

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA

**MAGISTRADA PONENTE: SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO**

*Radicado: 17380-31-12-001-2017-00357-01*  
*Aprobado por acta No. 97*

Manizales, dos (2) de mayo de dos mil veinticuatro (2024).

### I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia emitida el 23 de enero de 2024 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, dentro del proceso especial de pertenencia promovido por Pedro Julio Ramírez Basabe (sucesores procesales Rosa Elena Pérez Bustos, Luz Tatiana y Julián Andrés Ramírez Pérez) en contra de Cenaida Mahecha de Anaya, Jorge Enrique Mahecha Gaitán, Jesús Antonio Mahecha Morales y personas indeterminadas, con demanda reivindicatoria presentada en reconvención.

### II. ANTECEDENTES

#### A. DE LA DEMANDA.

El promotor solicitó se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 106-6223 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Dorada, Caldas, ubicado en la en la Calle 16 No. 5-38/40, barrio Centro, de ese municipio y alinderado como se describe en la demanda, y, en consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio mencionado.

En sustento de sus pretensiones, expuso que ha poseído de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, el inmueble objeto de litigio, desde hace más de doce (12) años. Durante ese periodo ha ejercido actos permanentes de dominio, tales como instalación y pago de servicios públicos, cancelación del impuesto predial, así como levantamiento de mejoras, las cuales estimó en \$328.934.176, todo ello sin reconocer dominio ajeno.

#### B. DE LAS CONTESTACIONES.

**Los convocados** propusieron las excepciones denominadas “*inexistencia del tiempo mínimo de ejercicio de la posesión vigente en la actualidad, para este caso específico*”, “*inexistencia del animus domini*”, “*inexistencia de suma o adición de posesiones*”, “*falta de legitimación en la causa por activa*”, “*buena fe*” y la “*genérica*”. Además, presentaron demanda reivindicatoria en reconvención.

Como soporte de los medios de defensa y la acción reivindicatoria, manifestaron que el bien ha estado ocupado así: (i) de 1989 al 2012 estuvo arrendado a Luis Eduardo Gómez Bustos, propietario del establecimiento de comercio “Vidrios y Aluminios Alfa”; (ii) del 2012 al 2013 permaneció desocupado; (iii) del 2013 al 2014 estuvo arrendado a José Rafael García Beltrán, dueño de “Billares El Viejo Rafa”; y (iv) aproximadamente en octubre de 2015 fue arrendado al promotor, mediante contrato verbal, para que funcionara la “Academia de Billares y Club de Juegos Donde Carriel”.

Señalaron que, desde enero de 2016, el gestor dejó de pagar los cánones de arrendamiento, razón por la cual en varias ocasiones solicitaron la restitución del inmueble, sin éxito alguno.

Refirieron que Jorge Enrique Mahecha Morales (q.e.p.d.), anterior copropietario del bien, canceló los impuestos prediales; no obstante, las facturas fueron sustraídas de su vivienda, que era contigua al local reclamado, y anexadas a la demanda.

Por último, mencionaron que, en su momento, el señor García Beltrán adecuó el inmueble para desarrollar su actividad comercial, más no el demandante, por lo que los documentos aportados para probar la realización de mejoras son falsos.

**La curadora *ad litem* de los herederos indeterminados de Pedro Julio Ramírez Basabe (q.e.p.d.)** no se opuso a las pretensiones de la demanda en reconvención, simplemente pidió que, de aparecer probada alguna excepción, así se declarara. Mientras que, **Rosa Elena Pérez Bustos, Luz Tatiana y Julián Andrés Ramírez Pérez** guardaron silencio durante el término de traslado.

Finalmente, **el curador *ad litem* de las personas indeterminadas** formuló la excepción llamada “*falta de determinación del tiempo de inicio de la posesión material como hecho a probar*” frente a la demanda principal, con sustento en que la fecha de inicio de la posesión no está determinada de forma clara y precisa, toda vez que solo se indicó que data de “*más de 12 años*”.

### **C. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Concluidas las fases probatoria y de alegaciones, mediante sentencia del 23 de enero de 2024, el juez de primera instancia (i) negó las pretensiones de la demanda de pertenencia; (ii) declaró que el inmueble objeto de litigio les pertenece a Cenaida Mahecha de Anaya, Jorge Enrique Mahecha Gaitán, Jesús Antonio Mahecha Morales; (iii) ordenó a Rosa Elena Pérez Bustos, Julián Andrés y Luz Tatiana Ramírez Pérez restituir el bien a sus propietarios; (iv) ordenó a los sucesores procesales pagar a la parte demandada la suma de \$ 256.490.606, por concepto de frutos civiles; (v) no impuso condena alguna por concepto de mejoras; y, (vi) condenó en costas al extremo actor principal.

Para arribar a tal determinación, el *a quo* preliminarmente se ocupó de algunas generalidades de las acciones de prescripción extraordinaria de dominio y reivindicatoria. Luego, hizo referencia a las pruebas recaudadas y consideró que, si bien el inmueble objeto de litigio era prescriptible y se encontraba plenamente identificado, lo cierto es que no estaba claro que el gestor fuera poseedor desde

la época indicada en la demanda. En tal sentido, estimó que, “(...) de las deponencias relatadas, puede evidenciarse que los dichos de los testigos de la parte demandante en reconvención fueron lógicos, hilados y espontáneos, (...) sobre todo en tres aspectos puntuales. El primero, que el señor Rafael García fue quien realizó las mejoras en el inmueble; el segundo, que el señor Jorge Mahecha era quien pagaba los impuestos del inmueble objeto de la contienda; y, el tercero, que entre los intervinientes se suscribió un contrato de arrendamiento que posteriormente fue desconocido por el demandante en pertenencia, de lo que medianamente se extrae, entonces, que el señor Jorge Mahecha era conocido como el dueño del predio y era este quien cancelaba los impuestos, disponía del inmueble y recibía el valor del arrendamiento”. Precisando que, si se contraponía tales declaraciones a las de los testigos traídos por la parte demandante en pertenencia, “(...) se tiene que los mismos al momento de absolver el interrogatorio se mostraron dudosos y ofrecieron serias contradicciones en sus dichos, a más de repetir que desconocían las relaciones contractuales de los partícipes del presente litigio, situación por la que no les constaba de manera directa lo ocurrido en el inmueble objeto del proceso”.

De manera que, “(...) en ningún momento el señor Pedro Julio Ramírez Basabe, hoy su esposa e hijos, ejercieron actos de señor y dueño desde fecha anterior a la muerte del señor Jorge Mahecha, es decir, el año 2016, brillando por su ausencia ese animus corpus como ingredientes esenciales para considerarse poseedores como tal, quedándose, como hemos dicho con insistencia, en meros tenedores del bien y si hubo un desconocimiento de la calidad de arrendatarios después de la muerte del señor Jorge Mahecha, la misma como acto de revelación frente a los propietarios inició en el año 2016, para empezar a contar un posible término de prescripción”.

Consecuentemente, “(...) ante la falta de demostración de una posesión continua e ininterrumpida por el tiempo de ley que conlleva la declaración de dueño a quien lo demuestre, el derecho del propietario a recuperar el inmueble del cual ha perdido la posesión permanece indemne, tomando las pretensiones que por vía de reconvención planteó el recurrente”. Al respecto, destacó que “(...) los demandantes en pertenencia, según interrogatorio, reconocieron el dominio ajeno y así, vuelvo y lo reiteró, Julián reconoció que los dos locales eran de don Mahecha y que las obras las hicieron en los locales de don Mahecha, que creía que el local era de su padre, porque mantenía en él, y finalmente cuando falleció el señor Jorge Enrique Mahecha y ante el pedido de los demandantes en pertenencia, manifestó su intención de no devolver el local y dejaron de pagar los cánones desde el mes de enero de 2016 y, es que, para el despacho, indirectamente dejaron de reconocerlo como dueño, aunque con ciertos actos admitan que lo era, por ejemplo, la solicitud de reconocimiento de mejoras realizada para la entrega del local, todo ese proceder, en criterio del juzgado constituye un posesión de mala fe y ello será consecuencia de la tasación de frutos, para lo cual tuvo en cuenta la tasación realizada en la demanda de reconvención, puesto que la parte no la objetó, pues ni siquiera contestó la demanda”.

Por último, en relación con el reconocimiento de mejoras, indicó que “(...) no se probó su causación y mucho menos se acreditó que los recibos de ferretería aportados con la demanda fueran adquiridos para mejorar el local comercial, tal situación simplemente se enunció por los demandantes, que desconocieron lo indicado en el artículo 167 del C. G. del. P. (...), así las cosas, ante la deficiente labor probatoria desplegada por los demandantes en pertenencia, no pueden reconocerse la mejoras deprecadas, máxime cuando en el dictamen rendido por el perito se manifestó que el inmueble está en completo abandono y deterioro, aunado a que también se manifestó por parte del perito que esas mejoras habían sido, según manifestación, habían sido realizadas por el señor Rafael García, aunado a que tampoco fueron objeto de pretensión en la demanda de reconvención donde no hubo pronunciamiento sino por la curadora ad litem de los herederos indeterminados del señor Pedro Julio Ramírez Basabe, relacionadas en el dictamen pericial aportado por la parte demandante en reconvención”.

#### **D. DEL RECURSO DE APELACIÓN Y SU TRASLADO.**

Inconforme con tal determinación, la parte demandante principal interpuso recurso de apelación, con sustento en que el juez de primera instancia no valoró en debida

forma las pruebas recaudadas, específicamente, los contratos de obra civil, las facturas y los testimonios de Carlos Iván Pulgarín Castañeda y Sandra María Sanabria, con los cuales se evidencia que Pedro Julio Ramírez Basabe fue quien realizó las mejoras en el inmueble objeto de litigio.

También censuró que se apreciara una declaración extraprocesal aportada por el extremo pasivo, ya que la persona que la rindió no compareció al proceso y los hechos que se le atribuyen carecen de soporte probatorio.

Esgrimió que las declaraciones recibidas a instancia de la parte demandada no merecen credibilidad alguna, particularmente, el testimonio de Andrés Gustavo Melo Murillo, quien afirmó que Pedro Julio Ramírez Basabe prefabricó y adulteró documentos para acreditar mejoras que no construyó, pues *“es muy poco probable que las personas delincan en público a la luz del día”*, aunado a que, si ello fuera cierto, tal hecho habría sido puesto en conocimiento de las autoridades competentes. Además, si bien se presenta al señor Ramírez Basabe como un arrendatario, lo cierto es que no se aportó documento alguno que pruebe la existencia de un contrato.

Asimismo, cuestionó que se presentaran como hechos indicativos de la ausencia del ánimo de posesión, algunos dichos de los sucesores procesales de Pedro Julio Ramírez Basabe, en el sentido de que ellos o el causante reconocieron dominio ajeno, ya que ello resulta contrario a la realidad, pues si este no se hubiere considerado poseedor, jamás hubiere realizado mejoras.

Finalmente, arguyó que el actual estado de abandono del bien no desconoce la posesión que tienen sobre el mismo, pues tal circunstancia obedeció al cierre del establecimiento de comercio “Billares Carriel”, debido a la pandemia y las amenazas recibidas después de la muerte del señor Ramírez Basabe.

Los encartados guardaron silencio durante el término de traslado.

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **A. MANIFESTACIÓN PRELIMINAR.**

De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, la sentencia se profiere de forma escrita, al no requerirse la práctica de pruebas en esta instancia.

#### **B. DE LA DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE DECISIÓN.**

Atendiendo al fundamento de la impugnación, corresponde a la Sala determinar si se cumplen los requisitos establecidos para la prosperidad de la acción invocada, particularmente la posesión por el término exigido legalmente para que se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria.

#### **C. DE LOS REQUISITOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA.**

Según el artículo 2512 del Código Civil, “[l]a prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse

*ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.*

En relación con los requisitos que deben converger para que triunfe la acción de pertenencia invocada con soporte en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, de manera uniforme y reiterada, ha sostenido que estos conciernen a que se demuestre “(...) *la posesión material en el usucapiente; que la cosa sea susceptible de ser adquirida por usucapión, haya sido poseída por un periodo no inferior a 10 años -antes 20 años- y que la posesión se haya verificado de manera pública e ininterrumpida*”<sup>1</sup>.

Para efectos de establecer el término durante el cual se debe detentar la posesión para adquirir el bien por prescripción extraordinaria, aplicaremos el exigido por la Ley 791 de 2002, toda vez que la demanda fue presentada el 22 de agosto de 2017, lo que implica que se deben probar diez (10) años de posesión en cabeza de la parte demandante.

En el escrito inicial se describió el inmueble pretendido, el cual se encuentra ubicado en la Calle 16 No. 5-38/40, barrio Centro, del municipio de La Dorada y se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 106-6223 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esa localidad, cuyo cabida y linderos aparecen descritos en el citado documento<sup>2</sup>. Dicho bien fue debidamente identificado a través de la inspección judicial practicada por el *a quo* y corroborado con el dictamen pericial decretado oficiosamente, quien precisó que el inmueble tiene un área de 282,89 m<sup>2</sup><sup>3</sup> y que, actualmente, se encuentra en abandono y semidestruido; sin que este punto haya sido objeto de reparo por el apelante.

Se ahondará entonces en el estudio de los medios probatorios obrantes en el expediente, a fin de determinar si con los mismos se evidencia o no calidad de poseedor del extremo actor por el término requerido legalmente.

Pues bien, conforme el artículo 762 del Código Civil, la posesión es “(...) *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él*”.

De la norma en cita se desprenden los dos elementos esenciales de la posesión: el *corpus* y el *animus*. El primero es el cuerpo de la posesión, esto es, el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre; el segundo, por su parte, es el elemento interno o subjetivo, es el comportarse “como señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende.

En el caso que ocupa la atención de la Sala, el promotor manifestó que ha poseído de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño,

<sup>1</sup> SC047-2023.

<sup>2</sup> “UN LOTE DE TERRENO **CON UNA EXTENSIÓN DE 560,00 METROS CUADRADOS** CON CASA ALLÍ LEVANTADA Y LINDA ASÍ: POR EL NORTE, CON EL SOLAR #6 ESCRITURADO A MANUEL A. CASTRO; POR EL SUR, CON LA CALLE 7, POR EL ORIENTE CON LOS SOLARES #1 Y 2 Y PARTE DEL 3, ESCRITURADOS A EXCEHOMO SÁNCHEZ, JUSTO R. BUENO Y CANDELARIA RODRÍGUEZ, RESPECTIVAMENTE; POR EL OCCIDENTE, CON EL SOLAR #12, ESCRITURA A JUAN DELGADO” (negrilla fuera de texto).

<sup>3</sup> En tal sentido, puso de presente que en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria del bien se lee la siguiente especificación: “0301 ADJUDICACIÓN SUCESIÓN DERECHO DE CUOTA DE SU 33,33% Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE EL ÁREA DEL PREDIO CITADA EN ESTE DOCUMENTO, LA INSCRITA EN EL F.M.I. Y/O ANTECEDENTES QUE SE ENCUENTRAN EN ESTA OFICINA Y EL CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL. SE DEBE ACLARAR AL RESPECTO”; precisando que en el certificado de paz y salvo del impuesto predial y el certificado catastral especial se indica un área de terreno del 264 m<sup>2</sup>.

el inmueble objeto de litigio, desde hace más de doce (12) años, es decir, desde el año 2005, teniendo en cuenta que la demanda fue presentada el 22 de agosto de 2017. Durante ese periodo, señaló, ha ejercido actos permanentes de dominio, tales como instalación y pago de servicios públicos, cancelación del impuesto predial, así como levantamiento de mejoras, las cuales estimó en \$328.934.176, todo ello sin reconocer dominio ajeno.

Para probar los anteriores hechos, el gestor anexó copia de las facturas de los siguientes servicios públicos:

SERVICIO PÚBLICO	SUSCRIPTOR	FECHA DE EXPEDICIÓN
Gas	Jorge E. Mahecha	11 de mayo de 2017
Acueducto, alcantarillado y aseo	Gabriel Mahecha	5 de mayo de 2017
		12 de junio de 2017
		8 de agosto de 2017
Energía y alumbrado público	Jorge E. Mahecha	11 de marzo de 2017
		15 de mayo de 2017
		14 de agosto de 2017

No obstante, dichas facturas carecen de soporte de pago, aunado a que algunas, específicamente, las de energía y alumbrado público, registran periodos en mora; de manera que, las mismas no dan certeza sobre la cancelación de servicios públicos por parte del demandante, ni mucho menos de su instalación, toda vez que, conforme lo anotado en precedencia, los suscriptores fueron Jorge E. y Gabriel Mahecha, anteriores copropietarios del inmueble.

Además, el promotor aportó copia de las facturas de venta del impuesto predial unificado, correspondientes a los años 2014, 2015 y 2016, que fueron pagadas ante el Banco Caja Social de La Dorada, Caldas, las cuales, cabe anotar, también se allegaron por los demandados principales, atribuyéndole a Jorge Enrique Mahecha Morales su cancelación; sin embargo, tales documentos no permiten establecer quién cumplió la obligación tributaria, pues en estos únicamente aparece consignado el nombre del contribuyente, más no del pagador.

Ahora, en relación con la realización de las mejoras, que es el principal acto de posesión invocado por el gestor y constituye el eje central del recurso, obran en el expediente varios contratos de obra civil celebrados por Pedro Julio Ramírez Basabe, respecto del inmueble objeto de litigio, que se detallan a continuación:

FECHA	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR
Mayo 2012	Empidio Cabrera Pérez	Mejoramiento y remodelación de la infraestructura física del local ubicado en la Calle 16 # 5-38 de La Dorada, Caldas.	\$26.425.300
Noviembre 2012	Empidio Cabrera Pérez	Mejoramiento y remodelación de la infraestructura física del local ubicado en la Calle 16 # 5-38 de La Dorada, Caldas.	\$26.425.300
30 de noviembre de 2012	Fabio Díaz Sánchez	Demolición de 280 m <sup>2</sup> de muros, desmontada de cubiertas, demolición de pisos rústicos.	\$20.000.000
15 de mayo de 2013	Fabio Díaz Sánchez	Elaboración de 35 metros de alcantarillados en tubo de ges, levantada de paredes en bloque de farol, elaboración de redes hidráulicas, hechura de un pollero con su respectivo lavaplatos y correspondiente grifería, elaboración de una alberca, elaboración de un orinal,	\$19.800.000

		hechura de un baño enchapado en baldosa con instalación de sanitario y su correspondiente grifería, hechura de 165 m2 de pisos en esmalte blanco.	
Junio 2013	Empidio Cabrera Pérez	Mejoramiento y remodelación de la infraestructura física del local ubicado en la Calle 16 # 5-38 de La Dorada, Caldas.	\$26.425.300
20 de agosto de 2014	Fabio Díaz Sánchez	Elaboración de 5 columnas de 30 cm por 30 cm por 4.50 metros de alto, 21 metros lineales de vigas de carga de 20 cm por 30 cm, pega de 2500 bloques farol, 28 metros lineales de vigas de amarre, hechura de 163 metros cuadrados de piso en grano pulido, hechura de 163 m2 de mortero, instalada de un platero del bar, hechura de 14 m2 de andén, revoque de 360 m2 de paredes.	\$21.000.000
1° de diciembre de 2014	José Loaliza Castrillón	Trabajo de estuco y pintura general del inmueble, a todo costo.	\$6.000.000
15 de noviembre de 2015	José Loaliza Castrillón	Trabajo de resane y pintura general del inmueble, a todo costo.	\$4.800.000
10 de octubre de 2016	José Loaliza Castrillón	Trabajo de resane y pintura general del inmueble, a todo costo.	\$4.000.000
N/A	Narciso Villanueva Morales	Trabajo de resane y pintura general del inmueble, a todo costo.	\$3.500.000

Asimismo, militan en el plenario diferentes recibos de caja menor expedidos por los contratistas arriba referidos, facturas y comprobantes de venta de materiales de construcción, así como cuentas de cobro, todos ellos expedidos entre el 2012 y 2017.

Del examen de los documentos aportados para acreditar la realización de las mejoras, los cuales no fueron tachados de falsedad conforme lo prevé el artículo 244 del C. G. del P., se evidencia, en principio, que el señor Ramírez Basabe celebró varios contratos de obra civil para el mejoramiento del inmueble objeto de litigio; no obstante, llama la atención de la Sala que varios de ellos, particularmente, los suscritos con el contratista Empidio Cabrera Pérez en mayo de 2012, noviembre de 2012 y junio 2013 son idénticos, no solo en su objeto y valor, sino, además, en su presupuesto, en el que se describen actividades, unidades, cantidades y valores iguales, siendo poco creíble que, con intervalos de seis (6) meses, se hubieren ejecutados las mismas obras, máxime cuando se trataba de (i) construcción de muros, vigas de amarre, pañetes, puntos y red sanitaria, acometidas y puntos hidráulicos y caja de inspección; (ii) edificación de placa, pisos, estuco y pintura sobre muros, fabricación de alberca y andén; y (iii) desmonte de cubierta de teja zinc y estructura de madera, demolición de pisos, zapatas, vigones de amarre y columnas en concreto.

Aunado a lo anterior, esos tres (3) contratos son similares a los celebrados con Fabio Díaz Sánchez el 13 de noviembre de 2012, 15 de mayo de 2013 y 20 de agosto de 2014, que también estuvieron relacionados con el desmonte de cubiertas, la demolición de muros y pisos, así como su nueva construcción, la elaboración de redes eléctricas y sanitarias, junto con la instalación de sus correspondientes accesorios.

Conforme lo anterior, la Sala entrará a valorar los documentos arriba referidos en conjunto con las declaraciones recepcionadas en primera instancia, para corroborar si se acreditó la realización de mejoras, que, se itera, es el principal acto de posesión invocado por el demandante.

En el presente asunto, se practicaron los interrogatorios de parte de Rosa Elena Pérez Bustos, Luz Tatiana y Julián Andrés Ramírez Pérez, cónyuge e hijos de Pedro Julio Ramírez Basabe, respectivamente, quienes fueron reconocidos como sus sucesores procesales. La primera, manifestó que estuvo presente cuando se construyeron las mejoras, precisando que, "(...) primero, lo arreglamos para el fruver, eso fue desde el 2005 hasta el 2007, que se, se arregló para el fruver y después en ese transcurso como 2013, 2014 y mediados del 15 lo del billar, o sea, de copa el billar y se fueron haciendo las otras mejoras que eran de lujo que, ya después del 2015, 2016 el resto". Además, señaló que el valor de las mejoras fue de \$324.000.000, información que obtuvo de su esposo, quien se lo comentó.

A su turno, Luz Tatiana Ramírez Pérez indicó que "(...) hubieron (sic) dos mejoras. Entonces, primero estuvo la mejora del local para el fruver y, luego, vino (sic) las mejoras del local para billar. Las mejoras del local para fruver fueron entre 2005 y 2007, las mejoras para el local de billar fueron entre 2012 y 2013 más o menos"; siendo importante resaltar que, para el 2005, la declarante tenía aproximadamente 9 años, mientras que para el 2012, entre 15 y 16 años.

Al preguntársele cuáles fueron las mejoras realizadas para el funcionamiento del fruver, refirió: "Mi papá le hizo a ese local pisos, paredes, techos y baños, pintura, pintura y aires acondicionados donde se iban a poner las carnes para el surtifruver"; mientras que, en cuanto a las del billar, mencionó: "(...) se modificaron los pisos, porque los pisos del surtifruver no eran aptos para las mesas del billar, se modificaron todas las instalaciones eléctricas, para que fueran aptas para las mesas de billar y billar pool, se modificaron todos los aires acondicionados, para que funcionaran totalmente en todo el local, como tal, se hizo una barra, eh, de madera, se hicieron (sic) el rascacielos, que está en la parte final donde abajo están los baños, eh, se hizo toda esa parte insonorizada, eh, esa parte lleva una luz especial, porque allí yacía una mesa de póker, era como una sala vip del billar, se hicieron los baños nuevamente, pues porque ya era un local que necesitaba el uso de baños para el público y todos los baños como que se reestructuraron, cierto, hombres y mujeres, mmm, se hizo un cambio de pintura, se hizo un cambio de fachada, se hizo una construcción más alta del techo, o sea, mi papá sube el techo para que la mesa y la luz sea la indicada para jugar billar". Aclarando que solo las últimas adecuaciones tuvieron un valor de \$324.000.000.

Finalmente, Julián Andrés Ramírez Pérez rindió una declaración similar a la de su hermana, con relación a las dos tandas de mejoras y su precio, sin decir las épocas de su realización, pero sí de la inauguración de los negocios, el fruver alrededor del 2007, cuando tenía más o menos 8 años de edad, y el billar a finales del 2012.

Por su parte, Jorge Enrique Mahecha Gaitán aseguró que las mejoras para el funcionamiento del billar no fueron realizadas por el señor Ramírez Basabe, sino por Rafael García, quien ocupó el bien base de la acción aproximadamente un año y medio, desde el 2013, 2014, hasta el 2014, 2015. Mientras que el demandado Jesús Antonio Mahecha Morales no hizo manifestación alguna frente al punto.

Ahora, en cuanto a los testimonios recaudados, concurren al proceso Carlos Iván Pulgarín Castañeda y Sandra María Sanabria, así como Andrés Gustavo Melo Murillo, Jorge Enrique Castaño Villa y Francisco Javier Reyes Sánchez. Los dos primeros por solicitud de la parte demandante y los tres últimos de la demandada.

Carlos Iván Pulgarín Castañeda, quien, cabe anotar, es cuñado de la sucesora procesal Rosa Elena Pérez Bustos<sup>4</sup> y fue trabajador de Pedro Julio Ramírez Basabe en el fruver, manifestó que su patrón siempre le hizo los arreglos al local pretendido y que, en el transcurso de 2006, 2007, revocó, pintó y levantó columnas, de lo cual tuvo conocimiento, porque, aun cuando no laboró en el billar, “(...) como empleado de la verdulería, llegaba el material y él me decía, vaya, ayude a descargarlo”.

Entre tanto, Sandra María Sanabria manifestó que, desde 1997, laboró en un salón de belleza ubicado en las inmediaciones del inmueble objeto de litigio y, el 26 de enero de 2008, inició su propio negocio en la Calle 16 # 5-41, barrio Centro<sup>5</sup>. Al indagársele sobre la construcción de mejoras, señaló que, en el año 2012, el bien fue remodelado para el funcionamiento de un billar y que, entre 2014 y 2015, “pusieron lujos”, resaltando que “(...) carriel [refiriéndose a Pedro Julio Ramírez Basabe] todo el tiempo estuvo ahí, (...) él las hizo, porque él llevaba volquetas, sacaba escombros y hacía”.

De otro lado, en el proceso atestiguó Andrés Gustavo Melo Murillo, quien indicó tener una relación de amistad tanto con el demandante, como con la familia demandada. Con relación a si conocía la persona que hizo las adecuaciones para el desarrollo de la actividad económica de los billares, indicó: “Sí claro, lo sé, por el simple hecho de como nosotros nos gusta, tenemos un grupo bastante grande de amigos que jugamos billar y, eh, jugábamos en El Palatino, que es en la quinta con catorce, en ese tiempo El Palatino estaba haciendo arreglos y cerraron El Palatino, no teníamos para donde ir a jugar, por eso fue que el, el señor Rafael García tomó en, en arriendo ese local y le hizo adecuaciones, nosotros estábamos muy pendientes de que abrieran eso, íbamos todos los días, porque como éramos amigos del señor Rafael García, eh, eh, entrábamos, mirábamos, le decíamos, eh, esto así, porque él hizo una adecuación en la parte de atrás para poner también una, unos juegos de carta, colocó la, la barra, la barra, una, y mandó a hacer una barra en madera y la puso en la mitad de, del local y enseguida puso una cosa en vidrio para los que fumaban, entonces, para que entraran, porque estaba, como le dije, que estaba todo en, con aire acondicionado, entonces, los que fumaban pudieran entrar ahí, eh, arregló el techo que estaba, que estaba malito y le colocó cielo raso, hizo unas adecuaciones, hizo un baño en la mitad, un orinal, hizo una serie de adecuaciones eléctricas y todo, porque, eh, habían compañeros que trabajaban con el tema de, cómo se llama, de maestros de obra, además, que él contrató como administrador a un amigo que también jugaba billar, Elías, que en paz descanse, ya murió y estuvo ahí trabajando los dos años, que creo que tuvieron un problema por algo de liquidación o algo así”. Precizando que el señor Rafael García ocupó el local entre 2013 y 2014.

También refirió que, “(...) en el 2015, el señor Pedro Julio montó el, el, el billar del carriel, nosotros tuvimos continuidad jugando ahí normal y siempre tuvimos la cercanía de los juegos, de, de compartir en amigos y todo eso, por eso es digo que conozco todo el proceso”.

Más adelante, reiteró: “(...) estuve presente en las mejoras; sin embargo, yo trabajaba en las horas de la mañana en el colegio y por las tardes que nos tocaba íbamos a mirar y acompañar a, a, a Rafael, cómo era el proceso, nosotros estuvimos pendientes, porque como les comenté o les dije ahora, temprano, anteriormente esto, por la cercanía mirábamos a ver cómo iba a ser la distribución de las mesas, de cómo iba a quedar la barra y todo eso, entonces, por eso sé que fue Rafael él que hizo mejoras”.

Asimismo, mencionó que conocía a los contratistas Empidio Cabrera Pérez, Fabio Díaz Sánchez, José Castrillón Loiza y Narciso Villanueva Morales, en razón a que “(...) eran allegados al billar, al negocio, eran muy allegados también a Pedro Julio”, así como los contratos de obra civil anexados a la demanda, porque “(...) en el rose social que teníamos en el billar, sí, todo lo hablábamos con los compañeros con Empidio que es

<sup>4</sup> Razón por la cual fue tachado.

<sup>5</sup> Esto es, al frente del bien base de la acción.

*contratista, él fue contratista mayor, (...) y con los demás, que sé que Pedro Julio les dijo a ellos, a, a Empidio, y a todos, que necesitaba hacer unos contratos para legalizar, eh, ese tema del local, que don, que don Jorge había fallecido, porque él quería quedarse con el local. Las fechas ellos las cuadraron ahí en el billar y todo, porque esas fechas están trocadas y nos dimos cuenta todos, porque hay fechas del 2012, 2013, 2014, que Pedro Julio ni siquiera hacía parte del local, cuando en el 2012, que el doctor me acabó de, de, de leer, existía la vidriera, eh, Alfa, sí, en el 2013 y 2014 que hay varios contratos existían billares de viejo Rafa, entonces era imposible de que Pedro Julio invirtiera en reparaciones locativas. Esos, esos contratos que están ahí los conozco, porque estábamos sentados en ese billar en el año 2016, 2017, cuando estaban, eh, cuadrando cómo iban a hacer eso, si ustedes se fijan los contratos tienen el mismo modelo de contratación hasta tienen errores y todo porque los he leído y los vi y tienen los llenaron con facturas que son, no son legales para presentar como como contabilidad o como representaciones de un contrato legalmente establecido, lo digo porque conozco el tema, sé de contratación, entonces cuando yo vi eso nunca quise opinar, porque, pero estaba ahí en esas reuniones”. Destacando que a los billares “(...) iba casi todos los, casi todos los días, de lunes a sábado, porque el domingo si no iba, era lo tomé como deporte y, entonces, aparte de que era un sano, sano deporte, sano esparcimiento, tenía una barra de amigos y nos sentamos a hablar, pues estaba constantemente ahí”.*

En su momento, Jorge Enrique Castaño Villa<sup>6</sup>, quien afirmó tener una relación de negocios con el demandado Jorge Enrique Mahecha Gaitán, al ser cuestionado sobre los establecimientos de comercio que funcionaron en el predio controvertido, manifestó que la vidriería “(...) estuvo más o menos hasta el 2012 y a principios del 2013 ya Rafa acondicionó el local le metió, lo mejoró para poder tener el negocio de bar y billares, y billares, y él estuvo como del 2013 al 2014, en fin, y de ahí llegó, llegó el señor Pedro Julio, el señor Jorge le alquiló al señor Pedro Julio, estuvo ahí como muy poquitico, porque se murió señor Don Jorge, como en el 2016”. Y cuando se le preguntó si el demandante hizo alguna obra en el local, respondió: “Ah, no, él no hizo nada, explotar eso (...)”.

Por último, Francisco Javier Reyes Sánchez, vecino del sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del litigio, señaló que “(...) don Rafael hizo las mejoras, porque él acondicionó el billar, don Rafael acondicionó el billar para que funcionara”; precisando que Pedro Julio Ramírez Basabe lo tomó en el estado que lo dejó “Rafael”.

En el anterior panorama, valorados los contratos de obra civil, recibos de caja menor, facturas, comprobantes y cuentas de cobro anexadas a la demanda, conjuntamente con las declaraciones rendidas por las partes y los testigos, pronto se advierte que no se demostró la realización de mejoras en el local pretendido por parte de Pedro Julio Ramírez Basabe; carga que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 167 del C G. del P., le correspondía a la parte demandante y no cumplió. Y es que, si se tienen en cuenta las inconsistencias que presentan los documentos mencionados, los testimonios recaudados a instancia del extremo pasivo se muestran más creíbles, pues, como se indicó en líneas anteriores, no luce razonable que en el mismo inmueble se ejecuten obras de demolición y construcción idénticas o similares, con intervalos de seis (6) meses e, incluso, menos.

En este punto, y de cara al reparo formulado en cuanto a la apreciación del testimonio de Andrés Gustavo Melo Murillo, importa señalar que sus dichos se encuentran respaldados no solo con los de Jorge Enrique Castaño Villa y Francisco Javier Reyes Sánchez, sino, además, con los mismos documentos arriba referidos, de los que, se insiste, no se logra colegir con certeza la construcción de mejoras por parte de Pedro Julio Ramírez Basabe; aunado a que,

---

<sup>6</sup> Domiciliado en Medellín, pero con negocios en el municipio de La Dorada, Caldas, específicamente, el hotel Oasis.

el presunto incumplimiento del deber de denuncia no es razón suficiente para restarle credibilidad a su declaración.

En todo caso, conviene precisar que en las mejoras no necesariamente va implícito el ánimo de adquirir el dominio del predio en que se ejecutan, pues pueden darse incluso con ocasión de una mera relación de tenencia, de suerte que, si en gracia de discusión se aceptara que el demandante le hizo adecuaciones al bien base de la acción, lo cierto es que tampoco acreditó la voluntad de tener la cosa para sí y como dueño *-animus-*, pues, conforme el interrogatorio de parte practicado a su cónyuge Rosa Elena Pérez Bustos, aquél reconoció dominio ajeno.

En tal sentido, la declarante manifestó que, después de la muerte de Jorge Enrique Mahecha Morales, acaecida en el año 2016, sus familiares le reclamaron el local a Pedro Julio Ramírez Basabe, quien quería llegar a un acuerdo con ellos “[p]ara que le reconocieran todas las mejoras”, de manera que, si ello ocurría, él entregaba el inmueble. Al respecto, explicó: *“Él dijo que, pues, que le reconocieran todo lo que él le había invertido, porque ellos, ellos querían que les entregara así el local y que demandándonos por una plata de unos contratos, nosotros nunca hicimos contratos, nosotros nunca pagamos en el local arriendo, ah, entonces mi esposo decía que no”*.

Incluso, la misma sucesora procesal, así como Luz Tatiana y Julián Andrés Ramírez Pérez, declararon que pretendían era el reconocimiento de mejoras, al punto de que la segunda de los citados indicó que *“(…) al local se le dejaron de hacer mejoras, porque como es un proceso el que llevamos, el local se cierra en el 2020, el negocio se cierra en el 2020, por decisión de nosotros tres, porque, pues la pandemia acabó con muchos negocios, cierto, y decidimos cerrar el negocio decidimos vender los inmuebles para pagar deudas que habían quedado del capital que mi papá invirtió en el mismo, entonces, se decide cerrar el negocio y en base a esto, pues hay un proceso legal que decimos, bueno, para qué vamos a seguir haciendo mejoras si las personas están diciendo que no nos van a reconocer nada, entonces, no hay cuando”*, de lo que se desprende que, contrario a lo alegado por el apelante, el estado de abandono y deterioro en el que actualmente se encuentra el inmueble, no solo obedeció al cierre del establecimiento de comercio por la pandemia, sino, también, a la decisión de sus actuales ocupantes de no hacer más inversiones en el mismo, por la incertidumbre de que sus propietarios no se las reconocieran.

Aquí, téngase en cuenta que, si bien la cónyuge e hijos del demandante concurren al proceso como sus sucesores procesales, ello de ninguna manera implica que sus declaraciones deban dejar de ser valoradas, máxime cuando la sentencia surte efectos contra ellos, conforme lo prevé el artículo 68 del C. G. del P., por lo que la censura presentada en tal sentido por el recurrente está llamada al fracaso.

Lo expuesto en precedencia basta para no tener por cumplidos los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria, específicamente el de la posesión.

Por último, frente a las inconformidades con la apreciación de la declaración extraprocesal rendida por Luis Eduardo Gómez Bastos, relacionada con la venta de vidrios en el inmueble objeto de litigio desde 1989 hasta 2012, y la falta de prueba documental del supuesto contrato de arrendamiento celebrado entre Jorge Enrique Mahecha Morales y Pedro Julio Ramírez Basabe, basta con señalar que, ante el reconocimiento de dominio ajeno por parte del demandante, se torna inane

entrar a hacer pronunciamiento alguno al respecto, pues resulta intrascendente determinar en qué año ingresó al bien y la calidad en que lo ocupó.

Así las cosas, comoquiera que los argumentos expuestos por el recurrente no hallan acogida, se confirmará la sentencia apelada, con la consecuente condena en costas.

#### **IV. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES EN SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia emitida el 23 de enero de 2024 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, dentro del proceso especial de pertenencia promovido por Pedro Julio Ramírez Basabe (sucesores procesales: Rosa Elena Pérez Bustos, Julián Andrés y Luz Tatiana Ramírez Pérez) en contra de Cenaida Mahecha de Anaya, Jorge Enrique Mahecha Gaitán, Jesús Antonio Mahecha Morales y personas indeterminadas, con demanda reivindicatoria presentada en reconvenición.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas en esta instancia a la parte demandante.

**TERCERO: DEVOLVER** el expediente al Juzgado de conocimiento.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LAS MAGISTRADAS,**

**SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO**

**SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA**

**ANGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS**

Firmado Por:

**Sandra Jaidive Fajardo Romero**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 8 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Sofy Soraya Mosquera Mota**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala Despacho 004 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Angela Maria Puerta Cardenas**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 6 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

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: **b3cdcfc87b679b4245c1350bf320f617bdbf9d78b01169dc17609aa3884504d**

Documento generado en 02/05/2024 03:12:58 p. m.

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