

**INFORME:** Señor Juez, se incorpora al expediente constancia de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 01N-269979, tal y como consta en el formulario de calificación constancia de inscripción y el certificado de tradición y libertad allegados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, - Zona Norte (PDF21.1 Constancia Inscripción Demanda Registro). Por otra parte, se incorpora solicitud de la apodera demandante, para continuar con el trámite, teniendo en cuenta que ya se inscribió la demanda (PDF 22.1 Comunica Registro Demanda continuar trámite) A Despacho.

**María Alejandra Serna Naranjo**  
**Oficial Mayor**



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**  
Medellín, veintiuno (21) de febrero de dos mil veintidós (2022)

<b>Proceso:</b>	Divisorio
<b>Demandantes:</b>	Claudia Patricia Ossa Álvarez y otra
<b>Demandado:</b>	Laura de Jesús Ossa de Morales y otros
<b>Radicado:</b>	050013103011-2013-00659-00
<b>Asunto:</b>	Decreta división por venta del inmueble

Procede este Despacho a resolver sobre la división por venta conforme lo establecen los artículos 470 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

### **1. ANTECEDENTES**

Mediante auto del veintidós (22) de agosto de 2013, el Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín, procedió a admitir la demanda divisoria por venta de la cosa común, instaurada por Claudia Patricia Ossa Álvarez y Ofelia García Rojas, en contra de Laura de Jesús, Roberto Luís, Carmen Beatriz, Félix Obdulio y Magnolia todos Ossa Pizarro, ordenando según lo estipulado en el artículo 692 del C.P.C la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 01N-269979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, medida que a la fecha se encuentra perfeccionada

Con la demanda se pretende la división y venta en pública subasta del bien inmueble: *“Lote de terreno, situado en el barrio Castilla de la ciudad de Medellín marcado con el número 19 de la manzana 94-73B que mide 7.20 mts<sup>2</sup> de frente por 12.80 mts de centro o sea una cabida de 92.16 mts<sup>2</sup> alinderado así: por el costado nor-occidental en 7.20 mts con la calle 95; por el costado nororiental en 12.80 mts con la carrera 73B, por el costado sur-oriental en 7.20 mts con inmueble demarcado con el número 94-119 propiedad del señor Darío Barrera o de quien haga sus veces y por el costado*

*suroccidental en 12.80 mts con el inmueble demarcado con el número 73B11 propiedad del señor Oscar Tangarife o de quien haga sus veces. El inmueble está conformado por tres niveles de la siguiente manera: primer piso de la calle 95 número 73B05, primer piso de la carrera 73B número 94-127, segundo nivel con nomenclatura de calle 95 número 73 B 07, tercer nivel con nomenclatura de calle 95 número 73B 07 y con matrícula inmobiliaria de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte N° 01N-269979” (fls 1 y 2 Cppal).*

Como hechos fundamentales de su pedimento, señaló que, la señora Claudia Patricia Ossa Álvarez es dueña del 75% del inmueble, porcentaje que fue adquirido así, el 50% por compra hecha al señor Luis Felipe Ossa Pérez mediante la escritura pública N° 1237 del 12 de abril de 2007 de la Notaría 19 de Medellín, y el 25% lo adquirió por adjudicación en sucesión según sentencia 288 del 28 de septiembre de 2011, aclarada por autos 619 del 15 de agosto de 2012 y 823 del 20 de mayo de 2013, todos del Juzgado Décimo de Familia de Medellín

Los demás copropietarios adquirieron sus derechos en común y proindiviso por adjudicación en sucesión según sentencia 288 del 28 de septiembre de 2011 aclarada por autos 619 del 15 de agosto de 2012 y 823 del 20 de mayo de 2013 del juzgado Décimo de Familia de Medellín, en los siguientes porcentajes Ofelia García Rojas, es propietaria del 2.77%, Laura de Jesús Ossa de Morales del 8.33%, Roberto Luís Ossa Pizarro del 2.77%, Carmen Beatriz Ossa Pizarro del 5.55%, Félix Obdulio Ossa Pizarro del 2.77% y Magnolia Ossa Pizarro del 2.77%.

Se aseguró que los demandados no han permitido el uso, goce y aprovechamiento del inmueble a las demandantes, además de argumentar que se le están haciendo una serie de reformas y modificaciones al bien sin el consentimiento de todos los copropietarios.

## **2. TRÁMITE Y RÉPLICA.**

Admitida la demanda, se ordenó la notificación personal de los demandados y se ordenó la inscripción de la demanda; para la fecha la medida se encuentra registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-269979, perteneciente al inmueble objeto del proceso (PDF21.1 Constancia Inscripción Demanda Registro.).

Debidamente notificados los demandados, en su mayoría guardaron silencio, es decir no se pronunciaron frente a la demanda, excepto la codemandada Laura de Jesús Ossa Pizarro quien a través de apodera de oficio, dado a que se le concedió amparo de pobreza en providencia del 23 de septiembre de 2013, obrante a folio 98 del cuaderno principal, contestó la demanda en la que se opuso a la división, sustentando que la demandante Claudia Patricia Ossa Álvarez no es titular del 75% del inmueble, toda vez que la compra del 50% que le hizo al señor Luis Felipe Ossa Pérez mediante la escritura

pública N° 1237 del 2007 de la Notaría Diecinueve del Círculo de Medellín, es sobre un bien ajeno, que pertenecía a la sociedad conyugal, por lo que el señor Luis Felipe no podía disponer de él. En este sentido, argumentó que dicha actuación constituye fraude procesal y falsedad en documento público, puesto que allí se indicó que el señor Ossa Pérez tenía la sociedad conyugal disuelta y liquidada, cuando la realidad es que estaba simplemente disuelta por la muerte de su cónyuge la señora Aura Rosa Pizarro Paniagua, ocurrida el 16 de mayo de 2006.

De acuerdo a lo anterior, también aseveró que, el señor Ossa Pérez, sólo podía disponer de los gananciales que le corresponderían sobre el inmueble, pero sin haber realizado la venta a la señora Claudia Patricia, ya que al ser un bien adquirido dentro de la sociedad conyugal el 50% le correspondería por gananciales a él y el otro 50% a los herederos legítimos de la señora Aura Rosa Pizarro de Ossa. En resumidas cuentas, sólo se podía haber realizado la venta de los gananciales únicamente.

Con el fin de sustentar la oposición, propuso las excepciones de mérito de “(i) *violación al debido proceso-Fraude procesal-Falsedad documento público-Nulidad del proceso.* (ii) *Inexistencia de título válido que genere comunidad –indebida integración del contradictorio-Falta de legitimación en la causa-falta de presupuestos axiológicos para el ejercicio de la acción- Falta de presupuestos procesales de la acción y de los presupuestos materiales de la pretensión y de la sentencia de fondo-. (iii) Simulación-Lesión enorme. (iv) Hechos impeditivos del trámite de división por venta-invalidéz del acto-”.*

Adicionalmente, solicitó el reconocimiento de mejoras y la suspensión del proceso por prejudicialidad (fls 189 a 615 de cdrno ppal y fls 616 a 623 continuación cdrno ppal).

Tanto de las excepciones de mérito propuestas, como de la petición de mejoras, se les corrió el respectivo a la parte demandante, (fls 625 y 626 Continuación Cppal), quien, dentro del término legal concedido, se pronunció, señalando que, la declaración de nulidad de los actos contentivos en la compraventa del 50% del inmueble debe ser declarada por un juez, mientras tanto se presume la legalidad de los derechos que tiene la señora Claudia Patricia Ossa como propietaria del 75% sobre el bien.

Además, los demás copropietarios conocían de antemano tales actos, ya que fueron los mismos que se utilizaron para realizar la sucesión en el Juzgado de la señora Aura Rosa Pizarro Paniagua, proceso en el cual no atacaron su validez, pese a las varias oposiciones que se realizaron en dicho juicio; por tanto, reitera que para la presente demanda la escritura de compraventa y la adjudicación por sucesión, se encuentran debidamente inscritas en la Oficina de Registro y por tanto, la adquisición del inmueble

es plenamente válida, además fueron vinculados al proceso todos los copropietarios que aparecen registrados.

Por otra parte, en cuanto a la falta de capacidad y el pleno uso de las capacidades cognitivas con que contaba el señor Luis Felipe para la fecha de la celebración de los contratos debe ser probadas en el respectivo juicio.

En cuanto a las inconformidades sobre el precio pactado en las escrituras públicas, argumenta que en Colombia es costumbre realizar los actos escriturarios por el valor del avalúo catastral con el fin de disminuir costos.

Respecto a las hipotecas se afirmó que los acreedores pueden ser llamados para hacer valer sus créditos y el objetivo que se busca con la venta que aquí se pretende es precisamente cancelar dichas acreencias.

Para el caso de las mejoras, aseguró que, si bien no se determina la necesidad de las mismas, éstas deberán ser plenamente identificadas, clasificadas y valoradas por el perito evaluador nombrado por el Despacho.

Ahora bien, respecto de los servicios públicos, manifestó que la demandante no ha asumido su pago por cuanto ella no los utiliza. Y finalmente, para el caso del impuesto considera que es lógico que cada propietario asuma el pago de su porcentaje.

Mediante auto del 19 de diciembre de 2014, se decretó la práctica y obtención de pruebas, todas relativas a las pretensiones, excepciones propuestas por ambas partes, solicitud de reconocimiento de mejoras, para lo cual se decretó la práctica de varios testimonios, de interrogatorio de partes, y dictamen pericial para evaluar el inmueble.

### **3. PROBLEMA JURÍDICO**

Corresponde a esta Despacho Judicial determinar si es posible decretar la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 01N-269979 conformado por tres niveles así, primer piso de la calle 95 número 73B 05, primer piso de la carrera 73B número 94-127, segundo nivel con nomenclatura de la calle 95 número 73B 07, tercer nivel con nomenclatura de calle 95 número 73B 07, en los cuales son copropietarios las demandantes y los demandados; teniendo en cuenta la oposición presentada a la venta, las excepciones de mérito propuestas, así como la solicitud de reconocimiento de mejoras.

#### 4. CONSIDERACIONES

El objeto del proceso divisorio encuentra justificación legal en el hecho de no poder ser obligado ningún comunero a permanecer en la indivisión, a no ser que se haya pactado lo contrario.

El código de Procedimiento Civil en el artículo 467 estipula lo siguiente:

*“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 registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte años si fuere posible.*

Mientras que el artículo 468 del mismo compendio normativo, establece que *“salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será admisible 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.”*

Así entonces, el artículo 470 del C. de P. C., en lo pertinente para el punto preciso que se aborda en este aportado, dispone: *“Si se propusieren simultáneamente excepciones previas y oposición o únicamente ésta, el juez decretará las pruebas pedidas por las partes y las que de oficio considere convenientes, y señalará el término de veinte días para practicarlas, vencido el cual resolverá lo que fuere conducente;”*.

Por lo tanto, es claro que el precepto normativo de precedencia contiene ocho variantes en lo tocante a la formulación de excepciones previas, excepciones de mérito, y la formulación de oposiciones<sup>1</sup>.

Siendo así, se pueden presentar las siguientes variantes: a) se da traslado de la demanda y ninguno de los comuneros demandados propone excepciones previas “ni de otra clase” b) en la contestación de la demanda puede ocurrir que el comunero o comuneros demandados sólo formulen excepciones previas. c) cuando el comunero o comuneros demandados únicamente se oponen. d) que el demandado comunero formule excepciones de mérito. e) cuando el comunero o comuneros demandados formulan excepciones previas, en concurrencia con oposiciones, a la división o la venta. f) el sexto caso se presenta cuando los comuneros demandados proponen excepciones previas y de mérito. g) la séptima hipótesis tiene ocurrencia cuando el comunero o comuneros demandados formulan oposición a la división o a la venta y, a la vez,

---

<sup>1</sup> Procesos especiales verbal. Expropiación deslinde y divisorio. Editorial Temis Bogotá 1973. Pág. 220-226.

excepciones perentorias o de mérito. h) cuando la parte demanda formule excepciones previas, excepciones de mérito, y a la vez, propone defensas u oposiciones.

Es claro entonces, que en el caso que se pone de presente, se trataría de la variante en la cual, el comunero formula oposición a la venta y a la vez propone excepciones de mérito, para lo cual era procedente correr traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito propuestas, y vencido este término, decretar la práctica de pruebas que se hubieran solicitado, tal y como a la postre sucedió dentro del proceso.

Teniendo claro lo anterior, en el asunto bajo estudio se formuló abierta oposición a la pretensión de división *ad valorem*; para lo cual adujo la codemandada Laura de Jesús Ossa Pizarro que los títulos adquisitivos que presenta la demandante Claudia Patricia Ossa Álvarez sobre el inmueble objeto del proceso son nulos, en consecuencia, ella no es propietaria del 75% como manifiesta en la demanda.

De igual forma, y para apoyar su oposición, formuló excepciones de mérito encaminadas en atacar la validez de los títulos adquisitivos con los cuales se sustenta la presente demanda estos son, la escritura pública N° 1237 del 12 de abril de 2007 de la Notaría 19 de Medellín contentiva de la compraventa del 50% del inmueble identificado matrícula inmobiliaria 01N-269979, que le hizo el señor Luis Felipe Ossa Pérez a Claudia Patricia Ossa Álvarez, situación que a su parecer conllevó a yerro las actuaciones posteriores relacionadas con la compraventa de gananciales solemnizada mediante escritura pública 1355 del 20 de abril de 2007 de la notaría en mención y la adjudicación en sucesión, realizada en el Juzgado Once de Familia de Medellín.

Preliminarmente antes de abordar su estudio es pertinente precisar, que las excepciones propuestas, están orientadas a atacar la pretensión de división del bien por venta por considerar que la codemandante señora Claudia Patricia no cuenta con un título válido que la haga propietaria del inmueble.

Sin embargo, *“tratándose del proceso divisorio, son muy pocas las excepciones que se pueden proponer a saber: petición antes de tiempo, por existir pacto de indivisión; improcedencia de la división, por existir comunidad perpetua o medianería; cosa juzgada, y división de común acuerdo, previa a la demanda, por escritura pública o según la forma requerida.”*<sup>2</sup>

*“Al respecto podemos decir que, si bien no se trata de un proceso pleno, si es un declarativo contencioso, pues dentro de él existe el debate propio de cualquier declarativo, en lo tocante a la oposición y las mejoras; lo único que el legislador quiso dejar fuera de debate fue lo relativo a la propiedad común, suceso que no puede ser*

---

<sup>2</sup> Canosa Torrado, Juan Carlos, El proceso Divisorio, 2 Ed. Bogotá, Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez, 1995, pág.115.

*tema del proceso; por ello desde la presentación de la demanda se debe acreditar la legitimación en causa por activa y pasiva (inciso segundo del art. 467). Así, no podemos estar ante un proceso de liquidación, pues hay derechos- como el de mejoras de las partes o de terceros – que se deben establecer, y que respecto de ellos la sentencia no tiene efectos declarativos sino, por el contrario, por excepción, constitutivos.”<sup>3</sup>*

En este punto es importante resaltar que lo que se busca en este tipo de procesos es ponerle fin al estado de indivisión de la comunidad, bien sea por venta o por división material, no existe decisión dentro del proceso que no se refiera a esta, a menos que prospere la excepción correspondiente al pacto de indivisión, cosa juzgada, comunidad perpetuo o pacto de división entre las partes anterior a la demanda, existiendo así solo dos pretensiones que se pueden proponer en esta clase de procesos, la referente a la división por venta y la que respecta a la división material.

En el caso que nos ocupa, se pretende la división por venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-269979, y las excepciones de mérito presentadas por la codemandada Laura de Jesús Ossa de Morales como se anteló, se refieren a debatir la validez y legalidad de los títulos adquisitivos de la propiedad común, estos son: la escritura pública N° 1237 del 12 de abril de 2007 de la Notaría Diecinueve del Círculo de Medellín y la Sentencia N° 288 del 28 de septiembre de 2011, aclarada por autos 619 y 823 del 15 de agosto de 2012 y 20 de mayo de 2013, respectivamente, del Juzgado Décimo de Familia de Medellín.

Una vez estudiados los documentos que reposan en el expediente, se evidencia que los títulos adquisitivos en mención que se encuentran debidamente inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la pretensión, correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte-. Los cuales fueron aportados con la demanda en original para el caso del certificado de tradición y libertad (folio 9 a 12 Cppal), copia autentica de la Escritura pública N° 1337 del 12 de abril de 2007 (fls 43 a 47 Cppal), copia autentica de la Sentencia N° 288 del 28 de septiembre de 2011 y los autos aclaratorios (Fls 13 a 38).

Adicionalmente, se encuentran copia autentica de todo el proceso de Sucesión de la señora Aura Rosa Pizarro Paniagua, según se decretó, como prueba de la parte demandada (fls 134 a 527 C2).

Al respecto, según lo expuesto en precedencia, éste no es el escenario judicial para controvertir la titularidad sobre el inmueble, por cuanto en el expediente reposa la prueba de que tanto las demandantes como los demandados son condueños y en el certificado de tradición y libertad se encuentra la situación jurídica del bien,

---

<sup>3</sup> *Ibíd.* Pág. 101.

documentos que a la luz de lo consagrado en el artículo 467 del C.P.C, no pueden ser reemplazados por otros medios probatorios.

Cabe resaltar que *“La prueba de dominio de los bienes raíces es solemne. Constituye una formalidad ad substantiam actus, la cual no puede suplirse por otra prueba (art. 265 del C.P.C), solemnidad que encuentra respaldo jurídico en el art.12 del decreto 960 de 1970, que ordena que deben celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos para los cuales la ley exija esta solemnidad. Así, lo dispuesto por el art. 467 encuentra justificación al exigir escritura acompañada del certificado del registrador en concordancia con el art. 756 del C.C., que dice que la tradición de los bienes raíces se realizará con la inscripción del título en la Oficina de Instrumentos Públicos.*

*La escritura nos dice cómo se adquirió el dominio y la porción o cuota-parte de cada comunero en la cosa común, y el certificado nos da una garantía de quien es el actuales propietarios.*

(...)

*Como dijimos en el punto anterior, es necesario que el acto legitime la causa e integre el contradictorio desde la demanda; por esto se exige desde un primer momento la prueba de dominio de los partícipes.”<sup>4</sup>*

En este orden de ideas, se desestiman en su totalidad los medios exceptivos planteados por la codemandada Laura de Jesús *“(i) violación al debido proceso-Fraude procesal-Falsedad documento público-Nulidad del proceso. (ii) Inexistencia de título válido que genere comunidad –indebida integración del contradictorio-Falta de legitimación en la causa-falta de presupuestos axiológicos para el ejercicio de la acción- Falta de presupuestos procesales de la acción y de los presupuestos materiales de la pretensión y de la sentencia de fondo-. (iii) Simulación-Lesión enorme. (iv) Hechos impeditivos del trámite de división por venta-invalidez del acto-”* por ser totalmente improcedentes.

### **Sobre las mejoras**

El artículo 472 del Código de Procedimiento Civil determina la posibilidad de que en el proceso divisorio los comuneros soliciten el reconocimiento de mejoras a su favor, y sobre tal punto establece en lo pertinente la referida norma: *“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación especificándolas debidamente y pidiendo las pruebas correspondientes...”*

---

<sup>4</sup> Ibíd. Pág. 110

En el presente evento la codemandada Laura de Jesús Ossa de Morales en la contestación de la demanda, dijo haber realizado mejoras al inmueble, e indicó varias de las mejoras efectuadas y aportó recibos por un valor de \$16.663.041, las mejoras son: “-Reforma total del baño con enchape de pisos y paredes- instalación de inodoro y lavamanos con sus respectivas griferías-cabina de baño y accesorios.

-Adecuación de zona de ropas- cambio de piso e instalación de lavadero.

-Cambio de puertas y ventanas.

-Cambio de piso del inmueble-pintura de pared y corrección de humedades.

- Reforma total de cocina-muebles en madera-enchape en cerámica.

-Instalación de cocina integral” (fls 392 a 468 cppal)

Dentro del trascurso del proceso, ante múltiples insistencias, mediante auto 8 de febrero de 2021 Laura de Jesús Ossa de Morales, se le autorizó a la solicitante corregir única y exclusivamente la humedad proveniente del techo debido a las tejas rotas (PDF 11 Auto Ordena Expide Oficio Autoriza mejoras)

Adicionalmente, solicitó le sean reconocidos los gastos por el cuidado y administración del inmueble relativos a las expensas y pagos de impuesto predial y servicios públicos, para ello aportó facturas por valor de \$ 6.373.260 y \$662.561, respectivamente. (fls 381 a 391 y 469 a 613 y cppal)

Finalmente, indicó que de los gastos de secesión asciende a un total de \$ 682.222 (fls 376 a 380).

Ahora, en el dictamen pericial realizado por la experta en avalúos<sup>5</sup>, se constató al hacer una visita ocular al inmueble que:

“Características de los inmuebles

(...)

*SEGUNDO NIVEL: APARTAMENTO: Calle 95 # 73B -07 (201)*

*Se accede por escalas de 0.85 mts. De ancho construidas en concreto puerta metálica con reja exterior, sala. Comedor, cocina semi-integral con mesón de mármol y estufa empotrada, la madera de cajoneras presenta deterioro.*

*El estado de mantenimiento y conservación de este apartamento es regular debido a los deterioros que se presentan por la humedad del piso superior.”.*

Relativo a las mejoras realizadas en el segundo nivel, la auxiliar de la justicia indicó en la aclaración del dictamen pericial que:

---

<sup>5</sup> Folios 21 y 22 del cuaderno 4 Pruebas Comunes.

*“Las mejoras realizadas por la señora LAURA DE JESÚS OSSA PIZARRO son las siguientes:*

*Reforma del baño con enchape de piso y paredes, instalación de cabina, instalación de inodoro y lavamanos con sus respectivos accesorios, ascienden a la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M.L (\$ 1.200.000.00). El lavamanos no se encuentra instalado.*

*Adecuación de zona de ropas, instalación de lavadero y cambio de piso por cerámica del inmueble, asciende a la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L (3.800.000.00).*

*Reforma de la cocina: instalación de mesón en mármol con estufa empotrada y cajonerías inferior y superior, ascienden a la suma de CUATRO MILLONES CIEN MIL PESOS M.L (\$4.100.000.00). Las cajonerías o gabinetes se encuentran en mal estado y el gabinete superior no está instalado.*

*Cambio de puertas y ventanas, ascienden a la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L (\$ 800.000.00).*

*Revoque, pintura y mantenimiento: DOS MILLONES DE PESOS M.L (\$2.000.000.00)*

*TOTAL REFORMAS: ONCE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M.L (\$ 11.900.000.00)”*

Frente al dictamen, la codemandada- objetó el dictamen por error grave, por cuanto el avalúo de las mejoras presentado por la perito no cuenta con el debido soporte ni sustento que le permita inferir dicho valor, si se tiene en cuenta que con la contestación a la demanda se aportaron recibo que ascienden a la suma de \$ 16.663.041.

Por su parte, las demandantes, también se pronunciaron frente al dictamen pericial y su aclaración presentado por la auxiliar de la justicia, manifestando que *“En cuanto a los valores no existe objeción por parte de mis representadas pues es claro que los inmuebles pueden haber tenido mejoras o mantenimientos para su sostenibilidad. (...)”*

6

En similar sentido, respecto a la realización de mejoras, es contundente la declaración del señor Félix Obdulio Ossa Pizarro, codemandado, al indicar en el interrogatorio de parte, que *“Laura le hizo mejoras también al segundo piso, le hizo cerámica, le metió*

---

<sup>6</sup> Pronunciamiento frente al dictamen pericial folio 731 continuación cuaderno principal.

*más de veinte millones, ella le metió plata a eso y me dijo que ella se quedaba con eso.”*  
(Fl 14 C3 Pruebas de oficio).

Por lo anterior, y teniendo prueba suficiente que acredita la realización de las mejoras solicitadas por la codemandada en el inmueble objeto de división, se reconocerán a la señora Laura de Jesús las mejoras indicadas en la contestación de la demanda “-*Reforma total del baño con enchape de pisos y paredes- instalación de inodoro y lavamanos con sus respectivas griferías-cabina de baño y accesorios.*

*-Adecuación de zona de ropas- cambio de piso e instalación de lavadero.*

*-Cambio de puertas y ventanas.*

*-Cambio de piso del inmueble-pintura de pared y corrección de humedades.*

*- Reforma total de cocina-muebles en madera-enchape en cerámica.*

*-Instalación de cocina integral”.*

No obstante, al existir la discrepancia en la cuantificación de las mismas, frente a los recibos presentados y el valor indicado en el dictamen pericial rendido por la experta en avalúos y ante la objeción por error grave que presentó la codemandada, se procederá a nombrar un perito evaluador para que de conformidad con el artículo 471 y 472 del Código de Procedimiento Civil, avalúe el inmueble y las mejoras por separado, incluyendo las mejoras que fueron aprobadas mediante auto del 8 de febrero de 2021, relativas a corregir única y exclusivamente la humedad proveniente del techo debido a las tejas rotas ( PDF11 Auto ordena Expide Oficio, siempre y cuando éstas últimas se acrediten en el proceso.

Ahora bien, en cuanto la solicitud del reconocimiento de las expensas y pagos de los servicios públicos se tiene que éstos hacen parte del uso normal de los habitantes de la vivienda, es decir, quien esté disfrutando ellos debe hacerse cargo de este tipo de gastos, puesto que son los consumidores.

Relativo al impuesto predial se tiene que “*El impuesto predial es el pago que todo propietario, poseedor o quien disfrute del bien ajeno, debe realizar sobre bienes inmuebles o predios ubicados en la jurisdicción del municipio o distrito*”<sup>7</sup>, lo cual es apena lógico que el propietario es quien deba asumir el pago del impuesto predial.

En las declaraciones rendidas por los codemandados Magnolia y Félix Obdulio Ossa Pizarro, en los interrogatorios de parte, sobre el respectivo pago de los servicios públicos y el impuesto predial, la señora Magnolia indicó” *Yo le pago los servicios del apartamento mío y le pago le pago los servicios del apartamento de mi papá, del*

---

<sup>7</sup> <https://www.colombiaagil.gov.co/tramites/intervenciones/actualizacion-direccion-para-cobro-de-predial-en-m#:~:text=El%20impuesto%20predial%20es%20el,jurisdicci%C3%B3n%20del%20municipio%20o%20distrito>

*impuesto predial y catastro llegó una carta cobrando 2 millones y el impuesto predial está a nombre de Claudia Patricia Ossa Álvarez, hablé con un funcionario de Catastro ahora que hay amnistía a ver si yo puedo pagar ese impuesto, me dijo que fuera a ver como arreglábamos porque hace dos meses que le dije a Patricia que me diera una autorización ya que ella no iba a pagar ese impuesto del predial porque no se está beneficiando ella del inmueble entonces en esas estoy si me hacen ese trámite para yo pagarlo”.*<sup>8</sup> Por su parte, el señor Félix manifestó “Los pago yo, del inmueble donde yo vivo y los demás los pagan ellos, los que están viviendo ahí”<sup>9</sup>

En cuanto a los gastos de sucesión, considera esta Judicatura que este no es el escenario para realizar su reclamación por cuanto hacen parte del proceso de la sucesión de la señora Aura Pizarro, madre de la codemandada.

Siendo así las cosas, esta Judicatura concluye que no hay lugar al reconocimiento de los pagos realizados por servicios públicos Une, EPM y Claro, por el impuesto predial y los gastos de sucesión, por lo expuesto en precedencia.

En este orden de ideas, se decretará la división *ad valorem* del inmueble objeto de litigio, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 471 numeral 1° del Código de Procedimiento Civil, se ordenará el avalúo del inmueble y de las mejoras aquí reconocidas, para lo cual, se designará al auxiliar de la justicia que en el periodo probatorio presentó avalúo de los bienes, esto es, al señor perito EDISON LONDOÑO MENESES, con correo electrónico [edison\\_londono481@hotmail.com](mailto:edison_londono481@hotmail.com), celular 3117021473.

### **Sobre las costas.**

Teniendo en cuenta los resultados del proceso, en razón a que se accedió a la división pretendida, que se le reconocieron algunas mejoras a la parte codemandada, pero sin obtener el éxito en la resistencia formulada; con fundamento en lo dispuesto en el artículo 392 numeral 6, no se hará condena en costas, y cada parte asumirá los costos del trámite de la división, incluidos los honorarios de los auxiliares de la justicia, en proporción al porcentaje de su derecho.

En mérito de lo brevemente expuesto el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELÍN,**  
**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** imprósperas las excepciones de mérito formuladas por la demandada respecto de la pretensión de división por venta.

---

<sup>8</sup> Diligencia de interrogatorio demandados Cuaderno 3, Folio 3.

<sup>9</sup> *Ibíd.* Folio 13 vto

**SEGUNDO: DECRETAR** la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-269979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, de propiedad de las partes, para que con su producto se les reparta a los copropietarios en proporción a los derechos que le asiste a cada uno sobre el inmueble, que fue descrito así:

*“Lote de terreno, situado en el barrio Castilla de la ciudad de Medellín marcado con el número 19 de la manzana 94-73B que mide 7.20 mts<sup>2</sup> de frente por 12.80 mts de centro o sea una cabida de 92.16 mts<sup>2</sup> alinderado así: por el costado nor-occidental en 7.20 mts con la calle 95; por el costado nororiental en 12.80 mts con la carrera 73B, por el costado sur-oriental en 7.20 mts con inmueble demarcado con el número 94-119 propiedad del señor Darío Barrera o de quien haga sus veces y por el costado suroccidental en 12.80 mts con el inmueble demarcado con el número 73B11 propiedad del señor Oscar Tangarife o de quien haga sus veces. El inmueble está conformado por tres niveles de la siguiente manera: primer piso de la calle 95 número 73B05, primer piso de la carrera 73B número 94-127, segundo nivel con nomenclatura de calle 95 número 73 B 07, tercer nivel con nomenclatura de calle 95 número 73B 07.”*

**TERCERO: DECRETAR** el secuestro del bien inmueble objeto de la división.

**CUARTO: COMISIONAR** a los Juzgado Civiles Municipales de Medellín con conocimiento exclusivo de Despachos Comisorios (creados mediante el artículo 26, numeral 4° del Acuerdo 11650 del 2020), con el fin de que practique la diligencia secuestro. Expídase el despacho comisorio con los insertos de rigor, facultándolo para subcomisionar, designar secuestre y allanar si fuere el caso.

**QUINTO: RECONOCER** como mejoras a la codemandada LAURA DE JESÚS OSSA DE MORALES las siguientes: *-Reforma total del baño con enchape de pisos y paredes- instalación de inodoro y lavamanos con sus respectivas griferías-cabina de baño y accesorios.*

*-Adecuación de zona de ropas- cambio de piso e instalación de lavadero.*

*-Cambio de puertas y ventanas.*

*-Cambio de piso del inmueble-pintura de pared y corrección de humedades.*

*- Reforma total de cocina-muebles en madera-enchape en cerámica.*

*-Instalación de cocina integral.*

Se reconocen las mejoras relativas a *corregir única y exclusivamente la humedad proveniente del techo debido a las tejas rotas (PDF11 Auto ordena Expide Oficio Autoriza Mejoras) **siempre y cuando se acrediten en el proceso.***

**SEXO: NEGAR** el reconocimiento de los pagos realizados por servicios públicos Une, EPM y Claro, por el impuesto predial y los gastos de sucesión solicitados por la codemadada LAURA DE JESÚS OSSA DE MORALES, por lo expuesto en la parte motiva.

**SÉPTIMO:** Se ordena el avalúo del bien inmueble objeto de la división por venta y de las mejoras aquí reconocidas, designando como perito avaluado al señor EDISON LONDOÑO MENESES, con correo electrónico [edison\\_londono481@hotmail.com](mailto:edison_londono481@hotmail.com), celular 3117021473.

**OCTAVO:** Sin lugar a condena en costas por lo expuesto en la parte motiva; pero cada parte asumirá los costos del trámite de la división, incluidos los honorarios de los auxiliares de la justicia, en proporción al porcentaje de su derecho.

**NOVENO:** Los gastos de la división corren por cuenta de las partes en proporción a sus derechos artículo 473 del Código de Procedimiento Civil.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JORGE HUMBERTO IBARRA**  
JUEZ

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
ORALIDAD DE MEDELLÍN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados  
No. 08 fijado en la página oficial de la Rama  
Judicial hoy 23 de 02 de 2022 a las 8 A.M.

**SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ**  
Secretaria