

*República de Colombia*



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., dieciocho de agosto de dos mil veintidós

**Radicado:** 110014003056**201901694** 00

Se procede a dictar sentencia en el proceso verbal de pertenencia que impetró el señor **Juan Manuel Herrera Uribio**, en contra del **Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. (BBVA Colombia)** y **terceros indeterminados** que se crean con derechos sobre el bien a usucapir.

**ANTECEDENTES**

1. **LA DEMANDA.** Mediante demanda radicada el 4 de octubre de 2019 pdf. 01cuaderno1 Pág. 118), el accionante solicitó declarar que, por vía de la prescripción extraordinaria, adquirió el dominio pleno y absoluto del inmueble con matrícula No. 50N-20236660 y código catastral No. AAA0130HTJH, que corresponde al garaje 124, del Conjunto Residencial “El Bosque de Suba Agrupación 4”, ubicado en la carrera 95 No. 136-47, de la ciudad. En consecuencia, ordenar la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte (ibíd. Págs. 113-114).

Como soporte fáctico manifestó que, el 12 de marzo de 2014, por documento privado le vendió Álvaro Cortes Miranda “los derechos de posesión” sobre el citado bien; que el vendedor “ejerció la posesión quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida desde comienzos del año 2004... y hasta la fecha en que decidió traspasar dichos derechos posesorios” en el año 2014, por lo que tenía una “posesión aproximada de 10 años”.

Mientras el demandante ejerce la posesión desde el 12 de marzo de 2014 al utilizar el garaje para su “vehículo automotor”, pagar impuesto predial y las cuotas ordinarias y extraordinaria de administración; y nunca se le ha molestado en los actos posesorios por terceros con acción judicial o de policía para la entrega del inmueble.

El 21 de octubre de 2014 impetró solicitud de conciliación ante la Personería de Bogotá para convocar al representante legal del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. (BBVA Colombia), entidad cesionaria del Banco Granahorrar para agotar el requisito de procedibilidad para iniciar demanda de proceso verbal especial de la Ley 1564 de 2012, en la que se emitió el 7 de noviembre siguiente constancia de no acuerdo (pdf. 01cuaderno1. Págs. 112-114).

2. El expediente fue repartido al Juzgado 29 Civil Municipal de la Ciudad (ibíd. Pág. 118), entidad que por auto del 11 de octubre de 2019 rechazó la demanda por falta de competencia funcional (ibíd. Pág. 121); asignado a este despacho el día 22 siguiente se admitió la demanda mediante providencia del 5 de enero de 2020, donde ordenó notificar a la entidad demandada determinada, emplazar a los terceros indeterminados que se crean con derecho sobre el inmueble, inscribir demanda e informar la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, INCODER, IGAC y a la UARIV para que se manifestaran sobre el asunto (ibíd. Págs. 127-128).

La UARIV manifestó que “una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV [Fondo de Reparación a las Víctimas] a la fecha, no se encontró inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20236660” (f. 111, c. 1).

Mientras el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público de la Alcaldía Mayor de Bogotá resaltó que el citado bien “no se encuentra incluido como bien de uso público o fiscal en el Registro Único de Patrimonio Inmobiliario del sector Central del Distrito Capital” (f. 116, c. 1).

A su turno, la Unidad Administrativa Especial de Catastro de la Alcaldía Mayor de Bogotá certificó que el propietario/o poseedor del bien es el Banco Granahorrar (pdf. 02certificacion, c. 1).

Luego del emplazamiento, los terceros indeterminados se notificaron por medio de curador ad litem el 15 de marzo de 2022 (pdf. 06, c. 1), quien manifestó que “no se vislumbra ninguna excepción ni de mérito ni de fondo que se pueda proponer frente a las pretensiones aducidas por la parte demandante” (pdf. 08, c. 1); mientras el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. (BBVA Colombia) se mantuvo silente, pese a encontrarse notificado por aviso (fls. 104-105 y 112-115, c. 1).

3. Por auto del 12 de mayo de 2022 se fijó el 18 de agosto de ese mismo año para adelantar la diligencia de inspección judicial; donde se escucharon los alegatos de conclusión de la parte demandante, en los que coligió que el bien fue adecuadamente identificado y, además, se cumplen los presupuestos para adquirirlo por usucapión extraordinaria, toda vez que lo ha poseído por un término superior a 10 años; puesto que la prueba testimonial y documental da cuenta que desde 2004 hasta el 12 de marzo de 2014 lo poseyó el señor Álvaro Cortes Miranda, quien pagó impuesto predial y administración por el citado parqueadero descubierto.

En marzo de 2014, el demandante adquirió los derechos posesorios que ostentaba el referido señor; fecha desde la cual entró en contacto con el inmueble, usándolo para parquear sus vehículos, en un primer momento un Renault Logan y en la actualidad una camioneta DUSTER; ha pagado impuesto predial y cuotas de administración; y la posesión ha sido pública, tranquila e ininterrumpida.

A su turno, el curador ad litem de los terceros indeterminados manifestó que no hay nulidad que afecte el trámite del asunto, el bien se identificó correctamente desde la demanda, y la prueba documental y testimonial corrobora una posesión superior a los 10 años exigidos por la normatividad que gobierna la materia, por lo que se debe acceder a las pretensiones de la demanda.

## **CONSIDERACIONES**

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y accediendo a las pretensiones, por lo que pasa a explicarse.

2. En efecto, uno de los modos para obtener la propiedad de los bienes es la prescripción adquisitiva (artículo 673 del Código Civil), la cual exige del demandante su posesión, vale decir, la “tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño” (artículo 762 del ibíd.).

Dichas normas han sido interpretadas por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia al resaltar que en la posesión el “sujeto ejerce –de facto o de iure- un poder externo y material sobre el bien”, al que “se le suma un comportamiento, una actitud o modo de conducirse como si fuese dueño, que en la propiedad se consolida como un derecho in re, con exclusión de las demás personas y que le autoriza para gozar y disponer del bien dentro del marco constitucional y legal”<sup>1</sup>.

Ahora bien, para la prescripción adquisitiva extraordinaria alegada por la parte demandante se requiere los siguientes presupuestos: a) “una posesión material efectiva de quien pretende este modo de adquirir, que ha de realizarse de manera pacífica y pública”<sup>2</sup>, tal como lo establecen los artículos 2518, 2522 y 2531 del Código Civil; b) esta posesión debe prolongarse –como mínimo- por el término de diez años tal como lo establece el artículo 2532 del Código Civil, modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002<sup>3</sup>, tanto para muebles como inmuebles<sup>4</sup>; c) “identidad de la cosa a usucapir”; d) y “que esta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”<sup>5</sup>.

En la atinente a la suma o accesión de posesiones permite “acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores

---

<sup>1</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 15 de marzo de 2021. SC777-2021. Radicación No. 11001-31-03-021-2008-00534-01. MP. Francisco Ternera Barrios.

<sup>2</sup> ARÉVALO GUERRERO, Ismael. Bienes. Constitucionalización del derecho civil. 2ª edición. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2017. Pág. 852

<sup>3</sup> Ibíd. Pág. 853.

<sup>4</sup> TERNERA BARRIOS, Francisco. Derechos reales. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2015. Pág. 441.

<sup>5</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 19 de octubre de 2020. SC3934-2020. Radicación: 05440-31-13-001-20121-00365-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

anteriores, bajo la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo”<sup>6</sup>.

Adicionalmente, por la forma en que fueron esgrimidas las pretensiones la parte demandante tenía la carga acreditar la suma de posesiones, la cual debe ser “contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico»<sup>7</sup>.

### 3. En el caso concreto tenemos lo siguiente:

3.1. Obra en el expediente el certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula No. 50N-20236660, que identifica el garaje descubierto 124, ubicado en la carrera 95 A No. 136-47, de la Unidad Residencial “El Bosque de Suba Agrupación 4” P.H., cuyo propietario inscrito es el Banco Granahorrar (fls. 120-123, c. 1), el cual por escritura pública No. 6310 del 28 de abril de 2006, de la Notaría 36 de Bogotá, se fusionó con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A., BBVA Colombia (f. 16 vlto, c. 1).

De manera que **es viable adquirir por usucapión el citado bien por ser de propiedad privada**, y no tratarse de aquellos sobre los que existe prohibición de adquirir por prescripción tales como “los de uso público”, “fiscales adjudicables o baldíos”, “propiedad de alguna entidad de derecho público” (inciso 2° del numeral 4 del artículo 375 del CGP), “las armas de guerra ante los monopolios estatales en las democracias

---

<sup>6</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 12 de diciembre de 2014. SC16993-2014. Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01. MP. Margarita Cabello Blanco.

<sup>7</sup> G. J. Tomo CCXXII, 19, sentencia de 22 de enero de 1993. reiterado en CS Sent. Jul 21 de 2004, radicación n. 7571, CSJ. SC. Sentencia de casación del 12 de diciembre de 2014. SC16993-2014. Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01. MP. Margarita Cabello Blanco.

contemporáneas, las servidumbres discontinuas y las continuas inaparantes, los derechos reales de hipoteca, prenda y censo”<sup>8</sup>, por el artículo 63 de la Constitución Política “los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación”, y los ejidos municipales (artículo 1 de la Ley 41 de 1948).

Adicionalmente, no hay otra limitante para no adquirirse por ese modo, por cuanto la UARIV certificó que ese inmueble no hace parte del Fondo para la Reparación a las Víctimas del conflicto armado interno (f. 111, c.1), y el departamento Administrativo del Espacio Público de la Alcaldía Mayor de Bogotá reiteró que es de dominio particular (f. 116, c. 1).

3.2. **De la identidad de la cosa a usucapir.** En efecto, en la demanda se identificó el bien como el parqueadero descubierto 124, ubicado en la carrera 95 A No. 136-47, de la Unidad Residencial “El Bosque de Suba Agrupación 4” P.H., con matrícula No. 50N-20236660 (hecho 1, f. 73, c. 1), y así se pudo refrendar en la inspección judicial que se le hizo el día 18 de agosto de 2022.

3.3. **Una posesión material efectiva de quien pretende este modo de adquirir, que ha de realizarse de manera pacífica y pública.** Esta la comprenden dos elementos la tenencia material y el ánimo de señorío, vale decir el poseedor “es, pues un tenedor que se comporta como propietario: con independencia y autonomía”<sup>9</sup>.

Posesión que se manifiesta en la aprehensión física de la cosa directa o mediata por el demandante, reflejada en su explotación económica y uso acorde con su naturaleza; que, en este caso, el 11 de marzo de 2014, las declaraciones espontaneas de Nidyan Guadalupe Chacón Carrión, Javier Enrique Barrero Segura y Jairo Leuro López, con presentación personal ante el Notario 75 de Bogotá, resaltaron que, “desde comienzos del año 2004”, el señor Álvaro Cortes Miranda es “la persona que ha ocupado de manera real y material el mencionado garaje o

---

<sup>8</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 19 de octubre de 2020. SC3934-2020. Radicación: 05440-31-13-001-2012-00365-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>9</sup> TERNERA BARRIOS, Francisco. Derechos reales. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2015. Pág. 433.

parqueadero, de manera directa y también dándolo en arrendamiento en muchas oportunidades, cobrando el valor de dichos arrendamientos” y “viene cancelando las cuotas de administración a favor del conjunto Residencial el Bosque de Suba Agrupación 4 P.H.”, las cuales a “la fecha se encuentra a paz y salvo por dichas obligaciones”; sin que nadie le haya “reclamado, ni le ha iniciado ningún tipo de acción legal, tendiente a reclamarle un mejor derecho sobre el citado garaje” (fls. 67-72, c. 1).

Algunas de estas declaraciones pese a no practicarse dentro de este proceso merecen plena credibilidad, toda vez que la entidad financiera demandada, ni el curador ad litem que representan a los terceros indeterminados que se crean con derecho sobre el bien solicitaron su ratificación (artículo 222 del CGP), manera de ejercer el derecho de contradicción.

Adicionalmente, fue corroborada por la declaración rendida por el señor Jairo Leuro López, quien fue administrador del Conjunto Residencial “El Bosque de Suba Agrupación 4” P.H., en la que manifestó conocer al demandante desde hace 17 años, fecha en que el señor Álvaro Cortes Miranda usufructuaba el citado parqueadero parqueando su propio vehículo o arrendándolo a terceros; pagaba impuesto predial y cuotas de administración; luego este enajenó el parqueadero al demandante, quien prosiguió efectuando los anteriores pagos, lo explotó parqueando los vehículos de su propiedad; y nadie le ha reclamado o disputado la propiedad o posesión del bien.

Así como la del señor Carlos Alexander Briceño Rodríguez, quien resaltó que conoció el parqueadero desde el año 2014, fecha a partir de la cual el señor Herrera Uribio lo explota con ánimo de señor y dueño parqueando dos rodantes marca Renault de su propiedad como lo son un Sendero color negro y una camioneta Duster desde 2021 a la fecha; posesión que ha sido pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida, puesto que nadie le ha reclamado el bien al demandante, a quien los vecinos –por cierto- consideran dueño.

Manifestaciones ratificadas por la prueba documental obrante en el expediente, en especial se observa que el señor Álvaro Cortes Miranda

canceló las cuotas de administración a la copropiedad en la que se encuentra ubicado el parqueadero de la referencia desde enero de 2009 hasta febrero de 2014, tal como lo resaltan los respectivos recibos (fls. 53-58, c. 1) y de ese año hasta hoy el demandante tal como lo acreditó con la documental incorporada en la diligencia de inspección judicial.

Igualmente, una de las obligaciones del poseedor de un inmueble es la de pagar el impuesto predial ante la alcaldía municipal o distrital donde se encuentra ubicado el bien, por cuanto así lo establecen los artículos 9, 13, 14, 18 y 19 de la Ley 14 de 1983 (“Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”).

En efecto, obran en el expediente recibos de este tributo cancelados de los años 2006 al 2014, 2017 y 2018 al 2022 debidamente cancelados (fls., diciendo el demandante que tanto él como quien le precedió la posesión (señor Cortes Miranda) lo habían hecho, que, al no existir prueba en contrario, para el despacho le merecen plena credibilidad.

De esta manera se acreditó que el señor Álvaro Cortes Miranda ejerció la posesión, por lo menos, desde el año 2004 hasta el 14 de marzo de 2014 (fls. 5-7, c. 1); fecha en que por “contrato de compraventa de derechos posesorios sobre... parqueadero 124” le enajenó al aquí demandante “la posesión que se viene ejerciendo sobre el inmueble” (cláusula 4ª, f. 6, c. 1), y la “entrega real y material” se realizó a la “firma del... documento” (cláusula 6ª, f. 6, c. 1), a cambio de un precio de \$3.000.000.

A su turno, este documento sirve de título idóneo para el puente entre el anterior poseedor y el señor Herrera Uribio para sumar posesiones, dado que estas fueron ininterrumpidas y hubo entrega del bien tal como realza la cláusula 6ª del citado convenio y se ratificó en la inspección judicial, toda vez que el aquí demandante enseñó el inmueble, donde tenía parqueado su vehículo marca Renault, tipo camioneta Duster de placa CGT108.

Por lo tanto, la posesión alegada inició en el año 2004 y se prolongó hasta el momento de radicar demanda, vale decir el 4 de octubre de 2019

(f. 79, c. 1), para un total de más de 15 años, cuando para la prescripción extraordinaria adquisitiva solo se exigían 10 (artículo 2532 del Código Civil, modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002).

4. Sin ánimo de fatigar se accederá a las pretensiones, y no se condenará en costas, por no existir “controversia” en el litigio (inciso 1° del artículo 365 del CGP).

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar que el señor JUAN MANUEL HERRERA URIBIO, con C.C. 79.266.228, adquirió, por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio del garaje 124, del Conjunto Residencial “El Bosque de Suba Agrupación 4”, ubicado en la carrera 95 No. 136-47, de la ciudad, con matrícula No. 50N-20236660 identificado, además, por los linderos señalados en la demanda.

**SEGUNDO:** En consecuencia, una vez ejecutoriada esta providencia **ORDENAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, inscribirla en el citado folio de matrícula (artículo 56 de la Ley 1579 de 2012).

**TERCERO: ORDENAR** el levantamiento de todas las medidas cautelares practicadas en este proceso, si las hay. Por Secretaría librense los oficios correspondientes.

**CUARTO:** Sin condena en costas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA**

**JUEZ**

**JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE  
BOGOTÁ D.C.**

La anterior providencia se notifica por estado N° 043 del 19 DE  
AGOSTO DEL 2022 en la Secretaria a las 8.00 am

  
**JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL**  
Secretario

**Firmado Por:**

**Aroldo Antonio Goez Medina**

**Juez**

**Juzgado Pequeñas Causas**

**Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **957258cdfa76744e49d77da1984f8605127b300d87dfa21039b1db245859cf40**

Documento generado en 18/08/2022 03:21:03 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**