JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

APARTADÓ – ANTIOQUIA

Veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado Nro.	05045-31-03-001-**2012-00299**-00
Proceso	Reivindicatorio agrario
Demandante	Silvia Elena Penagos Saldarriaga
Demandado	Jesús Antonio Ruíz y otros
Sentencia	N° 020
Temas abordados	Configuración de los elementos axiológicos de la reivindicación / restituciones mutuas / derecho de retención
Decisión:	**Estima pretensiones – ordena restituir las viviendas comprendidas de un bien de mayor extensión.**

OBJETO

De acuerdo con el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, se procede a dictar sentencia escrita para definir esta instancia conforme con el sentido condenatorio que fue anunciado al concluir la audiencia de instrucción y juzgamiento, celebrada el pasado 14 de septiembre hogaño.

ANTECEDENTES

La demanda:

Silvia Elena Penagos Saldarriaga demandó a Jesús Antonio Ruíz, Luis Ángel Carrillo Rodríguez, Claribel Muñoz Alarcón, José Ubadel Montoya, Luis Carlos Romero Petro, Rubys Elías Medina Palma, Jorge Antonio Romero Petro, Jorge Eliécer Salla Casarrubia, Francisco Miguel Ramos Martínez y a Marcos José Petro Verona; para que fueran obligados a restituirle el predio "*cuyos linderos identifi[có]* ***en el numeral 1° de los hechos***". Además, pretendió que le pagaran "*todos los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que la dueña hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de acuerco al avalúo efectuado por peritos*", desde el momento de la posesión por ser los demandados de mala fe. Por último, pidió que la entrega comprenda todas las cosas que forman parte del predio o que se reputen inmuebles.

En el numeral 1° subrayado narró que es propietaria del inmueble rural denominado El Bosque ubicado en la vereda El Vijagual de Carepa, distinguido con el folio 007-2176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, alinderado así:

> *"Partiendo del mojón 00 situado en el margen izquierdo del río Vijagual, aguas abajo hasta encontrar el mojón 1, situado en la intersección de los límites con las fincas San Francisco y la Greca de propiedad de la sociedad Promotora Exportadora Proexa, del punto 1 antes citado, en línea recta y en dirección OESTE se llega al mojón 2 a una distancia de 195 metros, lindando con la Finca San Francisco y la Greca del mojón 2, se sigue en la misma dirección OESTE y en forma longitudinal se encuentra el mojón 3, a una distancia de 260 metros, siempre en colindancia con la Finca San Francisco y la Greca, el cual está situado en el margen derecho de la carretera que va al embarcadero de Zungo, y siguiendo en dirección sureste y en forma longitudinal y por la margen derecha de la carretera que conduce al Embarcadero de Zungo encontramos el mojón 10 lindando con la Finca Potosí y desde el mojón 10 se continúa en línea recta y en dirección noroeste hasta encontrar a 200 metros el mojón 00, punto de partida y encierra el polígono".*

En el pasado ese fundo hizo parte de una finca bananera y allí se encuentran ubicadas unas viviendas que conformaban un "*antiguo campamento, construido por el anterior propietario de la finca y que se encuentra ocupado por los demandados a título de mera tenencia*", dado que en su momento les fue entregada por la empresa que explotaba dicha finca en calidad de trabajadores para que "*habitaran el campamento*". No han realizado ninguna mejora en esas viviendas, al contrario, las han dejado deteriorar notablemente. Solo hasta el año 2008 "*pretendieron realizar algunas supuestas mejoras, pero en el terreno aledaño al campamento sembrando algunas hortalizas y plantas de maíz*".

Un fragmento de esos predios fue dado en arrendamiento a la compañía Greentech S.A. para la producción de abono orgánico, micorrizas e invernadero, sin que los demandados hubieran realizado oposición, "*pues eran conscientes de las condiciones legales en las que habían llegado al campamento*". En el resto del terreno la accionante sembró teca y concretamente a partir del 29 de enero de 2008, cuando aquella arrendataria devolvió el bien, la actora dispuso la misma siembra en la parte que tenía alquilada.

Desde hace tiempo, la demandante junto a su esposo Juan Guillermo Vélez, con la colaboración de la Alcaldía de Carepa y por medio de los fondos de vivienda de las empresas bananeras, "*ha tratado de que los demandados le reintegren el terreno con la findalidad de dejarlo todo sembrado en teca*" y éstos han manifestados "*que no se oponen a entregar el terreno a la dueña, siempre que la Alcaldía los incluya dentro de algún de los proyectos que tiene para vivienda de interés social*".

El 25 de febrero de 2008 promovió querella policiva ante la Inspección de Policía de Carepa, por ocupación de hecho, dado que los convocados trataron de utilizar los terrenos que otrora le habían sido arrendados a Greentech S.A. intentando sembrar yuca. Y el 4 de marzo del mismo año suscribieron acta de conciliación en la que los demandados se comprometieron a "*respetarlos*

terrenos en los que no están las viviendas de la Finca El Bosque y, en especial, aquellos terrenos en los que se encontraba el compostadero y los terrenos viejos en los que se encuentran los cultivos de teca". También se obligaron a levantar los cultivos de yuca que habían sembrado y a "*permitir el acceso de trabajadores que la dueña requiera para adelantar nuevas siembras y a no obstaculizar el trabajo de éstos ni el tránsito necesario para desarrollarlo*".

Por su parte, la accionante se comprometió a "*no perturbar a los tenedores en su tenencia, hasta tanto no se llegara a un acuerdo pata que éstos desocuparan la parte del inmueble o hasta que la justicia ordinaria profiera una decisión*".

Los interpelados procedieron efectivamente a levantar la siembra de yuca, pero cuando la demandante inició a cultivar teca nuevamente le causaron perjuicios porque levantaban sus semillas y empezaron hasta ese momento a abrogarse la condición de poseedores, "*cuando jamás han asumido la calidad de señores y dueños de la parte del inmueble que ocupan… apoderándose de todo el predio*".

En vista de esa actitud y como siempre la han reconocido como dueña, la promotora los demandó en juicio de restitución de tenencia aludiendo la existencia de un contrato de comodato precario, pero este mismo Juzgado los absolvió y la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior de Antioquia confirmó el veredicto mediante sentencia del 2 de marzo de 2012, en cuyos apartes reconoció "*a los demanddos la calidad de poseedores sobre los predios reclamados desde el año 2008*".

Incorporó como prueba documental las siguientes: *i)* certificado inmobiliario número 007-2176 (fls. 5 -7); *ii)* escritura pública número 2055 otorgada el 31 de diciembre de 2022 (fls. 8-9); *iii)* certificado mercantil de Agropecuaria Los Cuatro S.A. (fls. 10-11); *iv)* recibos (fls. 12-13). Igualmente, instó el traslado las pruebas practicadas en el proceso de restitución anterior con radicado

2009-00089; solicitó practicar inspección judicial en asocio de perito topógrafo y nombrar un auxiliar de la justicia para el justiprecio de los frutos.

Réplica a la demanda:

Los llamados a juicio repelieron las pretensiones valiéndose de las excepciones meritorias que denominaron: "*falta de legitimación en la causa por activa*" y por pasiva, e "*incumplimiento de los requisitos sustanciales que la ley civil exige para que prospere la acción reivindicatoria*". En esencia, adujeron que no es cierto que sean meros tenedores; han platado mejoras. No ex cierta la existencia del contrato de arrendamiento con Greentech. La actora nunca ha tenido la posesión del predio ni ha cultivado lo que afirmó. En la demanda no se individualizaron los linderos ni áreas ocupadas por los demandados.

Explicaron que tres de los demandados vendieron sus posesiones, así: **i)** Luis Carlos Romerco Petro vendió a Daniel Santos Petro Argel el 14 de octubre de 2011; **ii)** Jorge Antonio Romero Petro enajenó a Raúl Rodrigo Petro Argel el 26 de agosto de 2011 y **iii)** José Ubadel Montoya Benítez a Donaldo Manuel Suárez el 9 de febrero de 2012.

Trajeron como prueba documental copia de los fallos de primera y segunda instancia del juicio restitutorio entre las mismas partes (fls. 37-61), folios inmobiliarios 007-13592, 007-13861, 007-19600, 007-23339 (fls. 62-73); cédulas de ciudadanía, manifestaciones de la presidencia de la junta de acción comunal y recibos de "*mejoras*" de algunos demandados (fls. 74-110) y, por último, los tres contratos de venta de posesiones atrás aludidos. También suplicaron oficiar a la Fiscalía Seccional de este municipio para que allegara copia de las actuaciones seguidas por sus denuncias por amenazas, practicar interrogatorio a su contrincante y el testimonio de 12 personas que identificaron con nombres y cédulas.

Con estribo en la transferencia de las supuestas posesiones, mediante auto proferido en el curso de la audiencia del extinto artículo 101 del Código de Procedimiento Civil se ordenó integrar como litisconsortes necesarios por

pasiva a los presuntos adquirentes Daniel Santos Petro Argel, Raúl Rodrigo Petro Argel y Donaldo Manuel Suárez. Todos procedieron a contestar la demanda mediante el mismo apoderado en idénticos términos a como lo habían hecho los convocados iniciales y tal como se compendió en precedencia (fls. 137-144).

Al descorrer el traslado de las excepciones meritorias, la demandante desmintió las defensas planteadas y adicionó oficiar al INCODER para que informe sobre el trámite de adjudicación adelantado por los demandados y la oposición efectuada por la accionante.

Anotaciones breves del trámite:

Por tratarse de un asunto de naturaleza agraria en su momento se comunicó mediante oficio número 307 de 2013 a la Procuraduría de esa especialidad (fl. 18). Mediante proveído de 21 de marzo de 2014 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y cuya práctica tardó un extenso periodo de años.

Después de ventilar objeciones por error grave de las experticias ordenadas con base en el Código de Procedimiento Civil, relevo de peritos, aclaraciones etc., finalmente, el litigio hizo tránsito a la Ley 1564 de 2012 y el pasado 14 de septiembre se realizó audiencia de instrucción y juzgamiento únicamente con fines de alegatos y anuncio del sentido del fallo, como se dijo en el prefacio de esta sentencia.

CONSIDERACIONES

1: A estas alturas de la evolución jurídica encontramos bien aclimatada la concepción tradicional en torno a la función, naturaleza y presupuestos de la acción reivindicatoria, aspectos sobre los cuales, por la misma razón, ya no se torna necesario gastar tinta en exceso. Basta pues con memorar que a ella acude el propietario en busca de recobrar u obtener la posesión de la que ha sido privado, sobre un bien corporal (mueble o inmueble) que se halle plenamente identifidado y singularizado. Estas breves nociones encuentran sustento cardinal a partir del artículo 946 y siguientes del Código Civil, cuyos

preceptos constituyen el faro normativo para resolver la presente disputa; y, a la par, también recogen en buena medida las cuatro exigencias basilares que debe demostrar el dueño para que triunfe su aspiración dominical.

En efecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en fallo SC1692-2019 M.P. Luis Alonso Rico Puerta, reiteró que:

> *"para la prosperidad de la acción reivindicatoria es necesario acreditar una serie de circunstancias que la doctrina y la jurisprudencia han denominado presupuestos estructurales de la acción de dominio; ellos son:* ***(i)*** *derecho de dominio en cabeza del pretensor, la cual puede ser plena, nuda o fiduciaria (art. 950 del Código Civil);* ***(ii)*** *posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado (art. 952 del Código Civil);* ***(iii)*** *identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante; y* ***(iv)*** *que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular (art. 949 del Código Civil).*
>
> *Ahora, si alguno de tales presupuestos no se acredita en el juicio, la reivindicación no tiene vocación de prosperidad, dado que la demostración de tales aspectos en el proceso exige plena certeza, reclama que no se advierta duda en ninguno de ellos, pues la decantada convicción acerca de tales hechos constituye el cimiento para derivar las consecuencias jurídicas que la norma sustancial consagra".*

Desde esa lógica, se impone escrutar individualmente y en conjunto el material probatorio traído al juicio para contrastar sus conclusiones con cada uno de aquellos presupuestos axiológicos. Tarea que se emprenderá recordando que a lo largo de la contienda las partes solo rivalizaron sobre dos elementos: la **posesión** y la **singularidad**, pues nada disputaron en relación con el **dominio** y la **identidad**, como pasa a reseñarse enseguida.

2: El dominio en cabeza de la actora y la identidad del bien.

La pretensión de dominio recayó sobre el predio con folio número **007-2176** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba cuyo certificado inmobiliario registra una cabida de 267 hectáreas en total y 17 anotaciones, entre las cuales se asienta que Silvia Elena Penagos Saldarriaga, aquí demandante, es la actual propietaria. Adquirió ese derecho real de manos de Agropecuaria Los Cuatro S.A. mediante escritura pública de compraventa

número 2055 otorgada el 31 de diciembre de 2002 ante la Notaría Décima del Círculo de Medellín.

Tanto la escritura como el certificado aludidos fueron válidamente incorporaddos y satisfacen el estándar de convenciminto necesario para dar por acreditada la titularidad en cabeza de la accionante (folios 5-7, 8-9 cuderno principal). Lo mismo acontece con relación a la identidad jurídica y material del bien en cuestión, habida cuenta que aparece diamantino que se trata del mismo sobre el cual los demandados edificaron sus excepciones. Al punto que en el desarrollo de la pasada audiencia de instrucción y juzgamiento, de común acuerdo, las partes dieron por establecido ambos elementos: de un lado, el derecho de propiedad, y de otro la identidad del fundo de menor extensión en cuanto hace parte de la mayor extensión comprendida en el folio 007-2176 (archivo electrónico 039: ver minuto 0:50:35 en adelante).

En tal medida, ante el proceder de consuno de los extremos litigantes y con la prueba documental mencionada queda en evidencia el cumplimiento de las dos exigencias sustanciales en estudio.

3: Singularidad.

A pesar de que en esta materia la identidad y la singularidad de los bienes tienen ciertos puntos de encuentro, también existen pautas que las diferencian. No basta la certeza de que el predio de menor extensión se deriva de un globo ya identificado, sino que, también debe establecerse con nitidez que la acción versa sobre una cosa singular o una cuota determinada tratándose de bienes proindiviso (art. 949 C.C.).

La singularidad ocupa un puesto importante en el campo reivindicatorio en tanto obliga a que el demandante puntualice lo más que pueda el bien cuya restitución persigue, a tal magnitud que no haya forma de confundirlo con otro. Sobre esta particular temática, el máximo órgano de justicia ordinaria ha construido una sólida doctrina que fue recordada recientemente en el proveído

SC1963-2022 M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, en los términos que pasan a transcribirse:

> *La determinación y singularidad de la cosa delimita el contorno de la acción dominical, al punto que, si aquella no se individualizó en correcta forma, se torna frustránea la aspiración del propietario (CSJ SC4046-2019, 30 sep., rad. 2005-11012-01; CSJ SC4649-2020, 26 nov., rad. 2001-00529-01; CSJ SC811-2021, 15 mar., rad. 1993-00001-02).*
>
> *Esa exigencia cobra especial relevancia al estar entroncada con la calidad del cuerpo cierto pretendido o de la alícuota de cosa singular, pues, en ambos casos, permite identificar plenamente la res y descartar que se trate de algo diverso a lo que pertenece al verus dominus, requerimiento que se satisface con singularizar o individualizar objetivamente el bien o la alícuota, ya que la identidad supone coincidencia entre todo lo reclamado con el objeto material de la posesión opuesta; empero, si solo se establece esa correlación entre una porción del respectivo bien, se tendrá en cuenta el artículo 281 del Código General del Proceso, a cuyo tenor «[s]i lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último».*
>
> *Es así como en CSJ SC2354-2021 se reiteró que (…) la singularidad de la cosa, "hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto, inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados" (CSJ SC, 25 nov. 2002, Rad. 7698, reiterada en SC, 13 oct. 2011, Rad. 2002-00530-01).*

Al aterrizar estas elucubraciones al caso concreto, salta a la vista que la parte demandante faltó a su deber de puntualizar la fracción del bien sobre la cual postuló la reivindicación, pues aunque sí dejó claro que no era toda la propiedad, no hizo una detallada descripción de la porción del terreno que venía siendo ocupada por los convocados. Todo lo contrario, el escrito promotor se redactó con tanta amplitud sobre este específico *ítem* que en ninguno de sus 16 hechos ni en las 5 pretensiones se estipuló con concreción ni claridad cuáles son los bienes o fragmentos determinados que los demandados debían devolver a Silvia Elena Penagos Saldarriaga.

Lo más cercano que estuvo la actora a ser precisa fue lo que indicó en el hecho primero. Y no logró el cometido porque allí dijo, literalmente, que:

> "*es propietaria del inmueble rural denominado EL BOSQUE, ubicado en la Vereda El Vijagual del Municipio de Carepa, identificado por los siguientes*

linderos: "Partiendo del mojón 00 situado en el margen izquierdo del río Vijagual, aguas abajo hasta encontrar el mojón 1, situado en la intersección de los límites con las fincas San Francisco y la Greca de propiedad de la sociedad Promotora Exportadora Proexa, del punto 1 antes citado, en línea recta y en dirección OESTE se llega al mojón 2 a una distancia de 195 metros, lindando con la Finca San Francisco y la Greca del mojón 2, se sigue en la misma dirección OESTE y en forma longitudinal se encuentra el mojón 3, a una distancia de 260 metros, siempre en colindancia con la Finca San Francisco y la Greca, el cual está situado en el margen derecho de la carretera que va al embarcadero de Zungo, y siguiendo en dirección sureste y en forma longitudinal y por la margen derecha de la carretera que conduce al Embarcadero de Zungo encontramos el mojón 10 lindando con la Finca Potosí y desde el mojón 10 se continúa en línea recta y en dirección noroeste hasta encontrar a 200 metros el mojón 00, punto de partida y encierra el polígono".

En aquellas líneas la precusora se refería a la totalidad del bien, incluso los linderos transcritos son los mismos contenidos en el acto escriturario mediante el cual adquirió las 14 hectareas. Y después de esa genérica alusión explicó que: "*Dentro del predio, que otrora hacía parte de una finca bananera, se encuentran* ***ubicadas unas viviendas*** *que conformaban un antiguo campamento, construido por el anterior propietario de la finca y que se encuentra ocupado por los demandados…*" (negrillas intencional).

En el elenco documental reposa un folio matriz al que se ha venido haciendo referencia, número **007-2176** y que albergaba un total de 267 hectáreas. En la parte final de dicho instrumento se anotó que el mencionado dio origen a la apertura de cuatro matrículas más, una de las cuales corresponde al número **007-23339** y que aquí interesa en vista que corresponde a la heredad denominada El Bosque, con superficie de **14 hectareas con 5.420,24 metros cuadrados** (fls. 71-73 cuaderno principal).

Justamente esa es la cabida y el bien que la compañía Agropecuaria Los Cuatro S.A. enajenó a Silvia Elena, mediante la escritura pública 2055 del 31 de diciembre de 2002. Y se trata del título en que la última se apalanca para sustentar la aspiración reivindicatoria. Por tanto, no hay duda que su propiedad conforme a esos documentos solemnes reporta aproximadamente 14 hectareas con 5.420,24 metros cuadrados. Situación que la forzaba a discriminar el área, linderos y/o especificaciones de la parte de los bienes que tenían los demandados. Esto es, la promotora ha debido indicarlos con tanta precisión que quedaran debidamente singularizados. Pero lo único que atinó en señalar es que se trataban de "***unas viviendas que conformaban un antiguo campamento***".

Y esa imprecisión de la accionante nos sumerge en un primer problema práctico, cual es determinar si, con base en aquella información, la pretensión se dirigió en verdad a la restitución de toda la superficie donde estaban construidas la totalidad de las viviendas referidas, o quiso reivindicar apenas unas cuantas de ellas. El tema es de capital importancia porque, como resulta obvio entenderlo, una cosa es pretender todo el terreno sobre el cual se edificó en su momento todo el antiguo campamento; y otra bien distinta, restituir apenas unas cuantas viviendas de dicho cuartel.

Existe una limitante constitucional para comprender el libelo gestor en el sentido de que su autora anhelaba la devolución de todo el terreno compuesto por el campamento. Ella solamente procedió a demandar a **10 personas** y sobre la base de restituir "***unas viviendas***" como explícitamente lo indicó en el hecho primero de su demanda. De modo que, esos dos aspectos engendran el faro necesario para entender que la pretensión estuvo circunscrita a la conjunción de dichos elementos, que por cuestiones de elemental congruencia, constituyen el marco dentro del cual se movió la disputa y ahora se encierra la órbita decisional.

Dicho en otros términos, la hermenéutica que brota a contra luz del pliego introductorio apunta a que la pretensión estuvo delimitada por la fusión de dos elementos: ***I)*** **la posesión ejercida únicamente por los 10 demandados** y ***II)*** **solamente en relación con las viviendas construidas en el campamento.**

Cualquier consideración adicional implicaría rompimiento del postulado de consonancia (art. 281 C.G.P.): de un lado, si la reivindicación en este último momento se extiende a posesiones de personas distintas de los convocados, automáticamente les agravia el derecho de defensa y contradicción por resultar vencidos en un juicio donde no tuvieron oportunidad de ser oídos; y de otro, si la restitución abarca fragmentos del bien de menor extensión del citado folio 007-23339 distintos a las "*viviendas construídas*", significa desconocer el margen trazado por la actora, en cuanto en el párrafo final del hecho primero de la demanda describió que en el predio "*se encuentran ubicadas unas viviendas que conformaban un antiguo campamento, construido por el anterior propietario de la finca y que se encuentra ocupado por los demandados*", texto al cual volvió a hacer referencia por remisión en la pretensión primera.

Basta una mirada integral y coherente de la demanda para reforzar la comprensión que de ella se está realizando, en el sentido que la narración fáctica de la actora consistió, en lo basilar, que en el pasado la empresa que administraba y explotaba la Finca Bananera que hubo en lo que hoy es su predio, adecuó un campamento con varias viviendas para permitir que los trabajadores residieran allí mismo, lo cual habilitó su ingreso al predio. Así lo apuntó en el plurimencionado párrafo final del hecho primero que para los fines ilustrativos perseguidos vuelve a citarse:

> "*Dentro del predio, que otrora hacía parte de una finca bananera, se encuentran ubicadas unas viviendas que conformaban un antiguo campamento, construido por el anterior propietario de la finca y que se encuentra ocupado por los demandados a título de mera tenencia, pues en su momento les fue entregada por la empresa que explotaba la finca a sus trabajadores para que* ***habitaran*** *el campamento*".

Más adelante en el hecho cuarto, indicó que:

> *"Desde tiempo atrás la demandante, por intermedio de su esposo señor Juan Guillermo Vélez y con la colaboración de la alcaldía de Carepa y por medio de los* ***fondos de vivienda*** *de las empresas bananeras, ha tratado de que los demandados le reintegren el terreno con la finalidad de dejarlo todo*

sembrado en teca, a lo que los ocupantes han manifestado que no se oponen a entregar el terreno a su dueña, siempre que ***la alcaldía los incluya dentro de alguno de los proyectos de vivienda de interés*** **social**" (resalto fuera de texto).

Siguiendo la misma órbita, en el hecho segundo acotó: "*Es de anotar que los demandados no han realizado ninguna mejora* ***en las viviendas ubicadas en el campamento****, al contrario las han dejado deteriorar notablemente. Solo a finales del 2008 pretendieron realizar algunas supuestas mejoras pero en el terreno aledaño al campamento, sembrando algunas hortalizas y algunas plantas de maíz*" (negrillas propias).

Bien mirados en conjunto todos los apartes del libelo promotor efunde al rompe las menciones reiteradas y categóricas referentes a las "*viviendas*", al derecho que tuvieron en principio de "*habitarlas*", el arraigo de los demandados al punto de que, supuestamente y por puño de la misma demandante, estuvieron dispuestos a entregarlas condicionados a recibir algún subsidio de "*vivienda*", en fin, todo conduce a que eran esas construcciones el objeto cardinal de la disputa y también de la aspiración de dominio. Aunque en alguna línea la demandante hizo alusión a una presunta mejora "*en el terreno aledaño al campamento*" tampoco lo individualizó ni dio señales para identificarlo.

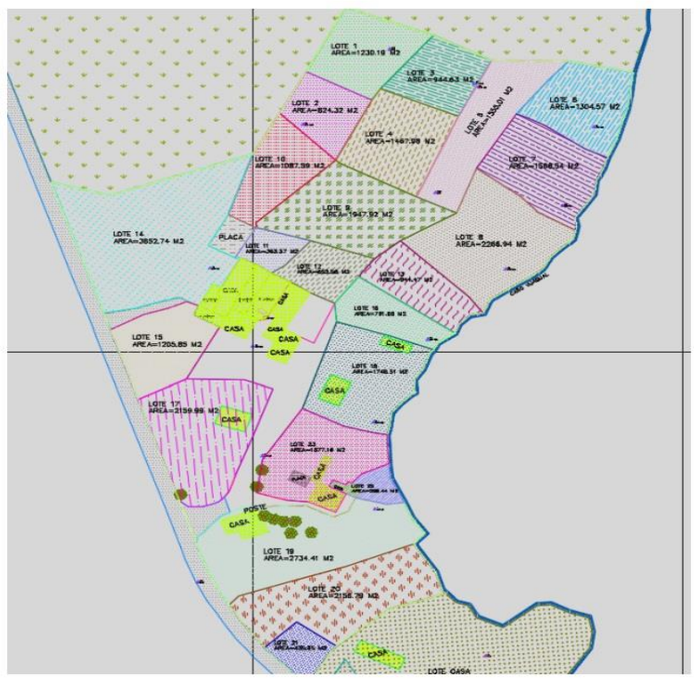
En suma, la pretensión quedó blindada por las viviendas ocupadas por los interpeladados. Y esto dejó por fuera del debate fracciones distintas a esas viviendas, así como construcciones o lotes poseídos por individuos diferentes a los aquí convocados. No resulta extraño pues que hoy la demandante quisiese esforzarse por reivindicar más que las viviendas ocupadas por los demandados, todo el terreno del campamento, pero no lo pidió así al confeccionar su demanda ni dejó huellas de que esa era su real pretensión, en tanto, como viene de verse, al parecer quiso la restitución de las viviendas, y a eso se limita entonces la sentencia por aquello de la congruencia.

3.1. Ya con este norte viene al caso aludir que el último dictamen pericial rendido por el ingeniero Gabriel Ángel Castillo Taborda logró acreditar que el bien de

menor de extensión, esto es, el total de propiedad de la accionante, consta de 138.930,27 metros cuadrados compuesto de tres (3) zonas, así: **I)** lo que pudiéramos llamar parte superior compuesta por 95.715,03 metros cuadrados (no es parte del litigio); **II)** comarca intermedia que constituye parte del litigio y donde se describieron a su vez 23 lotes sin construcciones y 14 viviendas, además de un área común, todo lo cual totaliza 3.904,64 metros cuadrados; y por último **III)** un parqueadero de 6.393,17 metros cuadrados (tampoco hace parte de este proceso).

En la siguiente gráfica extraída del peritaje en cuestión se ilustra un bordado en color amarillo que comprende la totalidad del bien de que es dueña la actora y, la zona ubicada en la mitad resaltada en naranjado refleja el fragmento donde se traba esta contienda:

Igualmente, el experto se dio a la tarea de representar específicamente la mencionada zona intermedia –objeto de debate- donde sí se aprecian lotes y construcciones, según la fotografía siguiente:



La experticia referida contiene un listado pormenorizado de un área de 32.917,43 metros cuadrados representados en **23 lotes** sin construcciones ocupados por distintas personas, algunas de las cuales coinciden con los aquí demandados. Esos terrenos fueron reseñados como se ve en este cuadro:

N° Lote	**Área (metro cuadrado)**
Lote #1	1.230,19
Lote #2	824,32
Lote #3	944,63
Lote #4	1.467,98
Lote #5	1.555,01
Lote #6	1.304,57
Lote #7	1.568,54
Lote #8	2.266,94
Lote #9	1.947,92
Lote #10	1.087,59
Lote #11	363,37
Lote #12	352,58
Lote #13	944,47
Lote #14	3.652,74
Lote #15	1.205,85
Lote #16	791,68
Lote #17	2.159,99
Lote #18	1.748,31
Lote #19	2.734,41
Lote #20	2.156,79
Lote #21	435,95
Lote #22	296,44
Lote #23	1.577,16
Total:	32.917,43 m2

En armonía con las disquisiciones precedentes, se estima que esa superficie de 32.917,43 metros cuadrados representada en los 23 lotes, está por fuera de la pretensión reivindicatoria en vista que en la demanda no se incluyó o delimitó expresamente, ni puede inferirse que la cobijaba, porque la referencia estelar del hecho primero estribó, insístase, en "*unas viviendas*", no en lotes desocupados o cultivados.

Por consiguiente, como el ingeniero fue enfático en señalar que los 23 lotes carecen de construcciones, significa que sobre ellos no recayó la acción de dominio enderezada, desde esta perspectva, **únicamente frente a la recuperación**

de la zona de las "*viviendas*", que fue la indicación referencial que marcó la congruencia, como viene de indicarse.

3.2. Establecido el cerco de la consonancia de aquella forma, se aprecia conforme a la misma probanza técnica que viene siendo evaluada, que son catorce (14) las viviendas construidas sobre la zona en litigio, de las cuales cuatro (4) son poseídas por personas distintas a los aquí demandados. Luego, sobre estas cuatro tampoco existe habilitación legal para autorizar la restitución, por obvias razones. A continuación el esquema condensado por el perito en torno a esas viviendas:

	NOMBRE	LOTE #	AREA LOTE	AREA MEJORA	VALOR MEJORA
1	Jesús Antonio Ruiz	17	2.159,99	143,00	$ 26.832.853
2	Luis Ángel Carrillo Rodríguez	18	1.748,31	72,00	$ 11.691.561
3	Marcos José Petro Verona	22	296,44	32,00	$ 3.693.298
4	José Ubadel Montoya Benítez.	N.A		45,00	$ 7.307.225
5	Luis Carlos Romero Petro.	N.A		56,30	$ 9.142.151
6	Rubis Elías Medina Palma	15	1.205,85	80,40	$ 22.760.262
7	Jorge Antonio Romero Petro.	N.A		30,00	$ 4.871.484
8	Jorge Eliezer Saya Casarrubia.	23	1.577,16	118,00	$ 1.914.169
9	Francisco Miguel Ramos Martínez	14	3.652,74	37,40	$ 2.685.849
10	Clarivel Muñoz Alarcón	N.A		75,89	$ 12.323.230
	SUBTOTAL				**$ 103.222.082**
I	Giovanni Ramos			18,56	$ 2.142.113
II	Denis Flórez			27,15	$ 4.408.693
III	Adán Francisco Ramos González			180,00	$ 73.007.317
IV	Adán Francisco Ramos González			55,25	$ 15.550.858
	SUBTOTAL				**$ 95.108.981**
	TOTAL ÁREA MEJORAS			970,95	
	TOTAL VALOR MEJORAS				**$ 198.331.063**

Fluye sin equívocos que las viviendas en poder de Giovanni Ramos, Denis Flórez y las dos de Adán Francisco Ramos González, enlistadas al final del recuadro con números romanos (I – IV) carecen de relevancia en este proceso, en virtud a que ninguna de esas personas resistió la pretensión, pues frente a ellas no se endilgó algún hecho sustentatorio de la acción real emprendida.

En consecuencia, quedan las diez (10) viviendas objeto del dictamen pericial de los efectivamente demandados, a saber: Jesús Antonio Ruíz, Lus Ángel Carrillo Rodríguez, Marcos José Petro Verona, José Ubadel Montoya Benítez, Luis Carlos Romero Petro, Rubis Elías Medina Palma, Jorge Antonio Romero Petro, Jorge Eliécer Saya Casarrubia, Francisco Miguel Ramos Martínez y Claribel Muñoz Alarcón.

En efecto, la labor de campo realizada por el perito y proyectada adecuadamente en sus conclusiones topográficas merecen credibilidad por la idoneidad y larga experiencia del autor en el tema sobre el cual versó el dictamen, tiene estudios superiores en la materia como lo dejó claro al absolver interrogatorio; allí mismo

en la declaración oral se mostró versado y responsivo sobre las cuestiones por las que se le averiguaron; no evidenció vestigios de parcialidad; y, lo más importante, el método utilizado encuentra sustento en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), tuvo en cuenta componentes satelitales para la localización y medición de los bienes y denunció haberse apoyado en otro personal idóneo en topografía, todo lo cual, como se anunció, permite edificar la fiabilidad de los razonamientos probativos insertos por el experto.

En tal sentido, fíjese que los registros fotográficos y reseñas de superficie de cada una de las diez (10) viviendas sobre las cuales se concederá la pretensión reivindicatoria –por haberse limitado a ellas-, revelan la singularidad de esas construcciones respecto de cada uno de los demandados, así:

1: Jesús Antonio Ruíz: construcción 143,00 metros cuadrados, vivienda tipo 3ª

2: Luis Ángel Carrillo Rodríguez: construcción 72,00 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª

3: Marcos José Petro Verona: construcción 32,00 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª

4: José Ubadel Montoya Benítez: construcción 45,00 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª

5: Luis Carlos Romero Petro: construcción 56,30 metros cuadrados, vivienda

6: Rubis Elías Medina Palma: construcción 80,40 metros cuadrados, vivienda tipo 3ª

7: Jorge Antonio Romero Petro: construcción 30,00 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª

8: Jorge Eliécer Saya Casarrubia: construcción 118,00 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª

9: Francisco Miguel Ramos Martínez: construcción 37,40 metros cuadrados, vivienda tipo 1B

10: Claribel Muñoz Alarcón: construcción 75,89 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª.

3.3. En el plenario también reposa el dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia María Teresa Trujillo Restrepo junto a sus dos aclaraciones (fls. 239-302, 307-308, 314-317, cuaderno de pruebas de la parte actora). La actividad principal de este trabajo consistió en el avalúo de las mejoras plantadas en el predio, pero para determinarlas también hizo alusión a aspectos de topografía, tópico sobre el cual, dicho sea de paso, el peritaje no ofrece solidez. Tanto que, una vez rendido el extremo demandado solicitó aclaración en cuanto al área ocupada por cada uno de los interpelados, y en la primera oportunidad la auxiliar contestó lacónicamente que "*En el proceso reposa un plano del predio El Bosque donde se detalla el área invadida de 9 hectáreas y 9.702 metros cuadrados, la cual está ocupada por todos los demandados; por lo tanto, en el peritaje no se detalla área ocupada por cada uno de ellos, toda vez que se hace referencia a mejoras tanto en las instalaciones como en especies*".

Como se persistió en que la perito aclarara el punto, en una segunda ocasión trajo un listado de las supuestas áreas ocupadas por los demandados y unos terceros informando que las extrajo de un plano elaborado el 11 de octubre de 2014, y de otro del mes de junio de 2016, sin contrastar realmente su contenido. Motivo por el cual la información topografica vertida en este dictamen carece de la base necearia para otogar mérito demostrativo, en tanto no supera los lineamientos de valoración favorables previstos en el canon 232 del Código General del Proceso referidos a la "*solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos*".

De modo que, puestas en balanza las dos experticias con alcance topográfico arrimadas al plexo suasorio se concluye que la rendida por Gabriel Ángel Castillo Taborda reviste mayor acierto en la metología técnica utiliza, mucho más desarrollo argumentativo y, por ende, mejor solidez conclusiva. De allí que, quedan enhiestos los análisis extraídos de esa probanza, conforme al numeral precedente.

En definitiva, quedaron singularizados y se reivindicarán los bienes contentivos de las "*viviendas*" únicamente de las diez (10) personas llamadas a juicio, en la cabidas descritas y delimitadas en la experticia acogida, tal cual se puntualizó en lo tocante a las construcciones de cada uno de los demandados.

4. Posesión de los accionados.

Al parecer hay consenso entre las partes acerca de la relación tenencial que desde un principio tuvieron los demandados con sus respectivas viviendas, pues ingresaron a ellas por la autorización otorgada por la anterior propietaria de la finca bananera, en calidad de trabajadores, para habitar en el campamento susodicho. Pero también es verdad que ocurrió la interversión de esos títulos cuando aproximadamente en el 2008 empezaron a abrogarse la condición de poseedores en cuanto dejaron de reconocer dominio ajeno.

Una de las pruebas medulares sobre este enunciao fáctico radica en la sentencia emitida por la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior de Antioquia el 2 de marzo de 2012, y que fue debidamente trasladada a este juicio, por medio de la cual la Magistratura tras evaluar la evidencia allegada en un anterior proceso de restitución de comodato en que estaban implicadas las mismas partes de ahora, razonó que se "*refleja una mutación de su condición de simples tenedores a la de verdaderos poseedores (condición que se atribuyen al contestar la demanda y que ha de considerarse confesión) intervirtiendo su título desde principios del 2008 en que hicieron expreso, notorio e inconfundible su ánimo de señores y dueños (**de la vivienda, se insiste**), pues mantuvieron firme su negativa de desalojar el campamento, mostrando su posesión, que desdibuja la calidad de sólo tenedores que se alega en virtud del comodato precario*" (folios 43-61 cuaderno principal).

Igualmente, se arrimó a este plenario acta de conciliación celebrada entre la demandante con los convocados ante la Inspección de Policía de Carepa el 4 de marzo de 2008, donde llegaron a unos acuerdos respecto del predio en disputa. Concretamente, los aquí demandados se comprometieron a "***respetar todos los terrenos en los que no están las viviendas**, especialmente aquellos donde se encontraba ubicado El Compostadero de la Firma Grentech y los terrenos donde se encuentran los cultivos viejos de teca*" (fls. 13-15 cuaderno 2).

Por su parte, la propietaria se obligó a "*no perturbar la tenencia **de las viviendas** del antiguo campamento de la finca El Bosque y del sector donde estas se encuentran ubicadas, que ostentan los demandados, tema sobre el que se harán*

los acercamientos correspondientes para su solución o en un caso final se someterá a decisión de la justicia ordinaria" (todas las negrillas y subrayas son propias).

De este panorama traslucen tres cosas importantes: la primera, que la prueba documental también coincide con que la posesión se ejerció y probó desde siempre únicamente sobre las viviendas, no más; segundo, que se configuró la mutación de la condición de tenedores a la de poseedores de los interpelados en el año 2008 y, por último, que ambas partes eran conscientes de la posesión desempeñada por los demandados, al punto que conciliaron respetarse terrenos mutuamente dentro del mismo predio, lo cual es muestra inequívoca de ánimo de señorío sobre las construcciones que el extremo pasivo ostentaba como amo y dueño.

En la misma órbita, si se vuelca la mirada hacia la prueba testifical se comprueba la posesión en virtud a que los cuatros declarantes traídos por iniciativa de los demandados revelaron tal situación. Todos explicaron la ciencia de sus dichos y la cercanía con el predio y las razones por las cuales eran conocedores del contexto averiguado, lo cual torna verosímiles sus manifestaciones.

Ciertamente, Juan Guillero Vélez Giraldo, apoderado general de la demandante, recalcó el hecho de que más o menos en 2006 o 2007 se hizo un censo a través de los Fondos de Vivienda de la Comercializadora Banafrut para "*buscar una salida digna*", cosa que es fiel reflejo del ánimo posesorio de los demandados, habida cuenta que de otra forma no se hubieran revelado de esa forma contra la dueña. Agregó que en principio se pensó que eran comodatarios, pero fueron evolucionando y el litigio se trabó realmente en 2008, lo cual concuerda con lo asentado arriba en punto de la intervesión que aconteció ese mismo año.

Gilberto Pérez Arroyo narró que conoce a todos los demandados desde el 2005, y los distinguió viviendo en el campamento que era un grupo llamado "Agrovive". Indicó que los convocados han hecho mejoras, por ejemplo, han "*tirado piso*", han renovado las casas, cultivado aguacate, yuca y maíz. Por el mismo estilo, José Vicente Petro Romerco conoce a los demandados como "*propietarios"* de las

viviendas; han plantado mejoras, mejorado baños, tejados y cocinas. También han cultivado y ejercido su posesión en forma quieta, pública y pacífica.

Finalmente, Felicia María Cantero Caballero, también conoce a los interpelados como poseedores desde hace más de 20 años, nadie les ha pedido que devuelvan los bienes; conoce las viviendas; hay sembrados de teca y hortalizas.

En fin, no hay duda de que los opositores son realmente poseedores de las viviendas en cuestión, razón por la cual se satisfacen todas las exigencias sustanciales para acceder a la reivindicación, como en efecto se hará respecto de esas construcciones.

Por último, si bien los accionados allegaron documentos privados de venta por medio de los cuales José Ubadel Montoya Benítez, Jorge Antonio Romero Petro y Luis Carlos Romero Petro supuestamente enajenaron sus posesiones a Donaldo Manuel Suárez, Raúl Petro Argel y Daniel Santos Petro Argel, respectivamente, el ánimo posesorio de los presuntos adquirentes no quedó demostrado con plenitud, toda vez que, incluso en las visitas oculares realizadas por el perito Castillo Taborda habitantes del sector reafirmaron la posesión de los tres tradentes, esto es, de José Ubadel, Jorge Antonio y Luis Carlos (ver punto 8, 9 y 10 del dictamen, página 52 del mismo).

5. Restituciones mutuas.

Las restituciones recíprocas se sustentan en el principio de que nadie puede enriquecerse sin justa causa. Luego, se trata de un tema de justicia material. Y comprenden tanto los frutos como las mejoras, pero no es cierto que las últimas abarquen únicamente al poseedor. De ninguna manera esa especie de erogaciones (mejoras) se limitan a la condición de amo y señor. También el tenedor en ciertos casos tiene derecho a la devolución de los dineros que ha invertido en el bien. Por ejemplo, para el comodatario esa prerrogativa se consagra en los artículos 2216 y 2217 del Código Civil; para el arrendatario en el precepto 1993 *ibídem* y numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso; y muchos otros.

De modo que, contrario a lo arguido por el extremo demandante en sus alegaciones finales, la restitución de las mejoras a favor de su contraparte no puede concederse solo a partir de 2008 cuando intervirtieron el título a poseedores, toda vez que las mejoras plantadas con antelación en calidad de tenedores (comodatarios) también son susceptibles de devolución por elemental justicia, máxime porque conforme a la descripción pericial y menciones de los testigos se refieren a aspectos necesarios de conservación de los bienes. Tampoco quedó desvirtuada la buena fe de los beneficiarios de tales emolumentos y, por ende, sigue enhiesta la presunción constitucional del artículo 83 superior.

En tal sentido, fíjese que la existencia de las mejoras quedó probada con las declaraciones de los testigos y más puntualmente con los cuatro dictámenes periciales allegados de los expertos Jorge Mario López Giraldo, Juan Carlos García Correa, María Teresa Trujillo Restrepo y Gabriel Ángel Castillo Taborda. Todos hicieron un estudio juicioso y detallado desde sus perspectivas en relación con la existencia de dichas mejoras, pues la apreciaron en los bienes solicitados en reivindicación.

No obstante, en lo que concierne específicamente a la tasación de dichas mejoras, se observa que el perito Jorge Mario López Giraldo realizó el avalúo del "*área ocupada: 3.9702 hectareas*" correspondiente a $357´318.000. Esta consideración no sirve para el propósito probatorio perseguido, toda vez que la superficie a reivindicar finalmente no corresponde a las 3 hectareas avaluadas por el experto, sino a una menor que cubre únicamente las 10 viviendas poseídas por los demandados. Y en torno de las mejoras hechas en esas viviendas, el auxiliar de la justicia dejó de tasarlas al estimar que "*no existe un valor de las construcciones, pues estas no son propiedad de las personas que allí viven, ya que fueron construidas por los propietarios del lote de mayor extensión*" (fl. 168 cuaderno 2).

El mismo perito, al absolver la aclaración pedida, allegó un listado del valor de las construcciones de acuerdo con el metro cuadrado, y aunque allí quiso hace rnotar que estaba cuantificando "*mejoras*", en realidad la tasación consistió en el terreno, no en las verdaderas erogaciones plantadas por los propios demandados (fls. 187-

189). Luego, esta opinión no introduce elementos fiables para atender tales mejoras.

La misma situación aconteció con el dictamen vertido por el ingeniero Gabriel Ángel Castillo Taborda se basó en la metodología "*de reposición a nuevo*" y, en esa actividad, apreció las construcciones ya existentes asignadoles un valor actualizado. Pero, de esta forma pasó por alto que tales edificaciones no fueron levantadas por los opositores, de allí que no resulten atendibles los resultados obtenidos.

En cambio, los peritos Juan Carlos García Correa y María Teresa Trujillo Restrepo sí atendieron adecuadamente la encomienda, en vista que se dieron a la tarea de cuantificar, más que las construcciones mismas, a lo que no podían limitarse por no haberlas hecho los demandados, se centraron en verdad en las reparaciones y cultivos atribuidos a cada uno de los interpelados (fls. 202-224, 226-229, 231-234, 239-302 y 314-315 del cuaderno número 2). E consecuencia, sus laboríos muestran la sumatoria de las mejoras sobre las viviendas y siembras materia de reivindicación que se reconocerán conforme a esas dos experticias, de la siguiente manera:

Beneficiario:	**Dictamen (Juan Carlos)**	**Dictamen (María Teresa)**	**Total:**
Jesús Antonio Ruíz	$2´830.000	$55´385.000	$58´215.000
Luis Ángel Carrillo Rodríguez	$430.000	$16´120.000	$16´550.000
Claribel Muñoz Alarcón	$2´321.000	$1´860.000	$4´181.000
José Ubadel Montoya	$95.000	$3´458.000	$3´553.000
Luis Carlos Romero Petro	$480.000	$4´226.000	$4´706.000
Rubys Elías Medina Palma	$2´227.000	$8´950.000	$11´177.000
Jorge Antonio Romero Petro	$960.000	$300.000	$1´260.000
Jorge Eliécer Salla Casarrubia	$1´644.000	$6´255.000	$7´899.000
Francisco Miguel Ramos Martínez	$1´300.000	$9´780.000	$11´080.000
Marcos José Petro Verona	$1´754.000	$4´398.000	$6´152.000

Ahora se procede a indexar las mencionadas sumas para ajustarlas al tiempo presente, lo cual se emprenderá teniendo como base la siguiente fórmula aritmética:

Fórmula: $Va = Vh \times \frac{if}{ii}$

Donde el valor histórico (Vh) corresponde al total relacionado en el cuadro anterior para cada demandado; el índice final (if) a 121.50 y la tasa inicial (ii) a 101.18, correspodiente a febrero de 2019 por ser la fecha de la aclaración del dictamen rendido por la auxiliar María Teresa; operación aritmética que arroja los siguientes valores actualizados:

Beneficiario:	**Total indexado:**
Jesús Antonio Ruíz	$69.906.330
Luis Ángel Carrillo Rodríguez	$19.873.740
Claribel Muñoz Alarcón	$5.020.671
José Ubadel Montoya	$4.266.550
Luis Carlos Romero Petro	$5.285.441
Rubys Elías Medina Palma	$13.421.679
Jorge Antonio Romero Petro	$1.513.046
Jorge Eliécer Salla Casarrubia	$9.485.358
Francisco Miguel Ramos Martínez	$13.305.199
Marcos José Petro Verona	$7.387.507

En lo referente a los **frutos naturales y/o civiles** dejados de percibir por la accionante, de los cuatro peritajes incorporados solamente el rendido por el ingeniero Gabriel Ángel realizó la tasación respectiva. Y lo hizo a partir del método apreciativo de la unidad agrícola familiar estableciendo que la productividad es de $2´000.000 mensuales, pero hizo el cálculo sobre los 23 lotes sin construcción, esto es, los que no serán objeto de reivindicación por no haber sido solicitados en la demanda. Por ende, las operaciones realizadas para computar dichos frutos a favor de la demandante resulta inatendible, en tanto se efcetuó sobre las viviendas o construcciones que serán materia de restitución. Luego, no se

reconocerán tales prestaciones (frutos) por no aparecer demostradas en el plexo suasorio.

6. Derecho de retención.

Como se cumplen los presupuestos establecidos en la jurisprudencia[1] y en los artículos 970 del Código Civil y 310 del Código General del Proceso, se concede el derecho de retención invocado por los demandados al contestar el libelo. En esa virtud, quedan facultados para retener sus respectivas viviendas objeto de reivindicación hasta que se verifique el pago o se les garantice la satisfacción de su crédito por cuenta de mejoras.

7. Excepciones de mérito.

Todas las defensivas contenidas en los escritos de réplica se enfocaron en censurar los presupuestos axiológicos de la acción de dominio. Así, como todos ellos se hallaron debidamente configurados en las líneas anteriores, significa que las excepciones quedaron implícitamente desestimadas con aquellos argumentos y, por ende, por economía y brevedad, no es necesario repetirlos en este capítulo.

8. Conclusión General.

Lo esgrimido hasta este punto solo puede conducir, como ya se vaticinó, al triunfo de la aspiración real enarbolada por Silvia Elena Penagos Saldarriaga, en el entendido que los demandados están forzados a restituirle la posesión ejercida sobre las diez (10) viviendas que han ocupado dentro de la finca denominada "El Bosque". Viviendas que se reivindicarán como cuerpo cierto, esto es, atendiendo las medidas señaladas en el último peritaje rendido, sin que ello signifique desconocer en cualquier caso la identidad física y real de esas construcciones. La orden no se hará extensiva a la totalidad de las tres (3) hectáreas supuestamente poseídas por los accionados, en virtud a que la pretensión no se enfiló hacia esa dirección y, por ende, mal haría en reconocerse toda esa superficie que no fue solicitada.

[1] Sentencia 18 agosto 2019, exp. 5519, Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

Los convocados deberán efectuar la resitución dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. A su vez, la promotora deberá asumir el costo de las mejoras plantadas y demostadas en razón de las cuales se confirió la prerrogativa de retención implorada en la respuesta a la demanda.

9. Condena en costas.

Se condenará en costas a la parte vencida fijando como agencias en derecho la suma de $1´000.000.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR las excepciones de mérito formuladas por los demandados, en razón de lo expuesto arriba.

SEGUNDO: ACOGER las pretensiones de Silvia Elena Penagos Saldarriaga y, en consecuencia, ordenar a los demandados que dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia procedan a restituirle el total de las diez (10) viviendas que poseen, como cuerpo cierto, y que se encuentran dentro del bien de menor extensión denominado “El Bosque” con folio inmobiliario actual número 007-23339 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, de la siguiente manera:

1: Jesús Antonio Ruíz: construcción 143,00 metros cuadrados, vivienda tipo 3ª

2: Luis Ángel Carrillo Rodríguez: construcción 72,00 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª

3: Marcos José Petro Verona: construcción 32,00 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª

4: José Ubadel Montoya Benítez: construcción 45,00 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª

5: Luis Carlos Romero Petro: construcción 56,30 metros cuadrados, vivienda

6: Rubis Elías Medina Palma: construcción 80,40 metros cuadrados, vivienda tipo 3ª

7: Jorge Antonio Romero Petro: construcción 30,00 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª

8: Jorge Eliécer Saya Casarrubia: construcción 118,00 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª

9: Francisco Miguel Ramos Martínez: construcción 37,40 metros cuadrados, vivienda tipo 1B

10: Claribel Muñoz Alarcón: construcción 75,89 metros cuadrados, vivienda tipo 2ª.

La restitución comprenderá las cosas que hacen parte de las viviendas o que se reputan como inmuebles por la conexión con ella (art. 962 C.C.).

TERCERO: ORDENAR a la demandante que dentro de los veinte (20) días posteriores a la firmeza de este fallo deberá pagar a los demandados las mejoras por los siguientes valores:

Beneficiario:	**Total indexado:**
Jesús Antonio Ruíz	$69.906.330
Luis Ángel Carrillo Rodríguez	$19.873.740
Claribel Muñoz Alarcón	$5.020.671
José Ubadel Montoya	$4.266.550
Luis Carlos Romero Petro	$5.285.441
Rubys Elías Medina Palma	$13.421.679
Jorge Antonio Romero Petro	$1.513.046
Jorge Eliécer Salla Casarrubia	$9.485.358
Francisco Miguel Ramos Martínez	$13.305.199
Marcos José Petro Verona	$7.387.507

A partir del plazo indicado la obligación generará intereses moratorios en caso de incumplimiento liquidados a la tasa del 6% anual, de acuerdo con lo prescrito en el canon 1617 del Código Civil.

CUARTO: RECONOCER el derecho de retención a favor de los demandados sobre las viviendas a reivindicar, conforme a lo indicado en las motivaciones.

QUINTO: CONDENAR en costas a los demandandos fijando como agencias en derecho la suma de $1´000.000, a favor de la demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(firmado electrónicamente)

HUMBERLEY VALOYES QUEJADA

JUEZ

Firmado Por:
Humberley Valoyes Quejada
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Apartado - 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: **e29d8d67b808c4b9a0e327314115030bda13d4c8e56f0ff64ecf7ab15dac2039**
Documento generado en 29/09/2022 02:14:33 PM

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