



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE FRONTINO-ANTIOQUIA

Dos (2) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| PROCESO    | DIVISORIO -DIVISIÓN MATERIAL-  |
| DEMANDANTE | MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA     |
| DEMANDADO  | JUAN ENRIQUE CRUZ LARA         |
| RADICADO   | 05 284 40 89 001 2020 00134 00 |
| ASUNTO     | DETERMINACIÓN REPARTICIÓN      |
| SENTENCIA  | N° 07                          |

### I. ASUNTO

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la solicitud de división material pretendida dentro del proceso declarativo especial divisorio, propuesto por MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA contra JUAN ENRIQUE CRUZ LARA, de conformidad con el artículo 406 a 418 del CGP.

### II. DE LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN

1. **DEMANDA:** Como antecedentes, se tiene que: El señor MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA por conducto de mandataria judicial, presentó proceso divisorio material, contra JUAN ENRIQUE CRUZ LARA, en la que solicita:

*PRIMERO: Decretar la división material del bien inmueble que consiste en una casa de habitación de tapias y teja de barro con su correspondiente solar, situado en el barrio Marcevelia área urbana del municipio de Frontino y con código catastral Nro 201-000-016-00013-000-00000, con matrícula inmobiliaria Nro 011-6675 de la ORIP de Frontino, con una área de 128.09 M. y alinderado así: POR EL FRENTE, CON LA CALLE DE SU SITUACIÓN; POR EL COSTADO DE ARRIBA, DE LA SEÑORA LIBIA ROSA CRUZ LARA de GÓMEZ; POR EL COSTADO DE ATRÁS, CON PROPIEDAD DE MANUEL LONDOÑO, Y POR LA PARTE DE ABAJO, CON PROPIEDAD DE LUISA ZAPATA.*

*SEGUNDO: Tener como avalúo comercial del inmueble objeto de este proceso el realizado por el auxiliar de la justicia Mauricio Gómez Escudero.*

*TERCERO: Designar, si no lo hicieren de común acuerdo las partes, el partidor correspondiente.*

CUARTO: Ordenar registrar la partición y la sentencia aprobatoria en la ORIP de Frontino y abrir las correspondientes matriculas inmobiliarias y cédulas catastrales en la oficina de catastro municipal de Frontino.

QUINTO: En caso de oposición a la partición, condenar en costas y agencias en derecho al opositor.”

Como fundamento se expusieron los hechos que se transcriben así:

“PRIMERO: Mi poderdante MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA y el señor JUAN ENRIQUE CRUZ LARA son propietarios inscritos en común y proindiviso del siguiente bien inmueble:

*Una casa de habitación de tapias y teja de barro con su correspondiente solar, situado en el barrio Marcevelia área urbana del municipio de Frontino y con código catastral Nro 201-000-016-00013-000-00000, con matrícula inmobiliaria Nro 011-6675 de la ORIP de Frontino, con una área de 128.09 M. y alinderado así: # POR EL FRENTE, CON LA CALLE DE SU SITUACIÓN; POR EL COSTADO DE ARRIBA, DE LA SEÑORA LIBIA ROSA CRUZ LARA de GÓMEZ; POR EL COSTADO DE ATRÁS, CON PROPIEDAD DE MANUEL LONDOÑO, Y POR LA PARTE DE ABAJO, CON PROPIEDAD DE LUISA ZAPATA.*

SEGUNDO: El inmueble fue adquirido por los condueños en virtud de la sucesión de sus finados padres NATIVIDAD LARA DE CRUZ Y GUILLERMO CRUZ, mediante sentencia Nro 40 del 16 de diciembre del 2015 del Juzgado Promiscuo Municipal de Frontino, sentencia que fue corregida mediante auto interlocutorio Nro del 15 de septiembre del 2016 donde se aclara los linderos del inmueble y auto interlocutorio del 11 de mayo del 2017 donde se aclara también la sentencia en el área por error aritmético, sentencia que fue registrada el día 5 de junio del 2017 en la oficina de registro de instrumentos públicos de frontino en el folio de matrícula Nro 011-6675.

TERCERO: De acuerdo con la sentencia emitida por el Juzgado Promiscuo de Frontino, los señores MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA y JUAN ENRIQUE CRUZ LARA son dueños de una cuota en el citado inmueble, equivalente al 50% para mi poderdante MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA y el 50% para el demandado JUAN ENRIQUE CRUZ LARA, así quedo en la adjudicación de la sucesión.

CUARTO: Entre los comuneros JUAN ENRIQUE CRUZ LARA y MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA surgieron desavenencias con respecto al porcentaje que le corresponde al señor JUAN ENRIQUE CRUZ LARA ya que es mayor que el de mi poderdante, según planos presentados por el ingeniero civil MANUEL ALBERTO BAEZ, respetando las mejoras de cada uno.

QUINTO: La división solicitada es viable debido a que el inmueble objeto de este proceso se puede dividir materialmente, sin que estos se desmejoren económicamente.

SEXTO: Entre mi poderdante MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA y el demandado JUAN ENRIQUE CRUZ LARA no se ha pactado indivisión sobre tal bien inmueble, por lo tanto no está obligado a permanecer en indivisión, por lo cual me ha conferido poder especial para adelantar la presente demanda de división material.

SEPTIMO: El inmueble objeto de esta demanda tiene un avalúo comercial de CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$182.510.250.00), según dictamen pericial que se anexa, elaborado por el auxiliar de la justicia Mauricio Gómez Escudero

OCTAVO: Es de anotar que el bien inmueble descrito en el numeral primero este bien aparece con una área de 128.09.mts2 en la matrícula inmobiliaria, según sentencia de aclaración, en la ficha catastral el área es de 708 m2, pero la realidad es que el área real es de 646 m2, según los Planos presentados por el ingeniero civil MANUEL ALBERTO BAEZ, por lo tanto solicito un perito para la verificación del área y linderos del bien, si así se requiere.

NOVENO: Entre los comuneros no se ha llegado a ningún acuerdo acerca de una posible partición y/o adjudicación del material del inmueble del que son propietarios, pero de acuerdo a los planos elaborados por el ingeniero civil MANUEL ALBERTO BAEZ que se anexa, se presenta una propuesta de partición donde se respetó las mejoras plantadas por cada uno de los hermanos. tanto el demandante como el demandado en el lote que son comuneros, conforme la sentencia Nro 40 del 16 de diciembre del 2015 del Juzgado Promiscuo Municipal de Frontino, sentencia que fue corregida mediante auto interlocutorio Nro del 15 de septiembre del 2016 donde se aclara los linderos del inmueble y auto interlocutorio del 11 de mayo del 2017 donde se aclara también la sentencia en el área por error aritmético, sentencia que fue registrada el día 5 de junio del 2017 en la oficina de registro de instrumentos públicos de frontino en el folio de matrícula Nro 011-6675, que se pondrá a consideración de la parte demandada, y es la siguiente:

Lote Nro uno para el señor JUAN ENRIQUE CRUZ LARA, identificado con cédula de ciudadanía Nro 3.480.142 mejoro el lote con una casa de habitación y consta de 1 sala, una cocina comedor, un patio, tres alcobas, un baño, un lavadero, y sus linderos son # POR EL FRENTE U ORIENTE EN 8.7 METROS CON CARRERA 29; POR EL SUR, EN 43.5 METROS CON PROPIEDAD DEL LOTE NRO DE UNO DE MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA POR EL NORTE EN 49.5 METROS CON PROPIEDAD BERNARDO ALVAREZ; Y POR OCCIDENTE EN 10.57. METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR EFREN MARTINEZ

Lote Nro dos para el señor MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA, identificado con cédula de ciudadanía Nro 651..437 mejoro el lote con

una casa de habitación y consta de 1 sala, una cocina comedor, un patio, tres alcobas, un baño, un lavadero, y sus linderos son # **POR EL FRENTE U ORIENTE EN 5.8 METROS CON CARRERA 29; POR EL SUR, EN 39.5 METROS CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA INES CRUZ; POR EL NORTE EN 39.5 METROS CON PROPIEDAD DE EL LOTE NRO DE DOS DE JUAN ENRIQUE CRUZ LARA; Y POR OCCIDENTE EN 7.05. METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR EFREN MARTINEZ**

DECIMO: Para la fijación de la cuantía, y como lo dispone el artículo 26 numeral 4 del Código General del Proceso, le manifiesto señora juez, que el avalúo catastral de la propiedad es de **NOVENTA MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS (\$90.350.132)**

### **III. ACTUACIÓN PROCESAL**

Mediante auto interlocutorio No 34 del 1º de febrero de 2021, este Juzgado admitió la demanda, ordenando correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días conforme lo contempla en el artículo 409 del C. G. del P., en igual sentido, se ordenó el registro de la presente demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 011-6675 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino-Antioquia.

La parte demandada JUAN ENRIQUE CRUZ LARA, se tuvo notificada por conducta concluyente mediante auto de fecha 29 de junio de 2021 (folio 26), contando así con diez días para plantear su defensa, empero, guardó silencio.

Así pues, teniendo en cuenta que no existe contradicción sobre el dictamen aportado con la demanda ni sobre el proyecto de partición presentado con la misma (hecho Noveno), de conformidad a lo establecido en el artículo 410 del C. G. del Proceso, se procede a dictar la presente sentencia, previa la siguientes

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **I. PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Están dados los presupuestos procesales, esto es, las condiciones de capacidad para ser partes y las de demanda en forma, que permiten que el asunto pueda fallarse de fondo por este despacho. Siendo predicable lo anterior, también lo es, que no se encuentra demostrada ninguna nulidad plausible de declararse oficiosamente, como tampoco las partes la alegaron.

#### **II. MARCO NORMATIVO:**

Los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados; esto en tanto el Código Civil, artículo 334, así como el Código General del Proceso, artículo 406, consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para

que se distribuya el producto, en modo similar el artículo 2323 del C.C. prevé que es “derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal”, por tanto, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común, pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

El trámite de este proceso especial está contenido a partir del artículo 406 de la norma adjetiva, así, el contenido del numeral 1 del artículo 410 ibídem, estableciendo que “(...) Ejecutoriado el auto que decreta la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes”

La ley procesal civil establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente, sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta, para que se distribuya el producto entre ellos. Es patente, que la finalidad exclusiva del proceso divisorio es poner fin al estado de indivisión, pues nadie puede ser obligado a vivir en comunidad perpetua.

Bajo estos supuestos, existen dos tipos de procesos, según la pretensión invocada: i) la división material de la cosa común, cuando los comuneros se proponen quedarse con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota parte ideal indivisa y abstracta en algo concreto y determinado; y, ii) la venta de la cosa común o ad valorem, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su parte. Así las cosas. La división material es procedente cuando se trate de bienes que pueden partirse materialmente sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento- artículo 407 C.G.P. y, la venta cuando se trate de bienes que, por el contrario, no sean susceptibles de partición material o cuyo valor desmerezca por su división en partes materiales.

Las dos modalidades anteriores tienen como finalidad dilucidar lo concerniente a la procedencia de la división, posteriormente cada una sigue su trámite respectivo, es decir, demarca una fase a partir de la cual se verifica realmente la división, bien para distribuir el dinero producto del remate o para aprobar la partición.

Veamos si en el CASO CONCRETO se estructuran los elementos antedichos:

Como se dejó explicado el señor MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA, es copropietario, junto a JUAN ENRIQUE CRUZ LARA, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro 011-6675 de la ORIP de Frontino, prueba que obra en el expediente, en modo similar, se registró la inscripción de la demanda, en el respectivo folio.

Son requisitos formales indispensables en la acción que nos ocupa los siguientes:

2.1 El demandante debe tener la calidad de comunero y dirigir la demanda contra todos los demás comuneros.

2.2 Debe allegar la prueba de que son condueños y el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del inmueble.

2.3 La demanda debe inscribirse en el registro de instrumentos públicos competente.

Decantado el cumplimiento de los requisitos legales, es necesario resaltar que el artículo 407 del Estatuto Adjetivo, establece cuál es la limitación que impediría ordenar la división material de un inmueble, a la letra, establece “salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta”

Conforme se observa con en el auto 157 de 11 de mayo de 2017 (fl. 8), el inmueble tiene un con un área de 128,09 metros y alinderado así: POR EL FRENTE: Con la calle de su situación; POR EL COSTADO DE ARRIBA: Con la señora LIBIA ROSA CRUZ LARA DE GÓMEZ; POR EL COSTADO DE ATRÁS: Con propiedad de MANUEL LONDOÑO y POR LA PARTE DE ABAJO: Con propiedad de LUISA ZAPATA, cuyos propietarios son MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA y JUAN ENRIQUE CRUZ LARA.

Así las cosas, la lectura del certificado de tradición de matrícula inmobiliaria Nro 011-6675 de la ORIP de Frontino, señala sin ambages, que la MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA es propietario del inmueble en un 50% y el demandado, JUAN ENRIQUE CRUZ LARA lo es, del otro 50%. Así las cosas, el despacho no encuentran limitantes que impidan ordenar la división material del inmueble, correspondiendo en la sentencia señalar, en qué forma se ordenará esa decisión, destacando que no se adujo pacto de indivisión.

Ahora bien, con la demanda se aportó una fórmula de división material, la cual fue soportada con dictamen pericial, y que, resalta el despacho, no fue objeto de oposición por parte del copropietario demandado.

### **PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA DIVISION MATERIAL**

- Lote Nro Uno (1) para el señor JUAN ENRIQUE CRUZ LARA, identificado con cédula de ciudadanía Nro 3.480.142 mejoró el lote con una casa de habitación y consta de 1 sala, una cocina comedor, un patio, tres alcobas, un baño, un lavadero, y sus linderos son # POR EL FRENTE U ORIENTE EN 8.7 METROS CON CARRERA 29; POR EL SUR, EN 43.5 METROS CON PROPIEDAD DEL LOTE NRO DE UNO DE MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA POR EL NORTE EN 49.5 METROS CON PROPIEDAD BERNARDO ALVAREZ; Y POR OCCIDENTE EN 10.57. METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR EFREN MARTINEZ
- Lote Nro Dos (2) para el señor MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA, identificado con cédula de ciudadanía Nro 651.437 mejoró el lote con una casa de habitación y consta de 1 sala, una cocina comedor, un patio, tres alcobas, un baño, un lavadero, y sus linderos son # POR EL FRENTE U

ORIENTE EN 5.8 METROS CON CARRERA 29; POR EL SUR, EN 39.5 METROS CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA INES CRUZ; POR EL NORTE EN 39.5 METROS CON PROPIEDAD DE EL LOTE NRO DE DOS DE JUAN ENRIQUE CRUZ LARA; Y POR OCCIDENTE EN 7.05. METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR EFREN MARTINEZ

A juicio de este censor, ese precisamente es el sentido de la norma (Art. 407 C. G. P.), toda vez que así los derechos de los conductores no se afectan; respetando los derechos de cada uno de los propietarios. Postura que será acogida por este despacho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Frontino-Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** Téngase como división material de arreglo el presentado por la parte actora, el cual determinó la partición y adjudicación del bien inmueble de la siguiente manera:

- Lote Nro Uno (1) para el señor JUAN ENRIQUE CRUZ LARA, identificado con cédula de ciudadanía Nro 3.480.142 mejoró el lote con una casa de habitación y consta de 1 sala, una cocina comedor, un patio, tres alcobas, un baño, un lavadero, y sus linderos son # POR EL FRENTE U ORIENTE EN 8.7 METROS CON CARRERA 29; POR EL SUR, EN 43.5 METROS CON PROPIEDAD DEL LOTE NRO DE UNO DE MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA POR EL NORTE EN 49.5 METROS CON PROPIEDAD BERNARDO ALVAREZ; Y POR OCCIDENTE EN 10.57. METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR EFREN MARTINEZ
- Lote Nro Dos (2) para el señor MANUEL GUILLERMO CRUZ LARA, identificado con cédula de ciudadanía Nro 651.437 mejoró el lote con una casa de habitación y consta de 1 sala, una cocina comedor, un patio, tres alcobas, un baño, un lavadero, y sus linderos son # POR EL FRENTE U ORIENTE EN 5.8 METROS CON CARRERA 29; POR EL SUR, EN 39.5 METROS CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA INES CRUZ; POR EL NORTE EN 39.5 METROS CON PROPIEDAD DE EL LOTE NRO DE DOS DE JUAN ENRIQUE CRUZ LARA; Y POR OCCIDENTE EN 7.05. METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR EFREN MARTINEZ

**SEGUNDO.** Ordenar el registro de esta sentencia al folio de matrícula No. 011-6675 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino-Antioquia, para las anotaciones y segregaciones a que haya lugar, expidiendo para el efecto copia integral de este proveído, gastos que serán asumidos por las partes.

**TERCERO.** SIN CONDENA en costas a la parte demandada, por no haber existido una oposición real y porque los gastos de la división son de cargo de todos los comuneros en proporción a sus derechos, con derecho a compensación y reembolso.

**CUARTO.** Ejecutoriada la presente decisión, archívese el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**CARLOS EDUARDO RODAS PÉREZ**  
**JUEZ**

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE FRONTINO- ANTIOQUIA**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La sentencia anterior se notificó por Estados Electrónicos Nro. 79 virtualmente hoy 03 de Agosto de 2021 de conformidad con el art. 9 del decreto 806 del 4 de junio del 2020.

**OVIDIO PUERTA RUIZ**  
**SECRETARIO**