”, ubicado en el Municipio de Suaita – Santander, con cedula catastral No. 687700001000030088000 y con folio de matrícula inmobiliaria No. 321 – 18682 de la O.R.I.P. del Socorro, fue adquirido por los demandantes y el demandado en partes iguales, por la adjudicación que se les hiciera en la sucesión de su padre, el señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.), mediante escritura pública No. 259 del 06 de noviembre de 2018 de la Notaría Única de Suaita, Santander, registrada al folio de Matrícula Inmobiliaria No. 321 – 18682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

Se indica que el día 22 de octubre de 2019 por medio de la escritura pública No. 860 de la Notaría Primera del Círculo del Socorro, Santander, el señor GUILLERMO OLARTE OTÁLORA adquirió por medio de la figura jurídica de la compraventa de derechos de cuota el 10% de la parte que le correspondieron a los herederos de la señora OLARTE DE SUESCUN ELIZABETH y en razón de ello al día de hoy los señores ARCELIA OLARTE OTÁLORA, HORACIO OLARTE OTÁLORA, ELÍAS OLARTE OTÁLORA, AIDA OLARTE OTÁLORA, LEONOR OLARTE OTÁLORA, ROSELÍA OLARTE OTÁLORA, DANIEL OLARTE OTÁLORA y MARIELA OLARTE DE GALVIS ostentan la propiedad del OCHENTA POR CIENTO (80%) del bien inmueble y el demandado GUILLERMO OLARTE OTÁLORA ostenta la propiedad del VEINTE POR CIENTO (20%) del bien inmueble objeto de Litis.

Refieren que el predio objeto de la litis soporta la división material para ser adjudicada la parte que le llegue a corresponder a cada uno de los condueños atendiendo a que el inmueble es una finca.

## **3. CRÓNICA DEL PROCESO O ANTECEDENTES**

Mediante proveído del doce (12) de mayo de dos mil veintiuno (2021) se admitió la demanda y se dispuso notificar al demandado GUILLERMO OLARTE OTÁLORA, quien en el término de traslado manifestó que es viable la división material del inmueble y estar de acuerdo con ella<sup>1</sup>, aceptando la mayoría de los hechos de la demanda (1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13) y haciendo solicitud de reclamación de mejoras a la que se le impartió el respectivo trámite.

---

<sup>1</sup> Para el efecto ver contestación a los hechos decimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto de la demanda, visible al archivo pdf 023 del expediente digital.

## 4. CONSIDERACIONES

Se procederá en primer término a decidir sobre la solicitud de la división material que se pretende por la parte actora, y posteriormente si hay lugar al reconocimiento de las mejoras que alega el demandado, teniendo en cuenta la oposición que sobre ellas hace la parte demandante.

### 4.1. LA DIVISIÓN MATERIAL

El derecho de propiedad, como así lo ha definido la doctrina<sup>2</sup>, asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien hay varios sujetos titulares de derecho real de dominio en forma simultánea, sin que exista precisa denominación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquel. Por esto se dice, no sin lógica, que el comunero es dueño de todo y de nada, pues sabe a ciencia cierta que tiene un derecho de dominio, pero no puede individualizarlo sobre determinada y específica parte del bien sobre el que recae, lo que conlleva en muchos casos serias dificultades para su adecuada explotación.

Ante esta situación, el legislador proporciona los instrumentos legales para que se ponga fin a tal estado jurídico. Así, el artículo 1374 del Código Civil señala que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en indivisión y a su vez, el artículo 2340 ibídem determina que la comunidad finaliza por la división del haber común, entre otras causas, de común acuerdo o acudiendo al juez, vía esta que es la que se somete a estudio en el presente caso.

El proceso divisorio, previsto en los artículos 406 y stes del C.G.P., tiene por objeto, como ya se dijo, poner fin a la comunidad mediante la división material, si esta es jurídica y físicamente posible, o de no ser así, vendiendo el bien y repartiendo su producto entre los comuneros a prorrata de sus derechos.

Puede válidamente pedirse la división de cualquier bien, sea mueble o inmueble, pero por expreso mandato legal el demandante debe tener la calidad de comunero de este o de lo contrario carecerá de legitimación en la causa, toda vez que expresamente lo estatuye el artículo 406 del Código General del Proceso al determinar: *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se le distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y*

---

<sup>2</sup> Instituciones del Derecho Procesal Civil Colombiano. Hernán Fabio López Blanco. Sexta Edición. Tomo II parte especial. Pag. 281.

*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”, esto es, para que exista legitimación en la causa de parte del demandante, está obligado a comprobar su calidad de comunero sobre la cosa cuya división pretende.*

En el caso subjudice, lo pretendido por los demandantes es la división material del predio denominado “EL DANUBIO”, ubicado en el Municipio de Suaita – Santander, con cédula catastral No. 687700001000030088000 y con folio de matrícula inmobiliaria No. 321-8682 de la O.R.I.P. del Socorro, que fue adquirido por los demandantes y el demandado al habérseles adjudicado por partes iguales en la sucesión de su padre el señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.), efectuada mediante escritura pública No. 259 del 06 de noviembre de 2018 en la Notaría Única de Suaita, Santander; y adquirido por el demandado mediante compraventa efectuada el día 22 de Octubre de 2019 por medio de la escritura pública No. 860 de la Notaría Primera del Círculo del Socorro, Santander, del derecho de cuota del 10% de la parte que le correspondió a los herederos de la señora OLARTE DE SUESCUN ELIZABETH.

Así las cosas, queda constatado que el derecho de dominio se halla en cabeza tanto de los demandantes como del demandado. Igualmente encuentra el Despacho que la pretensión de los actores está tendiente a obtener que se decrete la división material del bien y en tal caso, como el demandado no ha hecho oposición alguna a ello y acuerda en la contestación de la demanda la división material<sup>3</sup>, se decretará la misma.

#### **4.2. LA RECLAMACIÓN DE MEJORAS**

Respecto de las mejoras reclamadas por el demandado, que bajo la gravedad del juramento las estimó en un valor total de \$62.953.850.00, discriminándolas en diferentes conceptos y cuyo avalúo las pretende soportar con un dictamen elaborado por el perito, Ingeniero REINELSON DELGADO GALEANO, en aras de resolver sobre dicha reclamación, se valoran las pruebas recaudadas:

El predio denominado “EL DANUBIO”, ubicado en el Municipio de Suaita – Santander, con cédula catastral No. 687700001000030088000 y con folio de matrícula inmobiliaria No. 321-18682 de la O.R.I.P. del Socorro, fue adquirido por

---

<sup>3</sup> Para el efecto ver contestación a los hechos décimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto de la demanda, visible al archivo pdf 023 del expediente digital.

los demandantes y por el demandado por la adjudicación que se les hizo en la sucesión de su padre, el señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.), mediante escritura pública No. 259 del **06 de noviembre de 2018** en la Notaría Única de Suaita, Santander, registrada el día **08 de noviembre de 2018** al folio de Matrícula Inmobiliaria No. 321-18682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, iniciándose a partir de dicha data la comunidad entre los hermanos OLARTE OTÁLORA respecto del referido predio. A su vez, por medio de la escritura pública No. 860 del 22 de octubre de 2019 de la Notaría Primera del Círculo del Socorro, Santander, el señor GUILLERMO OLARTE OTÁLORA adquirió por compraventa de derechos de cuota el 10% de la parte que les correspondió a los herederos de la señora OLARTE DE SUESCUN ELIZABETH (q.e.p.d.).

En cuanto a las mejoras impostadas en el predio “EL DANUBIO” por el demandado, de los interrogatorios y declaración de parte de los demandantes así como del interrogatorio del demandado, se establece su realización; cada uno de los demandantes las refieren de acuerdo a su conocimiento, manifestando al unísono que fueron realizadas por el demandado sin el consentimiento de ellos; algunos incluso afirman que se sirvió del dinero de sus padres para realizarlas, proveniente de sus pensiones, de la venta de una finca y de un ganado de propiedad de su padre, del dinero también proveniente de las pensiones de sus padres que su hermana ARCELIA había ahorrado, de la recolección y venta del café y la comercialización de los cítricos de la misma finca “EL DANUBIO”, quedándose con el producido. Respecto de ello, se verifica que de la cuenta de ahorros No. 090064734 de la corporación Davivienda cuya titular era la señora ANA DELINA OTÁLORA AMADO (q.e.p.d.), *madre de los demandantes y del demandado*, se encontraba autorizado el señor GUILLERMO OLARTE OTÁLORA desde su apertura el día 15 de enero de año 2009 y hasta el mes de junio del año 2017<sup>4</sup>, cuyo saldo inicial lo fue de un valor de \$ 26.385.738,29<sup>5</sup>. Con relación a la cuenta de ahorros Crece ahorros No. 090044611 del señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.) *padre de los demandantes y del demandado*, también en la corporación Davivienda, se constata que fue cancelada el 13 de abril de 2007 y acorde al extracto que se aporta se verifica que el referido día se hizo un retiro con descripción de cancelación de cuenta por la suma de \$18.278.337,96<sup>6</sup>. En cuanto a las pensiones, se verifica que efectivamente fueron dos; con la prueba documental se corrobora el reconocimiento de una por parte del Municipio de

---

<sup>4</sup> Para el efecto ver certificación expedida por Davivienda de fecha 11 de octubre de 2021, punto 2. visible a fls 817 y 818 pdf 45 expediente digital.

<sup>5</sup> Para el efecto ver extracto Davivienda visible a fl 823 pdf 45 expediente digital.

<sup>6</sup> Para el efecto ver extracto Davivienda visible a fl 821 pdf 45 expediente digital

Suaita al señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.) y posteriormente la sustitución pensional que de la misma se hizo a la señora ANA DELINA OTÁLORA OLARTE, la cual correspondía a un salario mínimo legal mensual<sup>7</sup>, asegurando el demandado en el interrogatorio que rindió al Despacho que en la cuenta de ahorros el municipio le consignaba la pensión de su padre y la otra pensión que era la que le pagaban en FOSAN, afirmando igualmente que él manejaba la cuenta donde consignaban lo de las pensiones, aunque no recuerda desde qué época, pero que cuando a su madre la empezó a cuidar una sobrina, esa cuenta la empezó a manejar otro hermano<sup>8</sup>.

Así mismo, se verifica que el demandado realizó mejoras en el predio con la prueba testimonial recaudada de los señores EDGAR TRUJILLO, quien manifiesta haber realizado algunas obras de tipo civil en el predio; de YOLIMA TRASLAVIÑA y RAFAEL PÁEZ, quienes refieren sobre la plantación de café y cítricos en el predio; actividades estas que fueron realizadas **entre los años 2014 y 2015**. Así lo informan los testigos al preguntarles si tenían conocimiento sobre si el señor GUILLERMO le había efectuado algún tipo de mejoras al predio el “EL DANUBIO”:

**DECLARACIÓN DE EDGAR TRUJILLO:**

Refirió que Guillermo lo buscó para hacer unos trabajos en dicha finca, que primero se hizo el arreglo en la entrada, un empedrado, después se hizo una entrada para el ingreso de carros que no lo había, con ayuda de obreros, y que después se presentó un problema con la filtración de un pozo séptico que tienen debajo de la casa y se hizo un tramo como de 3 metros en tubería de 3 pulgadas, que se hizo un muro en llantas, 40 aproximadamente, porque debido a la filtración se estaba derrumbando; que igualmente donde hay un aljibe también se arregló porque el agua se salía mucho y se hicieron unos arreglos pequeños con apoyo de uno o dos obreros, y al frente de la alcantarilla también se hizo un muro en piedra y concreto, igual que las piedras también fueron sembradas en concreto. Indicando que esos trabajos los hizo **en el año 2015 aproximadamente** y quién le pagó fue el señor Guillermo Olarte, que no recuerda cuánto pero que en esa época el jornal lo pagaban entre 30 y 35.000 pesos y esos trabajos los realizó en 2 semanas.

**DECLARACIÓN DE YOLIMA TRASLAVIÑA:**

Informó que ella le vendió el café porque tiene un vivero y sabe que lo sembró en el predio porque él le pidió el favor que le indicara cómo sembrar el café y que contrató al señor Rafael que fue el que lo ayudó a sembrarlo, que fueron 2 compras de 500 matas cada una y que la primera venta la hizo como en **el año 2014**, refiriendo también haberle vendido unos cítricos sin recordar cuántos ni qué clase pero que no sabe si fueron sembrados en el predio el “EL DANUBIO” y no recuerda la fecha en que se los vendió.

---

<sup>7</sup> Fls 792 – 795 pdf 034 expediente digital

<sup>8</sup> Para el efecto ver interrogatorio de parte de GUILLERMO OLARTE OTÁLORA.

### **DECLARACIÓN DE RAFAEL PÁEZ:**

Señaló que a GUILLERMO le ha sembrado café y cítricos. Que el café lo sembró en el **año 2014** y los cítricos como en el **año 2015**. Que el contrato con él era al Jornal y le pagaba a \$35.000 pesos y lo hizo en 2 semanas; que sembró los cítricos que fueron 50 y lo hizo entre 3 y 4 días. Menciona que también ha macaneado y esa labor duró 2 días y cuando lo hizo, en ese tiempo el Jornal estaba a \$50.000. Indica que quién le ha pagado es el señor GUILLERMO OLARTE. Que la siembra de café fue entre 1600 y 1800 plantas más o menos y 50 cítricos de tipo israelita y ombligona, y unos mangos. Y en ese tiempo el Jornal estaba a \$50.000.

En cuanto a la prueba documental se tiene:

1. Contrato de obra celebrado entre GUILLERMO OLARTE OTÁLORA y JUAN CARLOS GARCÉS APONTE, suscrito el 22 de febrero de 2011<sup>9</sup>.
2. Contrato denominado de suministro e instalación, celebrado entre GUILLERMO OLARTE OTÁLORA y JAIRO FLÓREZ, suscrito el **12 de abril de 2011**<sup>10</sup>.
3. Contrato de obra suscrito entre GUILLERMO OLARTE OTÁLORA y JUAN CARLOS GARCÉS APONTE, el **13 de agosto de 2012**<sup>11</sup>.
4. Contrato de obra suscrito entre GUILLERMO OLARTE OTÁLORA y JUAN CARLOS GARCÉS APONTE, el **20 de enero de 2011**<sup>12</sup>.
5. Contrato de obra suscrito entre GUILLERMO OLARTE OTÁLORA y JHON ANDERSON MURCIA, el **22 de marzo de 2011**<sup>13</sup>.
6. Contrato denominado de suministro e instalación suscrito entre GUILLERMO OLARTE OTÁLORA y JUAN CARLOS GARCÉS APONTE, el **23 de junio de 2016**<sup>14</sup>.
7. Contrato de obra suscrito entre GUILLERMO OLARTE OTÁLORA y JUAN CARLOS GARCÉS APONTE, el **25 de enero de 2013**<sup>15</sup>.
8. Facturas y recibos de pago sobre costos, insumos, mano de obra y otros<sup>16</sup>, algunas datan del año 2011 al año 2018, en este último año se registran dos facturas de octubre y noviembre, y otras no referencian el año.

Constatándose con esta prueba documental la celebración de contratos de obra por parte del señor GUILLERMO OLARTE OTÁLORA para realizar las actividades que en cada uno de ellos se referencia y durante ciertos periodos en los años **2011 a 2013 y 2016**, salvo el consagrado en el numeral 1° pues al hacer lectura del contrato no se establece que se hubiese realizado en el predio el “EL DANUBIO”, como tampoco se puede acreditar que las facturas y recibos de pago que se registran en el numeral 8° sobre compras de insumos y demás, hayan sido para alguna actividad desarrollada en el predio el “EL DANUBIO”.

---

<sup>9</sup> Fls 661-662 – Archivo 25 PDF- expediente digital

<sup>10</sup> Fls 663 Archivo 25 PDF- expediente digital

<sup>11</sup> Fl 664 Archivo 25 PDF- expediente digital

<sup>12</sup> Fl 665 Archivo 25 PDF- expediente digital

<sup>13</sup> Fl 666 Archivo 25 PDF- expediente digital

<sup>14</sup> Fl 667 Archivo 25 PDF- expediente digital

<sup>15</sup> Fl 668 Archivo 25 PDF- expediente digital

<sup>16</sup> Fls 611- 660 Archivo 24 PDF- expediente digital

Data de las actividades realizadas en el predio el “EL DANUBIO” a través de los contratos mencionados que resultan coincidentes con lo manifestado por el perito ROBINSON SANCHEZ PARRA en su dictamen y la complementación que hizo el mismo, pues indica que los cítricos son de diferentes variedades y de edades que van entre los **5 a 7 años**<sup>17</sup> y en cuanto a la edad de las mejoras de tipo civil efectuadas sobre el inmueble objeto de litigio, de las que dice se puede estimar una edad aproximada ya que el grado de conservación depende del mantenimiento que se le ha venido dando al inmueble, las dictamina que oscilan de **9 a 11 años**, indicando de cada concepto, su detalle y la edad aproximada<sup>18</sup>.

Luego, acorde a lo registrado, se verifica entonces que la realización de mejoras por parte del señor GUILLERMO OLARTE OTÁLORA lo fueron durante lapsos de tiempo en los años **2011 a 2013 y 2016**.

Ahora bien, la sucesión del señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.), *padre de los demandantes y del demandado*, fue liquidada mediante escritura pública No. 259 del **06 de noviembre de 2018** en la Notaría Única de Suaita, ello implica que dicha sucesión se realizó de *común acuerdo* entre los herederos, elaborando de la misma forma el inventario de los bienes en el que se debieron incluir tanto el activo como el pasivo de la sucesión y dentro de este último lo que se debía a quienes lo hubiesen asumido, cumpliéndose con lo establecido en el Decreto 902 de 1988 “*Por el cual se autoriza la liquidación de herencias y sociedades conyugales vinculadas a ellas ante notario público y se dictan otras disposiciones.*”, que en su artículo 1° establece, “Podrán liquidarse ante notario público las herencias de cualquier cuantía y las sociedades conyugales cuando fuere el caso, **siempre que los herederos**, legatarios y el cónyuge sobreviviente, o los cesionarios de estos, sean plenamente capaces, **procedan de común acuerdo** y lo soliciten por escrito mediante apoderado, que deberá ser abogado titulado e inscrito. (...)”. Así mismo, el artículo 3° consagra que “Para la liquidación notarial de la herencia y de la sociedad conyugal cuando fuere el caso, se procederá así: 1. Los solicitantes presentarán al notario los documentos indicados en el artículo 588 del Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 489 del C.G.P.), **el inventario y avalúo de los bienes, la relación del pasivo de la herencia** y de la sociedad conyugal si fuere el caso, y **el respectivo trabajo de partición o adjudicación. (...)**”

Si se tiene en cuenta que las mejoras implantadas en el predio el “EL DANUBIO” por el demandado lo fueron en intervalos de los años **2011 a 2013 y 2016**, y si la sucesión del señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.) fue liquidada mediante escritura pública No. 259 del **06 de noviembre de 2018** en la Notaría Única de Suaita, implica que lo concerniente a dichas mejoras, que fueron

---

<sup>17</sup> Fl 992 Archivo 63 PDF- expediente digital

<sup>18</sup> Fls. 1059 y 106 Archivo 25 PDF- expediente digital

realizadas antes de liquidarse la sucesión, y que constituirían un pasivo para la sucesión, debieron haberse reclamado en dicho trámite, más cuando en él intervino el demandado GUILLERMO OLARTE OTÁLORA y dio su consentimiento para el trámite notarial de la sucesión. Luego entonces, era al interior del proceso liquidatorio de la sucesión que procedía la reclamación de las mejoras pretendidas en este asunto.

Si bien es cierto que el art. 412 del C.G.P. permite que en el proceso divisorio se haga la reclamación de mejoras, también lo es que, en este caso, lo sería respecto de las efectuadas en fecha posterior a la liquidación de la sucesión del señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.), *padre de los demandantes y del demandado*, que lo fue mediante escritura pública No. 259 del 06 de noviembre de 2018 de la Notaría Única de Suaita, esto es, después del **08 de noviembre de 2018** cuando fue registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 321-18682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, pues a partir de allí inició la comunidad respecto del predio “EL DANUBIO” por parte de los hermanos OLARTE OTÁLORA.

En consecuencia, probado como se encuentra que las mejoras sobre el predio el “EL DANUBIO” que se reclaman, se hicieron por el demandado antes de la liquidación notarial de la sucesión del señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.), y que debieron ser reclamadas en dicho trámite, no hay lugar en este proceso a entrar a reconocerlas.

Teniendo en cuenta lo anterior, no procede pronunciamiento alguno sobre si las mejoras fueron realizadas con el peculio del demandado, o, por el contrario, si lo fueron del producto del dinero de sus padres del que el demandado estaba encargado; y por ende, tampoco del monto estimado de las mejoras. Derivado de ello no aplica la sanción de que trata el inciso cuarto del artículo 206 del C.G.P. por el juramento estimatorio que se hizo sobre su cuantificación en la contestación de la demanda.

#### **4.3. LA FORMA EN QUE SE HARÁ EFECTIVA LA DIVISIÓN MATERIAL**

El demandado manifiesta que no está de acuerdo en la forma como los demandantes peticionan la división material del predio “EL DANUBIO”, argumentando que el plano que se anexa con la demanda y la distribución que allí se muestra no tuvo en cuenta “las normas de urbanismo, en el sentido que, al efectuar una subdivisión de lotes, se deben ceder áreas al municipio, para las

correspondientes vías públicas (CALLES Y CARRERAS), lo que hace que las áreas que muestra el plano aportado con la demanda se exceda en el área de terreno de cada lote y por ende no cumple con los requisitos de las normas legales que regulan el urbanismo del municipio”<sup>19</sup>, agregando además que dicha división se determina por unos linderos que no se encuentran estipulados ni en el folio de matrícula inmobiliaria, como tampoco en el título de adquisición. Por su parte, los demandantes también se oponen a que el predio tenga la división que presenta el demandado, toda vez que afirman que está sacando provecho de su actual condición de viviente de la casa que se encuentra ubicada dentro del predio y que desde antes de que los progenitores de los demandantes y del demandado fallecieran, el demandado les impedía ingresar, indicándose que se debe buscar una forma aleatoria y equitativa para hacer la respectiva adjudicación de cada uno de los lotes.

En razón al desacuerdo respecto de la forma como se debe hacer efectiva la división material del predio “EL DANUBIO”, y la divergencia de los dictámenes aportados por las partes, el Despacho ordenará la practica de un dictamen pericial para determinarlo, en el cual se deberá especificar el área exacta y conformación del predio que aquí es objeto de división y el área que le corresponda a cada uno de los lotes, teniendo en cuenta el avalúo actualizado del predio y el de cada uno de los lotes, los títulos escriturarios que registran los linderos del predio “EL DANUBIO”, la actualización de los mismos y los de cada uno de los lotes, así como el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Suaita, las servidumbres que se requieran en dado caso para acceder a los lotes, y acorde a ello, determinar la partición, distribución material y adjudicación para cada uno de los comuneros de manera equitativa en lo referente a cada lote y su extensión, y derivado de ello su avalúo, así como de las condiciones de cada uno de los comuneros para lo cual deberán proporcionar al perito los datos que requiera con el fin de dar cabal cumplimiento a la labor encomendada. En cuanto a los gastos que se ocasionen para dar cumplimiento a la presente determinación, serán de cargo de ambas partes, sin perjuicio de lo que posteriormente se resuelva sobre costas.

De otra parte, se hace necesario requerir a la parte actora para que se sirva allegar al Despacho y con destino al presente proceso, copia auténtica de la escritura pública No. 397 del 28 de diciembre de 1950 de la Notaría Única del Círculo de Suaita, y a la que hace referencia el acápite de “DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS” y la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No.

---

<sup>19</sup>19 Contestación al hecho décimo cuarto de la demanda. Fl. 589 Pdf 23 expediente digital

321-18682 de la O.R.I.P. del Socorro, por medio de la cual el señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.) compró el derecho de dominio que ostentaba sobre el predio objeto de división.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Suaita, Santander,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECRÉTESE** la división material del predio rural denominado “EL DANUBIO”, ubicado en el Municipio de Suaita – Santander, con cédula catastral No. 687700001000030088000 y con folio de matrícula inmobiliaria No. 321-18682 de la O.R.I.P. del Socorro.

**SEGUNDO: DENIÉGUESE** el reconocimiento de mejoras reclamadas por el demandado GUILLERMO OLARTE OTÁLORA, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**TERCERO: NO HAY LUGAR** a imponer la sanción de que trata el inciso cuarto del artículo 206 del C.G.P., por el juramento estimatorio efectuado por el demandado sobre la cuantificación de las mejoras en la contestación de la demanda, por lo referido en la motiva.

**CUARTO: ORDÉNESE** la práctica de un dictamen pericial para determinar la forma como se debe hacer efectiva la división material del predio “EL DANUBIO” entre los copropietarios, teniendo en cuenta lo registrado en la parte motiva; En cuanto a los gastos que se ocasionen serán de cargo de ambas partes, sin perjuicio de lo que posteriormente se resuelva sobre costas.

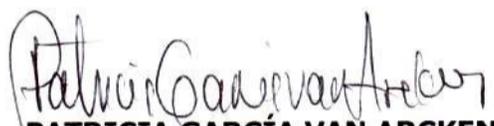
**QUINTO: DESÍGNESE** como perito al señor CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CHACÓN, identificado con c.c. 13.870.208, quien forma parte de la lista de auxiliares de la justicia. Comuníquesele su nombramiento en la forma establecida en el artículo 49 del Código General del Proceso, al correo electrónico [carlosgomez@gomezjoya.com](mailto:carlosgomez@gomezjoya.com). Para que rinda el dictamen se le concede el término de 25 días. Se fijan como gastos provisionales la suma de \$200.000 pesos y como honorarios provisionales la suma de \$500.000 pesos, que deberán ser pagados a cargo de las partes por igual y consignados dentro de los tres días siguientes a la aceptación. **Comuníquesele.**

**SEXTO: REQUIÉRASE** a la parte actora para que se sirva allegar al Despacho y con destino al presente proceso, copia auténtica de la escritura pública No. 397 del 28 de diciembre de 1950 de la Notaría Única del Círculo de Suaita, y a la que hace referencia el acápite de “DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS” y la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 321-18682 de la O.R.I.P. del Socorro, por medio de la cual el señor GUILLERMO OLARTE VILLATE (q.e.p.d.) compró el derecho de dominio que ostentaba sobre el predio objeto de división.

**SÉPTIMO: NIÉGUESE** por improcedente la solicitud impetrada por el señor apoderado de la parte demandada para se fije fecha y hora con el fin de continuar con una audiencia.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Juez,

  
**PATRICIA GARCÍA VAN ARCKEN**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

*La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO hoy 23 de mayo de 2023*

**MILTA LORENA HERREÑO GALEANO**  
*Secretaria Ad Hoc*