



## JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., seis (6) de julio de dos mil veintitrés (2023)

<b>Radicado</b>	<b>11001-31-03-022-2010-00043-00</b>
<b>Parte Demandante</b>	MARÍA DEL CARMEN CASTELLANOS
<b>Parte Demandada</b>	Jaime Gustavo Rey Sabogal (q.e.p.d.), Herederos Indeterminados María de Jesús Rey Sabogal (q.e.p.d.), María Camila Rey Sabogal (q.e.p.d.) y Personas Indeterminadas
<b>Proceso</b>	Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio
<b>Asunto</b>	Sentencia

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo.

### I.- ANTECEDENTES:

#### 1. Las pretensiones:

1.1. MARÍA DEL CARMEN CASTELLANOS por conducto de gestor judicial, demandó a Jaime Gustavo Rey Sabogal (q.e.p.d.), Herederos Indeterminados María de Jesús Rey Sabogal (q.e.p.d.), María Camila Rey Sabogal (q.e.p.d.) y demás personas indeterminadas, por el trámite del proceso civil ordinario, a fin de que se declare que adquirió mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble – *“vivienda de interés social, ubicado en la Carrera 2 A No. 14-13/15/17 Barrio La Concordia de la ciudad de Bogotá D.C., cuya ubicación y linderos son los siguientes: [Por el Oriente con la carrera Segunda (2ª) antigua quebrada de San Bruno; por el Sur con propiedades que fueron de Sara Ospina de Jaramillo, hoy Enrique Riveros M, por el Occidente que son o fueron de Eva Carrera de Velandia y de Roberto González y por el Norte con propiedad que es o fue de Wrcilia Fajardo de Nates] Linderos tomados de la escritura No. 3715 de la Notaría Octava del Círculo Notarial de Bogotá”.*

1.2. Consecuencia de la declaración anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro.

1.3. Que se condene en costas a la parte demandada en caso de presentar oposición.

#### 2. Los hechos

Los supuestos fácticos de la acción son los siguientes.

**2.1.** Que la demandante entró en posesión del inmueble objeto del litigio desde el año 2004, en forma pacífica, tranquila, de buena fe, realizando actos de señora y dueña, entre los cuales se encuentra el pago de impuestos, servicios públicos, ejecución de mejoras locativas para que el predio fuera habitable, dichos actos se constituyeron en reparación de techo, pisos, primer piso, resanó humedad, instalación de sanitario, pintura, instalación de gas natural.

**2.2.** Que la posesión ejercida sobre el inmueble descrito y alinderado anteriormente, se ha cumplido dentro del término previsto por la ley.

### **3. El trámite.**

**3.1.** Una vez reunidos los requisitos formales, mediante auto calendado tres (3) de febrero del año dos mil diez (2010), el Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de esta ciudad, admitió la Demanda Abreviada de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio de Vivienda de Interés Social, ordenando el emplazamiento de las personas indeterminadas y demás demandados, conforme al artículo 407 y 318 del Código de Procedimiento Civil; además, ordenó la inscripción de la demanda en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente. Posteriormente, de conformidad con el Acuerdo No. PSAA15-10414 del 30 de noviembre de 2015, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, se realizó la transición pertinente al Juzgado Cuarenta y Nueve (49) Civil del Circuito.

**3.2..** Efectuadas las publicaciones (Fls. 42 y 43), y vencido el término de emplazamiento, mediante auto de fecha 19 de abril de 2010 (Fl. 58), se designó curador *ad-litem* a las personas indeterminadas y demandados indeterminados. Notificado personalmente el 17 de junio de 2010 (Fl. 60), el auxiliar de la justicia contestó la demanda sin formular medios exceptivos. (Fl. 63).

**3.3.** Posteriormente, se apertura a pruebas el proceso de la referencia, a través de auto adiado diecinueve (19) de noviembre de dos mil diez (2010).

**3.4.** No obstante al trámite surtido, en providencia de fecha 16 de enero de 2012, se corrigió el auto admisorio memorado, solamente, en el sentido que los demandados eran Jaime Gustavo Rey Sabogal, Herederos Indeterminados Aura María Camila Rey Sabogal y María de Jesús Rey Sabogal y demás personas indeterminadas; por lo que ordenó el emplazamiento, de conformidad con el art. 318 del C.P.C. (Fl. 127), a su vez corregido por decisión de 2 de mayo de 2012 (Fl. 140).

**3.5.** El 24 de julio de 2013, se reconoció como herederos del demandado Jaime

Gustavo Rey Sabogal (q.e.p.d.) a Mauricio Alberto, Jaime Enrique y Gustavo Adolfo Rey García; una vez notificados de manera personal, mediante apoderada judicial, el día 15 de mayo de 2014 (Fl. 181), contestaron la demanda proponiendo medios exceptivos (Fls. 198-203).

**3.6.** Luego que se integró el contradictorio en debida forma, se decretó las pruebas solicitadas por las partes el día dos (2) febrero de dos mil diecisiete (2017) (Fl. 360), adicionada en auto de 1° de marzo de 2018 (Fl. 370).

**3.7.** Inmediatamente después de superar una asignación de competencia por este Juzgado (Fl. 413); acreditada la inscripción de la demanda (Fl. 67), se evacuaron las pruebas decretadas y se celebró audiencia que trata el artículo 373 del C.G.P., en la cual se escucharon alegatos y se decidió emitir sentencia escrita que resuelve esta *litis*.

## **II. CONSIDERACIONES:**

**1.** No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este Juzgado para definir el asunto dejado a consideración.

### **Problema Jurídico**

Establecer *(i)* si el inmueble objeto del litigio cumple con los requisitos para considerarse vivienda de interés social y, conjuntamente *(ii)* si la demandante cumple los requisitos previstos en los artículos 2512, 2531 del Código Civil, 44, 51 y 91 de la ley 9 de 1989, para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

**2.** La prescripción es conocida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante cierto lapso de tiempo, tal como lo dispone el artículo 2.512 del Código Civil.

Ahora bien, para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deben acreditarse los siguientes presupuestos:

- a)** La posesión material en cabeza del demandante;
- b)** Que la posesión sea ejercida por el término de ley;
- c)** Que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida, y
- d)** Que recaiga sobre un bien legalmente prescriptible.

Adicionalmente, de reunirse aquellos presupuestos necesarios para la viabilidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, habrá de averiguarse si existe identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído.

**2.1.** Referente al primero de los elementos señalados, en que la posesión material sea ejercida por el demandante, equivale a la tenencia de una cosa específica con ánimo de señor o dueño, sea que la tenencia o el goce lo ejercite por sí mismo como titular real o presunto del derecho, o por otro que lo ejerza en su lugar o en su nombre.<sup>1</sup> Así, *“la posesión material la ejerce todas las personas que según los usos sociales explotan económicamente las cosas en provecho propio o semejanza de los propietarios”*<sup>2</sup>.

Entonces, son dos los elementos que configuran la posesión, uno objetivo y el otro subjetivo, el primero la tenencia o aprehensión material del bien, definido como **“corpus”** y el segundo, es el ánimo de quien tiene el bien como suyo, en cuanto señor y dueño de él, conocido como **“ánimus”**.

**2.2.** Respecto al término para que proceda la acción de prescripción, ya sea ordinaria o extraordinaria, conviene resaltar que se trata de un elemento puramente objetivo, pues solamente se requiere que los medios probatorios demuestren sin vacíos ni lagunas que en efecto la posesión fue ejercida por el tiempo mínimo establecido por la ley, sea de tres (3) o cinco (5) años, dependiendo claro está si el poseedor ostenta justo título o no.

**2.3.** El material probatorio será el que llevará al Juzgador al convencimiento de que la posesión, además, de haberse ejercido por el término mínimo exigido por la ley, fue ejecutada de manera ininterrumpida, y sin clandestinidad o violencia sobre la cosa a usucapir. En otras palabras, las pruebas practicadas darán la solidez de los actos de posesión.

**2.4.** Se exige, por último, y esta es la regla general, que la cosa sea susceptible de prescripción.<sup>3</sup>, ya que, excepcionalmente existen cosas imprescriptibles, tales como los derechos personales, los bienes de uso público y las cosas indeterminadas.

---

<sup>1</sup> Artículo 762 del Código Civil

<sup>2</sup> Doctor Valencia Zea

<sup>3</sup> *Artículo 2518 del Código Civil “se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”*

3. Se trata, entonces, de configurar los arquetípicos elementos constitutivos del hecho posesorio: el **corpus** y el **ánimus**, los cuales, se acreditan, "por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, con el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión"<sup>4</sup>. Ahora bien, refiriéndose a la posesión, la Corte, señaló: **"en cuanto situación de hecho que es, debe trascender a la vida social mediante '...una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio" (G.J. XLVI, pág. 712)" (cas. civ. de abril 17 de 1998).**

4. Dicho en otros términos, quien alegue la prescripción no debe reconocer a otra persona como propietaria del bien, muy al contrario, debe tener la seguridad de que está en tenencia material de lo propio y que no existe alguien más que ejerza derecho sobre la cosa, postura que debe complementarse con actos materiales exteriores, tales como construir, arrendar, pagar impuestos, y otros de igual o parecida magnitud.

Además, conocido se tiene que la función social de la propiedad busca regular la propiedad privada, no atentar contra ella. El objetivo es poner en uso viviendas vacías o terrenos inactivos, pero erróneamente asociada en algunos casos con la expropiación de la misma. Se cumple por ejemplo cuando está en las manos de aquellas personas que la ponen a producir en mayor proporción, al punto que el bien se considera útil.

5. De acuerdo a las anteriores reflexiones, en torno a las características de la posesión, resulta fundamental establecer si en el caso puesto a consideración de éste Despacho Judicial, se cumplen con los requisitos de orden objetivo y subjetivo para usucapir el bien materia de la demanda, no sin antes precisar que como la demandante invocó la prescripción de un bien inmueble de interés social, menester es establecer si en efecto se trata de un predio catalogado de esa manera, al cual deba aplicársele la ley 9 de 1989, y sus modificaciones, que consagraron términos especiales para la prescripción adquisitiva.

Pues bien, el artículo 51 de la ley 9 de 1989, a partir del 1 de enero de 1990, redujo a cinco (5) años el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria de las

---

<sup>4</sup> Artículo 981 del Código Civil

viviendas de interés social, y a tres (3) años el tiempo requerido para la prescripción ordinaria de esos bienes.

Sentado lo anterior, importante es definir el concepto de **'interés social'**, el cual no atañe únicamente a bienes rurales, sino que se extiende a predios que ubicados en los sectores urbanos cumplan unas especiales características, y a términos del artículo 44 de la Ley 9 de 1989 debían entenderse como viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de su adquisición inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos; inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades, en las que, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes pero menos de quinientos mil (500.000); **inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.**

Y el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, que lo reformó, señala, ***"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda..."***

De igual forma, la Ley 1450 de 2011, por la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo para los años 2011 a 2014, aplicable en el *sub-lite* teniendo en cuenta la época en la cual se promovió la demanda, definió la vivienda de interés social en su artículo 117 así, ***'De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)'***

Así las cosas, y como quiera que según se extrae del impuesto predial obrante a folio 6 del expediente, correspondiente al inmueble objeto de esta actuación, el avalúo del inmueble para el año de presentación de la acción, era inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales (SMMLV), como se evidencia con el respectivo boletín catastral

allegado, pues no superaba el valor de \$76'504.500., concluyéndose que se trata de una vivienda de interés social, razón por la cual deben aplicarse las disposiciones vigentes en la materia, pasando al estudio de los elementos axiológicos de la acción.

**5.1.** En cuanto al primero de los presupuestos, es decir, que la posesión material sea ejercida por la demandante, la acción parte del supuesto que la demandante ejerce la posesión que alega, desde el mes de diciembre de 2004.

Para acreditar el hecho referido, se acopiaron las siguientes probanzas de orden testimonial:

**Hernán Mora García**, quien afirmó conocer a la demandante María del Carmen Castellanos desde el año 2004, mes de diciembre “... **en razón de que llegó a cuidar unas viejitas a la casa de enseguida ...**”, y más adelante agregó: “**le pregunté que como había comprado o a quien y me dijo que ella venía en razón de ser familiar de unas viejitas que vivían ahí hace más de 60 años. A cuidarlas porque mantenían muy enfermas no podían trabajar y no tenían medio de sub-sistencia (sic) alguno...**”

Sobre las mejoras realizadas, no fue mucho su aporte en tanto solo informó que el cambio había sido general empero no indicó las condiciones temporales en las que había realizado las modificaciones y no precisó las razones de la ciencia de su dicho.

Este testigo, se ve contrastado por la documental que obra, lo que induce a pensar que su testimonio pudiera ser errado por cuanto en el expediente obran los certificados de defunción ocurridos a Aura María Camila Rey Sabogal (folio 31) de marzo 25 de 1993, Berta Rey de Rey (folio 31) de diciembre 15 de 2000, María de Jesús Rey Sabogal (folio 32) del 22 de mayo de 2000 y de Gustavo Rey Sabogal del 23 de enero de 2012. ¿La pregunta que surge entonces, a que personas mayores adultas venía a cuidar la actora si las mismas habían fallecido antes de haber conocido a la actora?.

En el testimonio rendido por **Adriana Marcela Gordillo Sánchez, abogada que oficio representando los intereses de algunos de los demandados, para el año 2009, indicó que** “conocí a los señores Rey García y ellos me contrataron para llevar un proceso de sucesión del abuelo, que era Don Arturo Rey. En ese proceso fue en donde yo conocí o supe de la existencia del predio que hoy es objeto de este proceso de pertenencia. Yo llevé a cabo, pues él el trabajo de sucesión de Don Arturo Rey y se le adjudicó, se le adjudicaron en parte un porcentaje, no recuerdo cuál a don a don, al papá de los muchachos Rey García,

don Jaime Rey, no me acuerdo el otro apellido, se le adjudicó una parte de ese inmueble. Un porcentaje de ese inmueble. Seguido de eso fallecieron 2 tías de los muchachos Rey García y se hizo también la sucesión de ellos, de ellas, en ese entonces doña, doña se me olvida el nombre de ellas; no nó, no recuerdo el nombre de ellas, tías de los muchachos; se hizo la sucesión del porcentaje que quedaba de ese predio, ese predio que es hoy objeto de este proceso y pues se hizo la adjudicación que correspondía. En el transcurrir de esos procesos, o sea, si él.”

Agregó en su relato, que frecuentaba el inmueble y que, para el año 2011 o 2011, con ocasión de su actuar profesional, adelantamiento de los juicios de sucesión sobre el inmueble, **“Fuimos allá, encontramos una persona que nos dijo que estaba habitando el inmueble y por qué razón lo estaba haciendo y hasta ahí, pues me consta y este proceso que ya lleva realmente mucho tiempo y desde ahí no he vuelto a saber mayor cosa, pues sobre el avance del proceso, sí, pero lo que ha sucedido o lo que haya sucedido más con este inmueble, no, no, no, no lo sé. No me consta.”**, y continuó **“estuve golpeando yo personalmente, estuve golpeando por algún rato y finalmente fui atendida por una ventanita pequeña, que hay en el portón por un señor, Seráfico Francisco no, no, no olvido el nombre porque pues no es tan común y pues yo pregunté por la señora María del Carmen Castellanos que era por la persona que que sabíamos que estaba habitando ahí por la autorización de sus propietarios y él dijo que la señora no se encontraba, que él estaba ahí, le estaba ocupando el inmueble porque pues ahí lo habían dejado unas personas habitando el inmueble, eso fue todo, no me quisieron dar más razón, no abrieron la puerta, ni siquiera vi personalmente a la persona que me atendió solo por una ventanita muy pequeñita de la puerta, me dio esa información nada más.”**, luego clarificó en su declaración que no pudo ver a quien les atendió.

Esta testigo, no permite establecer desde cuando habitaba el inmueble la actora, porque en contra del mismo, como veremos obra el interrogatorio de la demandante y los hechos confesados por la misma en su demanda, que precisan el ingreso al inmueble en el año 2003.

Del testimonio de Luis Enrique Villalba Beltrán, vecino de la demandante, se extrae conocerla **“hace más o menos unos 17 18 años...”**, y haber conocido a **“Ernesto Rey y Jeremías y 3 abuelitas. Con el tiempo esto era insoportable, el olor, unos gatos y Ernesto Rey era amigo mío y Jeremías...”** de las adultas mayores mencionó **“Una, era María Jesús, María Jesús, las otras dos viejitas chiquitas, ellas salían a asolearse, pero yo nunca hablé con ellas, yo nunca hablé con ellas.”**

En la misma declaración, el testigo, indicó conocer a la **demandante “Eso fue en el año 98 más o menos...”**

En este punto, el testigo se aleja de la versión de la propia demandante, pues manifiesta conocerla mucho antes de la data en que afirma llegar al predio. Situación explicable, dada la edad del mismo y el tiempo transcurrido.

Luego, el mismo testigo afirmó, que **“mi señora vio a una señora que estaba acá. Entonces se hicieron amigas y le dijo, tenga mucho cuidado, cuídese mucho porque**

**ese olor es insoportable, esos gatos. Dijo sí, yoo, ya tengo una habitación y entonces Carmelita, ella iba a la casa y nos contaba que esto era insoportable...”**

Sobre la condición en que llegó a ocupar el inmueble, precisó **“La trajo el tío Francisco, él la trajo y él era amigo de mi señora...”**, agregando **“Sí, para que cuidara los abuelitos, y entonces se hicieron amiga, Carmelita y se hizo amiga con mi señora y sacaban a los viejitos a echar su caminada y a que se asolearan. Y de pronto, empezaron a morirse, y el último que se murió Ernesto Rey, que lo llevaron con mi señora a la Clínica Carlos Lleras y allá él murió.”**

La importancia del testigo, que no se ubica temporalmente en la misma época señalada por la accionante como el punto de partida para acceder al inmueble, radica en la determinación evidente, que la misma llegó en calidad de tenedora del inmueble, esto es, se le permitió residir en el mismo, merced al cuidado que prodigaba a los adultos mayores de edad que residían al inmueble.

¿Sin embargo, queda la duda, a que personas se refería si para la época en que llega al inmueble ya habían fallecido los adultos mayores, salvo Gustavo rey Sabogal que no lo ocupaba y sobre Ernesto Rey, se desconoce la fecha cierta de su deceso?

En todo caso, el testigo indicó que Ernesto Rey había fallecido entre los años 2005 y 2006.

Sobre la labor mejoraría sobre el inmueble el declarante indicó que ocurrió después de sacar los felinos que ocupaban el inmueble y haber fallecido los ocupantes mayores, las que memoró, así: **“Uy doctor eso, enchapar, entablados, goteras, porque esto, lleno de goteras, todo es una totalmente caído todo, los tejados, todo”**, las que realizó **“Por ahí diga usted, hace que unos, unos 10 años más o menos, hasta la fecha y aquí...”**

Aunque informó que tales actos ocurrieron a partir del 2005, no deja en claro desde cuando de aquel año, como tampoco evidencia un hecho que le permita al despacho evidenciar el acto de rebeldía frente a los titulares del derecho de dominio.

Igualmente rindió declaración Antonio Becerra Cárdenas, quien afirmó conocer a la actora desde el año 2008, por acompañar a Jaime Rey, quien se dirigió al bien materia de la acción a visitar al tío entre el 12 y 16 de diciembre, **“ golpeamos allá y casi no sale la señora y salió la señora y mi amigo se identificó, Jaime Rey García se identificó, dijo, no, es que necesito a don Ernesto Sabogal, que es que no hace tiempo no lo veo, él es mi tío, él se identificó que era el sobrino y todo eso. Entonces ella no nos quería dar la información, hasta que Jaime se identificó, sacó la cédula y se identificó y dijo que era el sobrino de don Ernesto. Entonces ella se identificó que María del Carmen, ahí fue cuando yo la conocí en esa época. Entonces le dijo que había fallecido el tío...”** y agregó **“Entonces él estaba un poco como indignado, Jaime, que porque no le habían comentado si ellos eran familia con el tío, con Don Ernesto, así fue la cuestión. Entonces, ya después dijo que el encargado de eso era don Francisco Castellanos, que tenían que era comunicarse con ellos.... lo único que sé que don Francisco Castellanos con Don Ernesto eran cuñados, porque creo que don**

**Francisco eran algo, no eran ni familia, era creo que conuñadas o algo así, es lo único que sé doctor.”**

El relato revela eso sí, el acto de rebeldía de la demandante para con terceros o incluso herederos de los propietarios inscritos, pues como más adelante informó el testigo, la misma no les permitió acceder al inmueble, aunque refiere el testigo que con quien deben entenderse es con Francisco Castellanos.

En el testimonio rendido por Ana Judith Escobar, en la diligencia de Inspección Judicial practicada al predio el 15 de septiembre de 2021, residente en el sector, indicó haber vivido toda su vida en el mismo, y **“yo tengo 76, 77 años en esta casa aprendí yo a leer y a escribir, cuando vivía acá Jeremías, Ernesto Rey, Rosa Tulia, y el esposo Francisco y las otras dos hermanas, ya todas ellas viejitas chiquitas, María Jesús, y la otra hermana. En esta casa fue donde yo aprendí mis primeras letras, me prepararon para la primera comunión, porque como eran los vecinos y todo.”**

Sobre el ingreso de la demandante al inmueble, precisó que **“entonces aquí la única que vino hace 20 años, que la trajo Francisco con Rosa Tulia, o sea la esposa de él, la trajeron a Carmelita acá, para que cuidara. Ya no había colegio, colegio no, sino los niños.”**

Hasta aquí, la testigo informa la condición de ingreso de la actora, en tenencia, mas exactamente un comodato, pues sus familiares le permitieron residir de acuerdo a lo siguiente, **“Entonces fue cuando se apareció Francisco, Rosa Tulia trajeron a carmelita para que lo cuidara, cuidara a Ernesto Rey, que ya estaba muy viejito, lo cuidara. Pero ella fue la única que se atrevió, la trajo acá Francisco para que lo cuidara a él, y hacerle aseo, hacerle algo, algo a la casa, pero acá no, esto era un muladar, perdóneme la expresión, pero era un muladar acá la casa, lleno de goteras, lleno de todo, las paredes. Usted se imagina los vecinos le echaron la higiene a esta casa y ellos no entraron, ellos no pudieron entrar por el desaseo que había y la única que empezó a meterle, a meterle poquito a poco, poquito a poco fue Carmelita, ella, pero yo tampoco entraba ya a lo último.”**

Y, sobre la permanencia en el predio de Ernesto Rey, clarificó que estuvo **“Siempre”**, que luego de su muerte, la demandante empezó a limpiar y arreglar el bien sin precisar desde cuándo.

En el **interrogatorio** llevado a cabo el 20 de abril de 2020, el señor **Mauricio Alberto Rey García**, con 55 años de edad, afirmó conocer el predio desde su infancia y hasta sus trece años aproximadamente, por reuniones familiares de sus tíos, y que posteriormente con su padre Jaime Gustavo Rey Sabogal, visitó en varias oportunidades el predio, **“Yo tenía como veinti algo de años. Cuando yo fui nuevamente a acompañar a mi papá para entregarle un dinero allá a mi tía María Jesús. Como en una o dos ocasiones de verdad.”**

Indicó, además, que solo conoció a la actora en audiencia del juicio reivindicatorio y en diciembre del 2008 se enteraron de las muertes de sus familiares cuando acudieron al

inmueble y agregó que **“ Yo, como yo comentamos entre los 3, dije vamos a ir a hablar con Seráfico, o sea, por eso yo nunca ni me acerqué a la casa ni por nada de esa yo tengo que hablar con la persona conocida en ese instante que la conocía era el señor Seráfico Francisco Castellanos, que con quienes compartimos también compartimos muchas Navidades, de ahí que éramos niños en compañía de mis tíos y todos los que estábamos ahí. Yo fui para un Jueves Santo del 2009, eso fue en el mes de abril, si no estoy mal, era el 9 de abril del 2009, a requerirlo, a encararlo y a decirle, porque quién tenía la casa. Porque era la persona que nosotros distinguíamos. Entonces en esa ocasión subimos allá a las Torres del Parque, donde tiene su apartamento PL 05 de la torre, fui en compañía de mi hermano Gustavo, Gustavo Adolfo de mi cuñada Marisol y de mi sobrino Fabián Arturo...”**

Y en la reunión con el mencionado, no le informó quien ocupaba la casa, reclamó por mejoras realizadas, ante lo que le increpó **“... Sí pero es que mi papá vivo, yo fui yo, le dije, mi papá está vivo en este instante y el derecho de la casa es de mi papá. Por ser el único heredero vivo y el último que queda de la familia. Entonces yo lo represento, le dije así, yo lo represento a él en este instante. Y vamos a iniciar el proceso de sucesión de la casa. Entonces al ver que yo le preguntaba y le reiteraba nuevamente lo mismo, las mismas cuatro o 5 veces, eso le desencadenó a él, él sufría de mal, de Parkinson, se le vino ahí una reacción motora temblorosa que tuvieron que dar una pastilla, una pariente de él en esa época, entonces igualmente yo le decía, pero por qué, dígame, quién tiene la casa, está en abandono, está rentada, qué pasó allá, él nunca contestó quién tenía la casa, jamás nos dijo nada.”**

En el **interrogatorio** surtido por la demandante **María del Carmen Castellanos de Nieto**, precisó que Serafico Francisco Castellanos era su tío y esposo de la señora Rosa Tulia Rey de Castellanos y que llegó **“en el año 1998 que mi tía Rosa Tulia y mi tío Francisco me llevaron para asistir a mi tía, y a mis tíos que estaban allá.”** Refiriéndose a María Jesús y Luis Ernesto Rey sabogal, último que falleció en el año 2005, y que estimó la demandante ocurrir en el mes de junio, según su dicho.

Esta declaración de parte, se contradice con lo expuesto en la demanda, en tanto en la misma indicó haber llegado en el año 2003, sin embargo, algunos de los testigos si la ubican en ese periodo.

En la misma diligencia, la demandante precisó que su tío Serafico Francisco Castellanos Suarez le había dicho **“... a ti te pertenece por haber cuidado a mis familiares, a mis hermanos, ...”** agregando que **“ desde el 2004, cuando mi tío estaba un poco delicado de salud, pero ella, desde el momento que yo ingresé a la casa, que fue en el año 1998, dijo, hija esta casa hay que cuidarla, pero ellos se interesaron más por sus familiares que por la casa, su Señoría. Ellos me decían, hay que cuidar, pero estábamos era en el proceso de cuidar, era la familia que ellos eran los que estaban más interesados. Ya con el tiempo ellos me dijeron, hay que arreglar la casa y todo. Y yo claro que el mantenimiento de la casa se mantenía, su Señoría, con los recursos.”**

Como se ve, los propietarios del inmueble guiaron el proceder de la demandante, pues a pesar de que la demandante residía en el inmueble quienes disponían eran ellos.

Finalmente, indicó que después de la muerte de su tío, nadie fue reclamar derechos sobre el predio.

**En el interrogatorio practicado a Jaime Enrique Rey García,** indicó conocer el predio por la relación con sus familiares, indicó haber ido al bien en el año 2008, en donde fue atendido por la demandante y se enteró que su tío Ernesto Rey había fallecido hacía tres años y su tía Tulia en noviembre de 2008, que luego se reunió con sus familiares y le otorgaron por a la abogada con la abogada Adriana Gordillo. Finalmente, que dialogaron y discutieron con el señor Serafico Castellanos por las acciones entabladas.

Agregó que en el sitio funcionó un colegio hasta 1988 aproximadamente.

Surtió interrogatorio de parte Mauricio Alberto Rey García, reiterando visitar el predio en razón a reuniones de carácter familiar, hasta el año después de 1980

En conclusión, si bien según la testimonial acopiada, la demandante ha ejercido actos de señora y dueña sobre el predio materia de la litis, lo cierto es que, tan solo puede demostrar que, en diciembre de 2008, cuando uno de sus familiares acudió al predio y no le permitió siquiera ingresar al mismo, es que pudo haber mutado de simple tenedora a poseedora, sin embargo, si se tuviera totalmente en cuenta tales probanzas en contra de la actora, de la misma tampoco se evidencia tal proceder, si tenemos en cuenta que según las versiones, afirmó que sobre el bien debían entenderse con Serafico Castellanos.

Conforme a lo anterior, entonces, el acto de interversión del título sólo puede tenerse a partir de la presentación de la demanda, lo que significa que el requisito temporal de la acción no se encuentra acreditado. En otras palabras, como ha estimado la Jurisprudencia Patria, el fenómeno aludido no opera de forma automática, sino que debe evidenciarse, demostrarse en la actuación y por el hecho de la muerte de quienes eran propietarios y residían en el inmueble, no se genera la mutación aludida.

Obra en la actuación, copia del expediente 2013-480 adelantado en el Juzgado 48 Civil del Circuito de esta ciudad, en el que Jaime Gustavo Rey Sabogal, María Camila Rey Sabogal, María de Jesús rey Sabogal y Herederos Indeterminados demanda a María del Carmen Castellanos Nieto, que culminó el 3 de mayo de 2018, sin que allí se resolviera de fondo la actuación.

**5.2.** Como en el presente caso no se acredita en el plenario los requisitos para la configuración de la prescripción alegada, al no estar probado en requisito temporal, pese a haber aportado prueba documental respecto de la que únicamente se puede predicar a título de indicio el ejercicio de la posesión, no suficiente para acreditar el hecho de la interversión, por lo menos, no de forma clara.

Así las cosas, de acuerdo con jurisprudencia reciente, se ha insistido: *“Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, mutatis mutandis, en forma uniforme ha postulado que “(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser immaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.*

*De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración.*

*Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente “animus domini rem sibi habendi”<sup>5</sup>, requiere que sea cierto y claro.” (Casación Civil 9 de octubre de 2017, radicación 2011-00162 01, M.P. Luis Armando Tolosa Villanoba).*

**6.** Fluye de lo anterior, que la duda percibida en torno a la falta de pruebas que acrediten la posesión del demandante, particularmente en el requisito tiempo, no puede abrir el camino a la estimación de las pretensiones, debiendo denegarse las mismas.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

---

<sup>5</sup> Ánimo de quedarse con la cosa.

**IV. RESUELVE:**

**PRIMERO.** - **Negar** las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la providencia.

**SEGUNDO.** - **Declarar** terminado el proceso de la referencia.

**TERCERO.** - **Ordenar** la cancelación de la inscripción de la demanda, sobre el predio identificado y materia de la acción. Oficiese.

**CUARTO.** - **Condenar** en costas del proceso al extremo demandante, incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$600.000.00**. Liquidense por Secretaría.

**QUINTO.** - Si el presente pronunciamiento no fuere apelado, **ARCHIVASE** en su oportunidad, previa las anotaciones de rigor.

**NOTIFIQUESE,**

  
**HERMAN TRUJILLO GARCÍA**  
**JUEZ**

<p><b>JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO</b></p> <p>Secretaría</p> <p>Notificación por Estado</p>
<p>La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>105</u>, fijado</p> <p>Hoy <u>07 de julio de 2023</u> a la hora de las 8.00 A.M.</p> <p>MARGARITA ROSA OYOLA GARCIA</p> <p>Secretaría</p>