



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Quince de febrero de dos mil veintidós

Radicado Nro.	055793103001-20160009300
Proceso	VENTA DE BIEN COMÚN
Demandante	DAVID CAMPILLO GAVIRIA
Demandados	YHESICA CAMPILLO CASTRO, DANIEL CAMPILLO, DIANA MARCELA e ISABEL XIMENA CAMPILLO BUSTAMANTE, LUIS FERNANDO, MARTHA EUGENIA, OLGA ELENA Y JUAN GUILLERMO CAMPILLO RESTREPO, JUAN PABLO y MARIA ISABEL CAMPILLO FRANCO, JUAN FELIPE CAMPILLO LOPEZ, CARLOS EDUARDO CAMPILLO VELASQUEZ, DANIELA y JULIANA ORTIZ CAMPILLO, LIGIA INES RESTREPO RESTREPO
Asunto	DECRETA LA VENTA SOLICITADA y RECONOCE MEJORAS A COMUNERA
Providencia	2022-I052

I. ANTECEDENTES

1-. DAVID CAMPILLO GAVIRIA promovió demanda de venta de bien común en contra de YHESICA CAMPILLO CASTRO, DANIEL, DIANA MARCELA e ISABEL XIMENA CAMPILLO BUSTAMANTE, LUIS FERNANDO, MARTHA EUGENIA, OLGA ELENA Y JOAQUIN GUILLERMO CAMPILLO RESTREPO¹, JUAN PABLO y MARIA ISABEL CAMPILLO FRANCO, JUAN FELIPE CAMPILLO LOPEZ, CARLOS EDUARDO CAMPILLO VELASQUEZ, DANIELA y JULIANA ORTIZ CAMPILLO, LIGIA INES RESTREPO RESTREPO, para que en pública subasta se venda el inmueble con folio de matrícula 019-3616.

2-. La demanda fue admitida mediante auto del 14 de septiembre de 2016 y se ordenó la inscripción de la demanda, medida que fue consumada el 22 del mismo mes y año.

3-. Los demandados DANIEL, DIANA MARCELA e ISABEL XIMENA CAMPILLO BUSTAMANTE, LUIS FERNANDO, MARTHA EUGENIA, OLGA ELENA Y JUAN GUILLERMO CAMPILLO RESTREPO, JUAN PABLO y MARIA ISABEL CAMPILLO FRANCO, JUAN FELIPE CAMPILLO LOPEZ, DANIELA y JULIANA ORTIZ CAMPILLO, LIGIA INES RESTREPO RESTREPO, fueron notificados personalmente, a través de apoderado, del auto admisorio de la demanda

¹ En el trámite del proceso cambió su nombre por JUAN GUILLERMO CAMPILLO RESTREPO. Escritura 763 de 2017 de la Notaría Segunda de Yarumal.

el 23 de noviembre de 2016. Asimismo, el demandado CARLOS EDUARDO CAMPILLO VELÁSQUEZ, fue notificado por conducta concluyente al otorgar poder a abogado.

Estos demandados, por conducto de abogado, expresaron “Nos allanamos a las pretensiones solicitadas en el petitum de la demanda” y aceptaron como ciertos los hechos en que se fundamenta la pretensión.

4-. Por su parte, la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, fue notificada personalmente del auto admisorio de la demanda, a través de apoderada general, el 7 de abril de 2017.

Por intermedio de apoderado, contestó la demanda, admitiendo que el demandante y los demandados son comuneros del inmueble con matrícula 019-3616, de igual manera, aceptó la manera como cada uno adquirió el derecho de cuota que le corresponde.

Alegó la demandada que “...ninguno de los comuneros diferente a YHESIKA CAMPILLO CASTRO ha ejercido (sic) como amo y señor del predio en cuestión, debiéndose advertir que desde hace varios años atrás, es la señora FATIMA ADRIANA CASTRO MORALES y su hija YHESIKA, las que habitan el predio, y hacen animo (sic) de señor y dueño de él, al punto de que hoy y ante el mismo juzgado de la referencia interpusieron demanda de pertenencia en procura de que sean ellas reconocidas como legítimas propietarias.”

Expresó su oposición a la prosperidad de las pretensiones, señalando que YHESICA CAMPILLO CASTRO y su “representante en este proceso”, FATIMA ADRIANA CASTRO MORALES, son quienes ejercen posesión del bien, actuando con exclusividad y como las verdaderas señoras y dueñas del bien inmueble, siendo quienes han estado al frente de las necesidades y mejoras del predio. Ninguno de los comuneros, a excepción de YHESICA CAMPILLO CASTRO, han ejercido posesión sobre el predio ni han contribuido a las mejoras o sostenimiento del bien.

La demandada YHESICA CAMPILLO CASTRO, presentó “Reconocimiento de mejoras en favor de tercero”, explicando que FATIMA ADRIANA CASTRO MORALES es quien ejerce posesión del predio y desde hace varios años es quien ha dispuesto múltiples mejoras al inmueble que se pretende en indivisión, que solo a ella le corresponden. Esas mejoras fueron descritas y cuantificadas, así:

CULTIVO DE CACAO EN (7)SIETE HECTARIAS	\$ 337.461.600.00
CULTIVO MADERABLE NOGAL EN 1.5 HECTARIAS	\$ 123.534.679.26
CULTIVO PASTO BRACHIARIA 80 HECTARIAS	\$ 39.000.000.00
MEJORAS LOCATIVAS	\$ 59.978.000.00
TOTAL	\$ 559.974.279.26

Igualmente, solicitó derecho de retención hasta que se cancele el valor de las mejoras y el sostenimiento del inmueble El Diamante, con matrícula 019-3616.

Como excepciones de mérito, YHESICA CAMPILLO CASTRO, presentó las que denominó:

a) Pleito pendiente. Ante el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrio cursa demanda de pertenencia, promovida por FATIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESICA CAMPILLO CASTRO, en contra de los propietarios del inmueble con matrícula 019-3616, “...*procurando se reconozca la propiedad sobre la posesión que viene ejerciendo desde tiempo atrás...*”. Dijo que no era posible decidir esta demanda divisoria sin que se hubiese resuelto la demanda de pertenencia.

b) “Reconocimiento de mejor derecho del poseedor frente a los comuneros”. FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESICA CAMPILLO CASTRO, son poseedoras del bien que se pretende dividir, promovieron demanda de pertenencia con radicado 2017-00011. Señalan que “...debe declararse con mejor derecho la posesión que ostentan mi representada y su hija, pues es el hecho cierto y certero, que actualmente es plenamente probable pues han sido estas quienes han sostenido las obligaciones del predio objeto de cuestionamiento, incluso desde antes de su adjudicación por parte del Juzgado de familia y hasta la fecha, realizando dentro del inmueble múltiples mejoras...”

5-. De las excepciones de mérito propuestas se corrió traslado, el demandante DAVID CAMPILLO GAVIRIA se pronunció, expresando que “...a la luz de los procesos divisorios (...) las excepciones viables propuestas para este sería la contraria a la pedida en la acción incoada es decir en el caso concreto sería la división material del bien inmerso en la Litis, y el señor apoderado de la parte demandada no lo ha así petitionado.” Dice que el artículo 409 del CGP señala que, si la parte demandada no alega pacto de indivisión, el juez otorgará la división material o la venta solicitada, insistiendo que en este caso no se solicitó la división material. Cita doctrina en la que se menciona que en los divisorios los motivos de oposición son escasos, porque el legislador lo que busca es que no existan bienes en común y proindiviso.

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Teléfono 833.31.02 312 8255668

jcctopberrio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Agregó que la demanda de pertenencia fue promovida con posterioridad al divisorio, en tal sentido, no hay pleito pendiente.

6-. Posteriormente, se corrió traslado de la reclamación de mejoras, frente a las que se pronunció el demandante DAVID CAMPILLO GAVIRIA, expresando que dicha reclamación la hacía FATIMA ADRIANA CASTRO MORALES y ella no es comunera, considerando que la norma especial sobre este asunto prevé que las mejoras deben ser alegadas por los comuneros. A pesar de esto, insiste que la comunera es YHESKA CAMPILLO CASTRO, hija de FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, quien es su apoderada general, por ello, culmina diciendo: "...solicito que si hay mejoras a reconocer, bien sean reconocidas en favor de quien realmente tenga el derecho; siempre y cuando se puedan probar que las pedidas fueron practicadas por la parte a reconocer."

7-. A continuación en auto del 14 de agosto de 2017 se decretó la suspensión del proceso por prejudicialidad, hasta que se profiriera sentencia en el proceso de pertenencia con radicado 2017-00011 que entre las mismas partes cursaba ante esta autoridad judicial. La suspensión se mantuvo hasta el 28 de enero de 2020, cuando mediante auto de esa fecha se dispuso su reanudación.

8-. En auto del 22 de octubre de 2020, se adoptaron algunas medidas de saneamiento, algunas de ellas relacionadas con los dictámenes periciales presentados por las partes porque no cumplían con requisitos legales, ordenando a las partes que presentaron pericias que atendieran a la normatividad vigente sobre la materia², básicamente que fueran presentados por personas inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Asimismo, se consideró, para los efectos de reclamación de mejoras, que quien realizó dicha actuación fue la comunera YHESKA CAMPILLO CASTRO y no su apoderada general FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, quien no es parte en el proceso.

9-. La parte actora aportó dictamen pericial realizado por evaluador inscrito en el RAA³, del que se corrió traslado a la parte demandada y no se pronunció.

² PDF 05

³ PDF 06

10-. En auto del 23 de febrero de 2021⁴, se decretó de oficio la práctica de un dictamen pericial al inmueble objeto de la pretendida división, en el que se identificara y midiera el bien, confrontándolo con títulos y datos catastrales, avalúo del inmueble y de las mejoras alegadas por YHESIKA CAMPILLO CASTRO, plano y fotografías del bien.

De igual manera, en la referida providencia se expresó que el dictamen pericial presentado con la contestación de la demanda por parte de la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, no sería considerado para efectos de ordenar la división pretendida porque no se pudo establecer que el perito que lo elaboró estuviera inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, requisito indispensable para la presentación de esta clase de dictámenes según las disposiciones de la Ley 1673 de 2013.

11-. El perito designado de manera oficiosa por la autoridad judicial, el 7 de abril de 2021, presentó “INFORME PERICIAL, VALOR COMERCIAL”, del inmueble objeto de la pretendida división⁵. De este dictamen pericial se corrió traslado a las partes mediante auto del 12 de abril de 2021.

II. CONSIDERACIONES

1. Legitimación en la causa por activa y por pasiva en proceso divisorio

Cuando sobre un mismo bien existen dos o más personas como titulares del derecho de dominio, uno o varios pueden demandar su división, ya sea materialmente en cuyo caso a cada uno le corresponderá una parte en proporción a sus derechos, o acudiendo a la venta en pública subasta, en el que su producto será repartido a cada propietario, proceso en el que deben estar vinculados todos los comuneros, tratándose de un litisconsorcio necesario.

La legitimación en la causa “...hace referencia a la aptitud que deben tener los sujetos del proceso para pretender o para resistir (...). Este requisito formal consiste en el poder que tienen las partes procesales para participar eficazmente en un proceso hasta obtener sentencia de fondo o de mérito...”⁶. En tal sentido, hay legitimación en la causa por activa cuando la prestación la pide la persona quien tiene el derecho y por pasiva la reclamación se hace a quien está en la obligación de satisfacerla.

En el caso de la venta de bien común o la división material se trata de un

⁴ PDF 16

⁵PDF 20

⁶ AGUDELO RAMÍREZ, Martín. El proceso jurisdiccional. Segunda edición, pág. 318

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Teléfono 833.31.02 312 8255668

jcctopberrio@cendoj.ramajudicial.gov.co

proceso en donde debe demostrarse, desde un comienzo, la legitimación en la causa por activa y por pasiva, porque debe aportarse la prueba que demandante y demandado son condueños, lo cual se verifica con la presentación del folio de matrícula inmobiliaria –tratándose de inmuebles– en el que figuren como titulares del derecho real de dominio tanto demandantes como demandados, es decir, en esta clase de procesos, adicionalmente a los requisitos establecidos en el artículo 82 del CGP para la admisión de la demanda debe cumplirse con el requisito previsto en el 406 de la misma codificación en el que se expresa que “...se acompañará la prueba de que demandante y demandados son condueños”, esto último directamente relacionado a la acreditación de la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva.

2-. Venta del bien común.

La terminación de la comunidad de acuerdo con el artículo 2340 del C. C. puede darse de tres maneras, a saber: a) por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona; b) por la destrucción de la cosa común; c) **por la división del haber común.**

Los artículos 406 y siguientes del CGP establecen el procedimiento para que todo comunero pueda pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto entre los condueños en proporción a su derecho sobre el respectivo bien.

Como se dijo existen dos tipos de procesos, según se pretenda: la división 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 la venta de la cosa común, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su cuota parte y las mejoras reconocidas.

3-. Titulares de dominio y título de adquisición de los comuneros del inmueble con matrícula 019-3616.

En este proceso se pretende la venta del bien identificado con el folio de matrícula **019-3616**. Cuando se promovió la demanda (26 de agosto de 2016), se presentó el referido certificado de libertad y tradición. Igualmente, se aportó la escritura pública 1902 de 2011 de la Notaría Segunda de Medellín⁷ en la que se protocolizó la sucesión de HERNAN DARIO CAMPILLO RESTREPO, en

⁷ PDF 01 45/294

dicha sucesión, el demandante DAVID CAMPILLO GAVIRIA, adquirió el derecho de cuota que correspondía al causante.

De igual manera, se adjuntó sentencia del 20 de noviembre de 2007 proferida por el Juzgado Primero de Familia de Medellín, en la que se aprobó el trabajo de partición en la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO⁸, en el referido proceso sucesorio, los demandados adquirieron el derecho de cuota que correspondía al causante, inclusive, el propio demandante resultó como adjudicatario en dicha sucesión de un derecho de cuota.

Con fundamento en esos documentos, respecto a la titularidad del dominio del demandante y demandados, al momento presentarse la demanda divisoria e inclusive, luego de inscribirse la demanda⁹ en el folio de matrícula, es la siguiente:

Nombre copropietario	Porcentaje
David Campillo Gaviria	50.781%
Yhesika Campillo Castro	38.281%
Diana Marcela Campillo Bustamante	0.781%
Isabel Ximena Campillo Bustamante	0.781%
Daniel Campillo Bustamante	0.781%
Luis Fernando Campillo Restrepo	0.781%
Martha Eugenia Campillo Restrepo	0.781%
Juan Guillermo Campillo Restrepo ¹⁰	0.781%
Olga Elena Campillo Restrepo	0.781%
María Isabel Campillo Franco	0.781%
Juan Pablo Campillo Franco	0.781%
Carlos Eduardo Campillo Velásquez	0.781%
Juan Felipe Campillo López	0.781%
Juliana Ortiz Campillo	0.781%
Daniela Ortiz Campillo	0.781%
Ligia Inés Restrepo Restrepo	0.781%
Total	99.996%

4. Avalúo del bien común.

4.1. El inmueble con matrícula 019-3616 está ubicado en el área rural del

⁸ PDF 01 53/294

⁹ PDF 01 185/294

¹⁰ Antes se llamaba Joaquín Guillermo Campillo Restrepo.

municipio de Maceo, vereda San Antonio, conocido como El Diamante.

Con la demanda, tal como lo exige el artículo 406 del CGP, se presentó el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la pretendida división y “AVALÚO”, elaborado por Efraín Restrepo Jaramillo¹¹, en el que se consideró que el bien tenía un área de 200 hectáreas y un valor de \$1.147.459.000.

En auto del 22 de octubre de 2020, se decidió no considerar, para los efectos de este proceso, el dictamen pericial presentado como anexo de la demanda. En su lugar, se concedió plazo a la parte actora para que presentara nuevo dictamen elaborado por perito que estuviera inscrito en el RAA. La parte demandante aportó un dictamen elaborado por el mismo Efraín Restrepo Restrepo, esta vez acreditando que esta persona sí estaba inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 27 de noviembre de 2019. En el referido dictamen se consideró que el inmueble con matrícula 019-3616 tenía un área de **200 hectáreas y un valor comercial de \$1.147.459.000**, es decir, la misma medida y avalúo que se habían considerado para promover la demanda.

4.2. En cuanto al avalúo presentado por la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, al no poderse establecer si la persona que lo elaboró estaba o no inscrita en el RAA, en auto del 23 de febrero de 2021, se expresó que no sería considerado para resolver sobre la venta del bien común. En esa misma providencia, se decretó oficiosamente dictamen pericial para avaluar el inmueble y las mejoras alegadas.

4.3. El dictamen pericial decretado de oficio fue presentado el 7 de abril de 2021 por evaluador inscrito en el RAA¹², en dicho dictamen, se realizó medición por medios técnicos, encontrándose que el inmueble tiene una extensión de **168.15 hectáreas y un avalúo de \$2.295.780.845** (con mejoras incluidas). De este dictamen se corrió traslado a las partes, quienes no se pronunciaron.

4.4. De la simple confrontación entre los dictámenes periciales presentados se aprecia una ostensible diferencia en el avalúo, por un lado, en la pericia presentada por la parte actora la cifra fue de \$1.147.459.000 y la presentada en el dictamen decretado de oficio \$2.295.780.845, lo que arroja una diferencia de \$1.148.321.845

¹¹ PDF 01 152/294

¹² PDF 20

4.5. El artículo 411 del CGP establece que el juez debe definir el precio del bien cuando las partes hubieren aportado avalúos distintos. En este caso, tal como se acaba de reseñar, existen dos dictámenes periciales (uno aportado por el demandante y otro decretado de oficio), por ello, en esta providencia, corresponde al funcionario judicial definir el precio.

Para lograr lo anterior, se deben valorar los dictámenes periciales, sobre este aspecto en particular, el artículo 232 del CGP, establece: *“El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso.”*

Para la apreciación de estos dictámenes periciales se destaca que, por una parte, el que fue presentado por el demandante, el evaluador consideró que el área del bien era de 200 hectáreas, teniendo como fundamento para ello la información disponible en el folio de matrícula y títulos de adquisición. Por otro lado, en el dictamen decretado de oficio, el perito realizó medición con medios técnicos, encontrando un área de 168.15 hectáreas. Sobre esta situación en particular, en el certificado de libertad y tradición, en el acápite “DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS”, se expresa: “UNA FINCA RURAL CON UNA CABIDA APROXIMADA DE DOSCIENTAS HECTÁREAS...”. Por otra parte, en el certificado catastral del bien, se indica que tiene un área de 187,4215 hectáreas¹³.

La mención que se hace del área de 200 hectáreas en la matrícula 019-3616, se dice que es aproximada, es decir, “que se acerca más o menos a lo exacto”¹⁴, teniendo como fundamento de dicha medición la escritura pública 1094 de 1986 de la Notaría Décima de Medellín. Es decir, en el dictamen pericial presentado por la parte actora, la cabida del bien se determinó, exclusivamente, porque en un acto escriturario se mencionó de esa manera y no porque tuviera algún sustento técnico dicha mensura.

Por su parte, la medición realizada por el perito designado de oficio por el despacho se hizo con medios técnicos, soportada en la información catastral del predio¹⁵. De esa manera, un primer aspecto de que se aprecia en favor de este segundo dictamen pericial es la precisión y calidad del fundamento de la información relacionada con el área del bien, lo que denota un conocimiento directo del objeto de la pericia.

¹³ PDF 01 163/294

¹⁴ <https://dle.rae.es/aproximado>

¹⁵ PDF 20 14/114

Continuando con la valoración de los dictámenes periciales a efectos de determinar cuál de ellos será considerado para definir el precio del bien, al analizar el dictamen presentado por el demandante, que fue elaborado por Efraín Restrepo Jaramillo, se encuentra que la “METODOLOGÍA VALUATORIA” fue la “comparación de mercado”, sin embargo, en dicho avalúo no se observa la manera como el perito a través de ese método halló el precio del bien, precisamente, porque no se hizo ninguna comparación, es decir, no se conocen cuáles fueron los otros inmuebles considerados como comparables con la finca El Diamante, objeto de este proceso divisorio. Nótese que, en modo alguno, se indicó el precio del metro cuadrado para que, multiplicada por el área total del bien diera como resultado el avalúo total. La valuación de \$1.147.459.000 del inmueble con matrícula 019-3616, que determinó Efraín Restrepo Jaramillo, carece de todo sustento técnico, de allí que no sea el resultado de un análisis sólido, ni exhaustivo y mucho menos de calidad, siendo el resultado, exclusivamente, de una manifestación de su voluntad, carente de sustento. Así las cosas, como en el dictamen pericial no se encuentra justificación sobre el avalúo del inmueble, la pericia presentada por la parte actora no será considerada para los efectos de este proceso.

Por otra parte, en el dictamen pericial elaborado por Sebastián Ospina Sierra, decretado de manera oficiosa por el despacho, el perito no solo realizó la medición con medios técnicos para hallar el área real del inmueble, sino que explicó el método comparativo de mercado, evidenciándose cuáles fueron los bienes comparables que tuvo en cuenta para determinar, el avalúo del terreno. Asimismo, justificó como halló el avalúo de la casa, del cultivo de cacao, casa, vías internas, corraleja, cercas, pasto, establo, marquesinas, fermentador de cacao y nogal cafetero. Es decir, se trató de un dictamen pericial sustentado técnicamente, con fundamentos precisos y sólidos, que encuentran respaldo en las mediciones realizadas y en el método comparativo del mercado y de depreciación. De esta manera, para los efectos de este proceso divisorio, será considerado, exclusivamente, el dictamen pericial presentado por Sebastián Ospina Sierra, luego que hubiera sido decretado de manera oficiosa.

Así las cosas, se tendrá como precio del bien con matrícula 019-3616, la suma de **DOS MIL CIENTO VEINTIDÓS MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$2.122.133.130)**, cifra que corresponden al precio del terreno y de la casa. Sobre los demás conceptos del avalúo, se decidirá en el acápite correspondiente a las mejoras.

4.6. Excepciones

4.6.1. El artículo 409 del CGP establece, entre otras cosas: “Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda...”.

La norma antes transcrita había sido interpretada por muchos funcionarios judiciales, en el sentido que la única alegación del demandado en un proceso divisorio sería la del pacto de indivisión, dejando de lado la posibilidad de presentar excepciones que pudieran enervar la pretensión divisoria. Pese a lo anterior, en la sentencia C-284 de 2021, la Corte Constitucional declaró exequible condicionalmente la norma en comento, “en el entendido de que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio.” Por lo anterior, se decidirán las excepciones de mérito propuestas por la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, teniendo en cuenta que ambas se fundamentan en la alegación del ejercicio de la posesión como requisito para adquirir por prescripción.

4.6.2. Las excepciones de mérito fueron denominadas como “pleito pendiente” y “Reconocimiento de mejor derecho del poseedor frente a los comuneros”. Ambas excepciones se fundamentaban en que FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO, ejercen posesión sobre el inmueble con matrícula 019-3616, el cual es objeto de la pretendida división por venta en este proceso y que en tal condición promovieron demanda de pertenencia ante el Juzgado Civil de Circuito de Puerto Berrio, a la que se asignó el radicado 2017-00011.

Para resolver sobre la excepción de pleito pendiente, el despacho debe remitirse a la sentencia de primera instancia proferida el 7 de diciembre de 2021, en el proceso de pertenencia antes referido, en la que se decidió:

PRIMERO: DESESTIMAR las pretensiones de la demanda de pertenencia promovida por FATIMA ADRIANA CASTRO MORALES Y YHESIKA CAMPILLO CASTRO en contra de DANIEL, DIANA MARCELA e ISABEL XIMENA CAMPILLO BUSTAMANTE, JUAN GUILLERMO, LUIS FERNANDO, MARTHA EUGENIA y OLGA ELENA CAMPILLO RESTREPO, JUAN PABLO y MARIA ISABEL CAMPILLO FRANCO, JUAN FELIPE CAMPILLO LOPEZ, CARLOS EDUARDO CAMPILLO VELASQUEZ, DANIELA y JULIANA ORTIZ CAMPILLO, DAVID CAMPILLO GAVIRIA, HEREDEROS DE LIGIA INES RESTREPO RESTREPO y PERSONAS INDETERMINADAS.

Valga mencionar que la referida decisión está ejecutoriada, luego de haber sido negada por extemporánea la apelación. De esta manera la excepción de pleito pendiente, actualmente, no encuentra ningún sustento en tanto finalizó el proceso judicial en el que se estaba debatiendo sobre la adquisición por prescripción extraordinaria del inmueble objeto de la pretendida división por venta.

En cuanto a la excepción de “Reconocimiento de mejor derecho del poseedor frente a los comuneros” que se fundamenta en la calidad de poseedoras de FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO, en la parte motiva de la sentencia del 7 de diciembre de 2021, se expresó:

5.5.8. Aunque está demostrado que FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO, desde el día siguiente al fallecimiento de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, como lo reconocieron la mayoría de los demandados en sus respectivos interrogatorios de parte y lo ratificaron los testigos EFRAIN ALEJANDRO SANCHEZ CASTRO y JOSE RAUL CATAÑO CASTRO, detentaron materialmente el inmueble con matrícula 019-3616 y se comportaron frente al mismo como dueñas, asumiendo las cargas impositivas, realizando mejoras, percibiendo los frutos, habitando el inmueble, defendiéndolo de perturbaciones de terceros, todos esos actos no tiene la virtualidad de otorgarles a las demandantes la condición de poseedoras del bien y mucho menos frente a los demandados, porque a la par o simultáneamente a la realización de esos actos materiales, participaban en la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, proceso judicial en el que de manera expresa solicitaron la inclusión de ese bien dentro de los activos de la sucesión, no solo del derecho de cuota que ostentaba el causante, sino también de la posesión que ejercía sobre la parte restante y en esas condiciones se adjudicó en común y proindiviso a la heredera YHESIKA CAMPILLO CASTRO y a los legatarios, quienes comparecieron a este proceso de pertenencia como titulares de derecho de cuota.

Solicitar la inclusión del bien dentro de la masa herencial de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO y que se adjudicara en comunidad, sumado a que las demandantes en pertenencia no se opusieron al secuestro del referido bien, constituye un claro reconocimiento que FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO, de manera personal y directa no eran poseedoras exclusivas, máxime cuando no estaban obligadas legalmente a incluir como activo de la masa herencial un bien que a su juicio les pertenecía.

Así las cosas, aunque está demostrada la tenencia material del inmueble por parte de FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO,

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Teléfono 833.31.02 312 8255668

jcctopberrio@cendoj.ramajudicial.gov.co

esa tenencia no devino en posesión durante la vigencia del proceso sucesorio de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, porque mientras estuvo activo el referido proceso, el efecto jurídico de ello fue que las demandantes reconocían que existían otras personas con igual derecho que ellas.

De esta manera, solamente con posterioridad a la terminación del proceso sucesorio, cuando se consolidó el derecho de cuota sobre el inmueble con matrícula 019-3616 en cabeza de cada uno de los adjudicatarios, a través de la inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, cesó el reconocimiento de igual derecho que el suyo por parte de las demandantes FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO, haciendo posible que desde ese momento fuese útil la posesión del bien para los efectos prescriptivos.

En la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, al consumarse el secuestro del bien con matrícula 019-3616, sin que FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES o YHESIKA CAMPILLO CASTRO (representada por abogada en dicha diligencia), se opusieran a dicha medida cautelar, denota la falta de ánimo posesorio de las demandantes en pertenencia frente a los demandados o al menos que ese ánimo posesorio se haya hecho público o exteriorizado frente a ellos, siendo aquella una oportunidad procesal propicia para que así hubiese ocurrido, contrario a ello, las demandantes guardaron silencio en esa ocasión, haciéndoles creer a los demandados que su derecho herencial estaba a salvo, mientras que en esta demanda alegan que en ese momento eran poseedoras, lo cual constituye un acto de posesión clandestino y por lo mismo inútil para prescribir.

No manifestar el ánimo posesorio por parte de las demandantes durante la diligencia de secuestro del inmueble que se pretende en pertenencia con matrícula 019-3616 y ni siquiera haberlo mencionado durante el trámite de la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, tiene un claro y directo efecto negativo sobre la publicidad de la posesión alegada por FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO.

Que la posesión sea pública significa que se ejerza, en términos de lo previsto en el artículo 762 del C.C. "...con ánimo de señor y dueño...". Como el ánimo es una cuestión eminentemente interior escapa por completo a la percepción de los sentidos y por ello solamente puede ser conocido o apreciado mediante la interpretación, a través de reglas de experiencia o la lógica, de los actos que inequívocamente manifiesta o realiza ante quien tiene derecho a oponérsele y ante una comunidad en general la persona que posee para sí un determinado bien sin reconocimiento de dominio ajeno.

(...)

Analizando las pruebas practicadas en el proceso, se reitera que FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO, participaron en el juicio sucesorio de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, en el que no solo se adjudicó el derecho de cuota y la posesión que esta persona ejercía sobre el inmueble con matrícula 019-3616, sino que también se secuestró dicho bien, sin que estas actuaciones merecieran reproche por parte de las demandantes en pertenencia y, principalmente, sin que en aquel proceso hicieran público su ánimo posesorio, de manera que los legatarios (demandados en pertenencia) pudieran conocerlo.

En conclusión, a pesar que FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO han detentado materialmente el inmueble desde el fallecimiento de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, ocurrido el 22 de julio de 2001 y que desde entonces se han comportado como propietarias, dando el inmueble en arrendamiento, utilizándolo como su propia habitación, realizando reparaciones y mejoras, la posesión ejercida por estas demandantes no fue pública frente a los demandados y por lo mismo, esta posesión sufre el vicio de clandestinidad, previsto como tal en el artículo 774 del C.C., norma que señala que la “Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.”

Se considera que la posesión de FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO es clandestina porque no se demostró que hubieran exteriorizado o manifestado desconocimiento de derecho a los adjudicatarios en la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, personas que como legatarios tenían el derecho de oponérseles, es decir, su ánimo posesorio se ocultó frente a DANIEL, DIANA MARCELA e ISABEL XIMENA CAMPILLO BUSTAMANTE, JUAN PABLO y MARIA ISABEL CAMPILLO FRANCO, JUAN FELIPE CAMPILLO LOPEZ, LUIS FERNANDO, JOAQUIN GUILLERMO, MARTHA EUGENIA y OLGA ELENA CAMPILLO RESTREPO, CARLOS EDUARDO CAMPILLO VELASQUEZ, DANIELA y JULIANA ORTIZ CAMPILLO, DAVID CAMPILLO GAVIRIA y LIGIA INES RESTREPO RESTREPO, a pesar que para la generalidad de vecinos de la vereda San Antonio del corregimiento La Susana del municipio de Maceo, las dueñas del predio hayan sido las demandantes, porque así las percibieron por su comportamiento frente al inmueble luego de la muerte de quien fuera copropietario del inmueble.

Es usual que para el común de las personas las circunstancias antes descritas, como habitar un inmueble, darlo en arrendamiento, realizar reparaciones y mejoras, sean indicativas de titularidad de dominio y de esa manera entiendan que quien así se comporta es el dueño de un bien, sin embargo, para que estas acciones sean útiles para efectos prescriptivos deben realizarse como exteriorización del ánimo posesorio, con abierto desconocimiento de un mejor o igual derecho que el suyo, frente a quien tiene derecho a oponérsele, situación que no ocurrió en este caso en el que FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO,

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Teléfono 833.31.02 312 8255668

jcctopberrio@cendoj.ramajudicial.gov.co

reconocieron igual derecho que el suyo a DANIEL, DIANA MARCELA e ISABEL XIMENA CAMPILLO BUSTAMANTE, JUAN PABLO y MARIA ISABEL CAMPILLO FRANCO, JUAN FELIPE CAMPILLO LOPEZ, LUIS FERNANDO, JOAQUIN GUILLERMO, MARTHA EUGENIA y OLGA ELENA CAMPILLO RESTREPO, CARLOS EDUARDO CAMPILLO VELASQUEZ, DANIELA y JULIANA ORTIZ CAMPILLO, DAVID CAMPILLO GAVIRIA y LIGIA INES RESTREPO RESTREPO, al participar en la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO.

(...)

5.5.9. Con todo esto, se concluye que las demandantes FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO, frente al demandado DAVID CAMPILLO GAVIRIA, tan solo pueden estar en posesión del inmueble, sin reconocimiento de igual o mejor derecho que el suyo, desde el 1 de abril de 2009, es decir, el día en el que se inscribió ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, la sentencia aprobatoria del trabajo de partición del 20 de noviembre de 2007, considerando que en dicho proceso judicial se inventarió y adjudicó a los herederos y legatarios no solo el derecho de cuota del que era titular el causante, sino también la posesión que él ejercía sobre el resto. Es decir, desde ese día la posesión que ejercían las demandantes dejó de ser útil para la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, como lo había sido durante todo el transcurso de dicho proceso y pasó a convertirse en posesión propia o autónoma, útil para sí mismas, al publicitarse desde ese momento el desconocimiento de los derechos de DAVID CAMPILLO GAVIRIA por parte de las demandantes.

En cuanto a los demandados DANIEL, DIANA MARCELA e ISABEL XIMENA CAMPILLO BUSTAMANTE, JUAN PABLO y MARIA ISABEL CAMPILLO FRANCO, JUAN FELIPE CAMPILLO LOPEZ, LUIS FERNANDO, JOAQUIN GUILLERMO, MARTHA EUGENIA y OLGA ELENA CAMPILLO RESTREPO, CARLOS EDUARDO CAMPILLO VELASQUEZ, DANIELA y JULIANA ORTIZ CAMPILLO y LIGIA INES RESTREPO RESTREPO, las demandantes solo manifestaron su ánimo posesorio con la presentación de la demanda de pertenencia, encontrándose sobre este tema en particular que, inicialmente, las actoras solicitaron el inventario del bien objeto del proceso en la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, por lo que todo el tiempo que duró ese proceso judicial reconocieron que estas personas tenían igual derecho que el suyo. Posteriormente, al contestar la demanda divisoria con radicado 2014-0086, expresaron que al único que desconocían como propietario era a DAVID CAMPILLO GAVIRIA, significando con ello que reconocían igual derecho que el suyo a los demás copropietarios de la Finca El Diamante.

5.5.10. Por lo anterior, si se contabiliza el término de posesión de las demandantes frente a DAVID CAMPILLO GAVIRIA desde 1 de abril de 2009, cuando se inscribió la sentencia aprobatoria del trabajo de partición en la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, hasta el momento de la

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Teléfono 833.31.02 312 8255668

jcctopberrio@cendoj.ramajudicial.gov.co

presentación de la demanda el 6 de febrero de 2017, tan solo habían transcurrido 7 años y 10 meses, es decir, tiempo insuficiente para adquirir por prescripción extraordinaria, considerando lo dispuesto en el artículo 2532 del Código Civil, que estableció el tiempo de posesión para esos efectos en 10 años.

Ni siquiera considerando que el término de posesión de las demandantes empezó desde que se profirió la sentencia del 20 de noviembre de 2007 por parte del Juzgado Primero de Familia de Medellín, mediante la cual se aprobó la partición en la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO, podría considerarse que está cumplido el término legal para adquirir por prescripción, porque en ese caso tan solo habrían transcurrido 9 años y 2 meses de posesión, tiempo también insuficiente para que tenga lugar la prescripción extraordinaria.

5.5.11. En cualquiera de los dos casos, es decir, si se contabilizara el inicio de la posesión el 20 de noviembre de 2007 cuando se profirió la sentencia aprobatoria del trabajo de partición de la sucesión de CARLOS ALBERTO CAMPILLO RESTREPO o el 1 de abril de 2009 cuando se registró dicha providencia en la ORIP PUERTO BERRIO, la prescripción se interrumpió con la presentación de la demanda divisoria (radicado 2016-0093) promovida por DAVID CAMPILLO GAVIRIA en contra de YHESIKA CAMPILLO CASTRO y los demás titulares de derechos de cuota del inmueble con matrícula 019-3616.

*De acuerdo a lo previsto en el artículo 94 del CGP, la presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción, siempre que el auto admisorio se notifique al demandado dentro del término de un año contado a partir el día siguiente a la notificación de tal providencia al demandante. En el caso concreto la demanda divisoria fue promovida el 26 de agosto de 2016. Fue admitida en auto del 14 de septiembre de 2016, providencia notificada al día siguiente por estados. La admisión de dicha demanda se notificó personalmente a YHESIKA CAMPILLO CASTRO, por intermedio de su apoderada general el 7 de abril de 2017. De esta manera, como el auto admisorio de la demanda divisoria le fue notificado a la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO dentro del año siguiente a la fecha en que le fue notificado al demandante DAVID CAMPILLO GAVIRIA, se produjo la interrupción de la prescripción desde la presentación de la demanda el **26 de agosto de 2016.***

5.5.12. En cuanto a los demás demandados, DANIEL, DIANA MARCELA e ISABEL XIMENA CAMPILLO BUSTAMANTE, JUAN PABLO y MARIA ISABEL CAMPILLO FRANCO, JUAN FELIPE CAMPILLO LOPEZ, LUIS FERNANDO, JOAQUIN GUILLERMO, MARTHA EUGENIA y OLGA ELENA CAMPILLO RESTREPO, CARLOS EDUARDO CAMPILLO VELASQUEZ, DANIELA y JULIANA ORTIZ CAMPILLO y LIGIA INES RESTREPO RESTREPO, el ánimo posesorio de las demandantes solamente se exteriorizó o se hizo manifiesto con la

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Teléfono 833.31.02 312 8255668

jcctopberrio@cendoj.ramajudicial.gov.co

presentación de la demanda de pertenencia, razón por la cual, la posesión de FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO, frente a estas personas siempre fue clandestina y por lo mismo inútil para prescribir, por lo que ni un solo día de posesión tenían al momento de presentar la demanda.

Así las cosas, se denegará la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio elevada por FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES y YHESIKA CAMPILLO CASTRO, por lo que, ante la decisión adversa de la pretensión de pertenencia, el despacho no se pronunciará sobre las excepciones de mérito, pasando al estudio de la demanda de reconvencción.

Por estas razones, la excepción denominada por la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO como “Reconocimiento de mejor derecho del poseedor frente a los comuneros”, que se sustenta en la prescripción adquisitiva de dominio, será denegada, en tanto al momento de promoverse esta demanda divisoria, la comunera que propuso la excepción no tenía el tiempo suficiente para adquirir por prescripción.

4.7. Mejoras

4.7.1. El artículo 412 del CGP establece que el comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o contestación, especificándolas debidamente, estimándolas bajo juramento y acompañando un dictamen pericial sobre su valor. En el auto que decrete la venta el juez debe resolver dicha reclamación.

4.7.2. Mediante auto del 22 de junio de 2017, se negó la integración del contradictorio solicitada por FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, como “...tercera poseedora...”¹⁶. Posteriormente, a través de auto del 18 de julio de 2017, se expresó: “Revisado el escrito de contestación de la demanda presentada por la codemandada Yhesika Campillo Castro, se observa que a folios 193 y 194 del expediente, solicitó el reconocimiento de mejoras, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 412 del C. G. del Proceso, de dicha reclamación, se corre traslado a los demás comuneros por el término de diez (10) días.”¹⁷. En consecuencia, en auto del 22 de octubre de 2020, se expresó: “...como la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO actúa en el proceso representada por FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, como su apoderada general, la reclamación de mejoras se entiende realizada por quien sí es parte en el proceso al ser comunera en el bien con folio de matrícula 019-3616, esto último,

¹⁶ PDF 01^a

¹⁷ PDF 02 4/39

en uso del deber del juez de interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto (artículo 42-5 CGP). Adicionalmente, debe considerarse que no existe una real oposición de los demás comuneros a la reclamación de mejoras, sino una petición para que, si hay mejoras a reconocer, se haga en favor de quien pruebe que las hizo.”

4.7.2. Establecido que la comunera es YHESIKA CAMPILLO CASTRO y, en consecuencia, es ella quien puede reclamar el reconocimiento de mejoras, se encuentra que las mejoras alegadas son las siguientes:

CULTIVO DE CACAO EN (7)SIETE HECTARIAS	\$ 337.461.600.00
CULTIVO MADERABLE NOGAL EN 1.5 HECTARIAS	\$ 123.534.679.26
CULTIVO PASTO BRACHIARIA 80 HECTARIAS	\$ 39.000.000.00
MEJORAS LOCATIVAS	\$ 59.978.000.00
TOTAL	\$ 559.974.279.26

Como se explicó en precedencia, el avalúo presentado por la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, no se considerará para ninguno de los efectos de este proceso en tanto fue elaborado por una persona¹⁸, de quien no se pudo establecer si estaba o no inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, de manera que conforme a las disposiciones de la Ley 1673 de 2013, dicha pericia no puede ser valorada judicialmente.

De igual manera, también se mencionó con antelación que el dictamen pericial que se valoraría o apreciaría en este proceso es el presentado por perito designado oficiosamente, encontrándose, respecto a las mejoras, la siguiente situación,

a) “Cultivo de cacao”. La demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, expresó bajo juramento que esta mejora tiene un valor de \$337.461.600. Al respecto, el dictamen pericial decretado de oficio, valoró dicha mejora en la suma de \$104.474.286, explicando que el cultivo era de 7 hectáreas, tenía una edad de 11 años y una vida remanente de 9 años. Además, que la densidad de plantas por hectárea era de 1.111 con un costo de producción del kilogramo de cacao de \$4.680 y un precio de venta de \$7.800, asimismo, que la producción por hectárea cultivada era de 0.53 toneladas por año, concluyendo que el valor presente de cada una de las hectáreas cultivadas de cacao era de \$14.924.898, lo que, multiplicado por las 7 hectáreas sembradas, arrojaba una cifra de **\$104.474.286.**

De esta manera, con fundamento en el juramento estimatorio de la

¹⁸ Sebastián Díaz Castro.

demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO y el dictamen pericial presentado sobre el valor del cultivo de cacao, aunque ambos medios de prueba arrojan cifras disímiles, se considera que atiende con mayor precisión a la realidad fáctica del asunto, el avalúo presentado por el perito, en tanto determina el valor del cultivo por la edad del sembrado y la vida remanente del mismo, teniendo en cuenta además el costo de producción y la utilidad de acuerdo al precio de venta. Así las cosas, al no haberse discutido por el demandante o los demás demandados, se considera probado que YHESIKA CAMPILLO CASTRO como comunero fue quien realizó las mejoras consistentes en el cultivo o plantación de 7 hectáreas de cacao en el inmueble con matrícula 019-3616, el cual tiene un avalúo de **\$104.474.286**, que será reconocida como mejora a esta demandada.

b) “Cultivo maderable nogal”. La demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, expresó bajo juramento que esta mejora tiene un valor de \$123.534.679.26 y que correspondía a 1.5. hectáreas. Sobre este aspecto en particular, el dictamen pericial conceptuó que estos árboles tenían una edad de 6 años, que no se trataba de 1.5. hectáreas sembradas, sino que estos árboles están en asociación con el cultivo de cacao, teniendo una cantidad de 777 individuos, a los que se calculó la densidad forestal comercial, de la que finalmente obtuvo que resultarían 428.48 rastras de nogal cafetero, que a un precio de \$45.000, arrojan una cifra de \$19.281.600.

De esta manera, como no hubo ni siquiera cuestionado por el demandante o los demás demandados, se considera probado que YHESIKA CAMPILLO CASTRO fue quien realizó la mejora consistente en la siembra de Nogal, el inmueble con matrícula 019-3616, el cual tiene un avalúo de **\$19.281.600**, que será reconocida como mejora a esta demandada.

c) “Cultivo de pasto brachiaria”. La demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, expresó bajo juramento que esta mejora tiene un valor de \$39.000.000 y que correspondía a 80 hectáreas de este pasto. Al respecto, en el dictamen pericial practicado de oficio, se expresó que los potreros de la finca no tienen la extensión mencionada por la demandada, sino que la medición “...aproximada a la realidad que el inmueble en cuestión posee potreros o pasto. Siendo dicha área 35.62 hectáreas.”. Por lo que dicha mejora fue evaluada en \$13.424.906.

En tal sentido, considerando que tampoco se discutió por parte de los demás comuneros sobre la realización de esta mejora por la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, se considera que ella fue quien realizó la siembra de 35.62 hectáreas de pasto, en el inmueble con matrícula 019-

3616, el cual tiene un avalúo de **\$13.424.906**, cifra que será reconocida como mejora a esta demandada.

d) “Mejoras locativas”. La demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, expresó bajo juramento que esta mejora tiene un valor de \$59.978.000, sin embargo, no discriminó cada uno de sus conceptos, es decir, no explicó de qué se trataba.

A pesar de la deficiencia formal antes expuesta, en el dictamen pericial decretado de oficio, en el que se ordenó avaluar las mejoras alegadas por la demandada, se mencionaron algunas construcciones realizadas en el inmueble, las cuales son descritas en la experticia como: (i) vía interna en tierra 1; (ii) vía interna en tierra 2; (iii) vía interna en riel de concreto; (iv) corraleja; (v) cercas; (vi) establo; (vii) marquesina 1; (viii) marquesina 2; (ix) fermentador de cacao.

Sobre estas mejoras debe considerarse que el dictamen fue presentado el 7 de abril de 2021, por ello, se considerará esa fecha para tener en cuenta la fecha de establecimiento de las mejoras de acuerdo a la vetustez de las mismas, conforme lo haya conceptuado el perito. Adicionalmente, se tendrá en cuenta que ninguno de los demás comuneros se opuso al reconocimiento a YHESIKA CAMPILLO CASTRO. Por ello, se tendrá en consideración la vetustez de dichas mejoras, con lo cual se podrá establecer si las mismas fueron introducidas por ella en su calidad de comunero o por los antecesores en el título y esto último servirá como criterio para su reconocimiento.

Mejora	Vetustez	Valor
vía interna en tierra 1	12 años	\$3.402.541
Vía interna en tierra 2	10 años	\$3.320.067
Vía interna en riel de concreto	12 años	\$2.883.688
Corraleja	6 años	\$2.153.280
Cercas	6 años	\$11.851.668
Establo	54 años	\$8.031.109
Marquesina 1	8 años	\$1.731.185
Marquesina 2	8 años	\$2.114.323
Fermentador de Cacao	8 años	\$979.062
Total		\$36.466.923

Para resolver sobre el reconocimiento de estas mejoras, debe considerarse, nuevamente, que los demás comuneros no se opusieron a dicha petición, por lo que, se entiende que fueron introducidas o realizadas por la

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Teléfono 833.31.02 312 8255668

jcctopberrio@cendoj.ramajudicial.gov.co

comunera YHESIKA CAMPILLO CASTRO, a excepción del establo, considerando que según el concepto del perito, tiene una vetustez de 54 años, es decir, bastante superior al tiempo que lleva la comunidad creada en 2007 con la sentencia aprobatoria del trabajo de partición proferida por el Juzgado Primero de Familia de Medellín en la sucesión de Carlos Alberto Campillo Restrepo. De esta manera, por concepto de “mejoras locativas”, se reconocerá a YHESIKA CAMPILLO CASTRO, la suma de **\$ 28.435.814**, resultante de la sumatoria de las “mejoras locativas” a excepción del denominado “establo”.

4.7.3. En conclusión, en cuanto a la reclamación de mejoras, se reconocerá a la comunera YHESIKA CAMPILLO CASTRO, las siguientes, tal como se describieron en precedencia:

Mejora	Valor
Cultivo de cacao	\$104.474.286.
Cultivo maderable de nogal	\$19.281.600.
Cultivo de pasto brachiaria	\$13.424.906
“Mejoras locativas”	\$ 28.435.814
Total	\$165.616.606

4.8. Derecho de retención.

La demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, solicitó derecho de retención “...hasta tanto se cancele el valor de las mejoras y el sostenimiento del inmueble EL DIAMANTE...”. Sobre este tema en particular, basta con mencionar que el artículo 412 del CGP reconoce este derecho cuando se trata de partición o división material, en cuyo caso, el titular de mejoras reconocidas que no están en la parte adjudicada a él, puede conservar el inmueble hasta que se le pague su valor. Así las cosas, como en este caso se trata de división por venta y no división material, el valor de las mejoras reconocidas se reconoce en esta providencia y se paga al comunero cuando se efectúe el remate del bien, por lo mismo, no hay lugar al derecho de retención.

4.9. Conclusiones

Al demostrarse desde el inicio del proceso que demandante y demandados son condueños del inmueble con matrícula 019-3616, además, que entre las partes no hay pacto de indivisión y no prosperaron las excepciones de mérito propuestas por YHESIKA CAMPILLO CASTRO, conforme a lo previsto en el artículo 411 del CGP, se dispondrá la venta en pública subasta del bien

inmueble del que en común y proindiviso son titulares del dominio la partes.

A la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, se le reconocerá la suma de **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS, \$165.616.606**, por concepto de mejoras, denegándosele por improcedente el derecho de retención.

De esta manera, el avalúo del inmueble corresponde a la suma de **DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$2.287.749.736)**, que abarcan el valor del terreno, la casa y las mejoras reconocidas a la comunera YHESIKA CAMPILLO CASTRO. A pesar del avalúo que ha sido definido por el despacho, las partes de común acuerdo podrán señalar precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación, de lo contrario, se tendrá en cuenta el valor definido en esta providencia.

También se ordenará el secuestro del bien y una vez practicado se procederá al remate en la forma prevista para el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Para la práctica del secuestro se comisionará al Juzgado Promiscuo Municipal de Maceo, facultándose para designar secuestre de la lista de auxiliares de la justicia y fijarle honorarios por la asistencia a la diligencia, en los términos de lo previsto en el acuerdo PSAA15-10448 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrio,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble con folio de matrícula 019-3616 del que son condueños el demandante DAVID CAMPILLO GAVIRIA y los demandados YHESIKA CAMPILLO CASTRO, DANIEL, DIANA MARCELA e ISABEL XIMENA CAMPILLO BUSTAMANTE, LUIS FERNANDO, MARTHA EUGENIA, OLGA ELENA Y JUAN GUILLERMO CAMPILLO RESTREPO¹⁹, JUAN PABLO y MARIA ISABEL CAMPILLO FRANCO, JUAN FELIPE CAMPILLO LOPEZ, CARLOS EDUARDO CAMPILLO VELASQUEZ, DANIELA y JULIANA ORTIZ CAMPILLO, LIGIA INES RESTREPO RESTREPO.

SEGUNDO: DEFINIR el precio del inmueble con matrícula 019-3616 en la suma de **DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$2.287.749.736)**, que

¹⁹ En el trámite del proceso cambió su nombre por JUAN GUILLERMO CAMPILLO RESTREPO. Escritura 763 de 2017 de la Notaría Segunda de Yarumal.

comprende el valor del terreno, la casa y las mejoras reconocidas a la comunera YHESIKA CAMPILLO CASTRO.

TERCERO: RECONOCER a la comunera YHESIKA CAMPILLO CASTRO, las mejoras descritas en la parte motiva de esta providencia, por valor de **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS, (\$165.616.606).**

CUARTO: DESESTIMAR las excepciones de mérito propuestas por la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, por lo expuesto en la parte motiva.

QUINTO: NEGAR el derecho de retención a la comunera YHESIKA CAMPILLO CASTRO, a quien se le reconocieron mejoras, por lo expresado en la parte motiva.

SEXTO: ORDENAR el secuestro del bien inmueble con matrícula 019-3616, comisionándose para ello al Juzgado Promiscuo Municipal de Maceo, autoridad judicial facultada para actuar conforme a lo previsto en los artículos 40, 112 y 113 del CGP, así como para designar secuestre de la lista de auxiliares de la justicia y fijarle honorarios por la asistencia a la diligencia, en los términos de lo previsto en el acuerdo PSAA15-10448 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ ANDRÉS GALLEGO RESTREPO
J U E Z

Firmado Por:

**Jose Andres Gallego Restrepo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Puerto Berrio - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **be6e7dc264e96dfd7f8fc0830ed38cc11b2b75f7ae9321a4771a035cefe3ef95**
Documento generado en 15/02/2022 03:09:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>