



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

Rad. 080013153001-2013-00172-00

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: BEATRIZ ALICIA VENGOECHEA DE VIÑAS

DEMANDADO: ORLANDO JOSE VENGOECHEA JIMENO Y OTROS

Rad. 080013153-001-2013-00172-00

Barranquilla, junio veintidós (22) de dos mil veintidós (2022).-

La señora BEATRIZ ALICIA VENGOECHEA DE VIÑAS, a través de apoderada judicial, presentó demanda DIVISORIA en contra de los señores ORLANDO JOSE, MARIO ALFONSO y ROBERTO EDUARDO VENGOECHEA JIMENO, solicitando decretar la venta del inmueble, para que se distribuya el producto de la venta, reservándose la primera opción en el derecho de compra del inmueble, el cual se encuentra ubicado en la carrera 62 N° 68-75, de la ciudad de Barranquilla.

El inmueble objeto de la venta solicitada fue adquirido por los comuneros por adjudicación en sucesión y liquidación de la sociedad conyugal del señor ALFREDO VENGOECHEA DIAZGRANADOS, correspondiéndole a BEATRIZ VENGOECHEA DE VIÑAS el 62.505 %, a ORLANDO JOSE VENGOECHEA JIMENO el 8.33%, a ROBERTO EDUARDO VENGOECHEA JIMENO el 8.33%, a MARIO ALFONSO VENGOECHEA JIMENO el 8.33%, a ALFREDO ENRIQUE VENGOECHEA GARCIA el 8.33% y a MICHELLE MAUREE ARJONA VENGOECHEA el 4.175%, que se hizo mediante escritura pública N° 3255 del 31 de octubre de 2009, otorgada en la Notaría Séptima de Barranquilla e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad el día 30 de noviembre de 2009 en el folio de matrícula inmobiliaria N° 040-82931 (anotación 10).

Posteriormente, en la anotación 11 se encuentra inscrita la compraventa de derechos de cuota del 8.33% realizada por ALFREDO ENRIQUE VENGOECHEA GARCIA a favor de la demandante BEATRIZ ALICIA VENGOECHEA DE VIÑAS, a través de escritura N° 4006 del 31 de diciembre de 2010 de la Notaria 7ª. de Barranquilla.



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

Rad. 080013153001-2013-00172-00

En la anotación 12 figura registrada la compraventa de derechos de cuota del 4.175% que hizo MICHELLE MAUREEN ARJONA VENGOECHEA a favor de BEATRIZ ALICIA VENGOECHEA DE VIÑAS, mediante escritura N° 110 del 19 de enero de 2011 otorgada en la misma Notaría 7ª.

De lo anterior, se desprende que al momento de la presentación de la demanda la demandante tiene el 75.01% del 100% del inmueble.

Manifiesta la parte actora que en la actualidad el demandado, señor ORLANDO JOSE VENGOECHEA JIMENO, tiene la tenencia de inmueble de los comuneros, por contrato de arrendamiento que celebrara éste con la señora ALICIA MERCEDES JIMENO DE VENGOECHEA, pero que después del fallecimiento de la señora el señor ORLANDO JOSE no ha seguido cancelando los cánones de arrendamiento.

Se admite la demanda mediante auto de agosto 09 de 2013, por el Juzgado Primero Civil del Circuito, el cual conoció inicialmente de este proceso, se ordena la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Se notifica por aviso a los demandados MARIO ALFONSO y ROBERTO EDUARDO VENGOECHEA JIMENO, quienes guardan silencio.

En forma personal el día 23 de octubre de 2013 se notifica el Dr. GABRIEL GARCIA JIMENEZ, como apoderado judicial del demandado ORLANDO JOSE VENGOECHEA JIMENO, y contesta la demanda oponiéndose a la venta en pública subasta el inmueble, alegando que se puede dividir sin que se mengüe su valor ni afecte la estructura material, y que en caso de que no fuere posible manifiesta que hace uso del derecho de compra conforme lo establece el art. 474 del C.P.C. Además, alega el derecho a mejoras, señalando que ha construido en el inmueble sobre el cual ejerce la propiedad proindiviso, mejoras notorias e importantes, las que le han dado un valor mayor y significativo a la vivienda, aportando. El Juzgado 1° Civil del Circuito dio traslado a las excepciones de mérito.



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

Rad. 080013153001-2013-00172-00

Se abre a pruebas el proceso por auto de octubre 06 de 2014, documentales y la práctica de una inspección judicial en el bien materia de este proceso, con intervención de perito, quien rinde el dictamen.

Este despacho avoca el conocimiento del proceso por remisión que le hiciera el Juzgado 1° Civil del Circuito, al pasar éste al sistema oral y ser este juzgado escritural.

Por auto de febrero 29 de 2016 se da traslado del dictamen rendido por el perito LUIS ARMANDO DE ORO ACUÑA, el cual es objetado por error grave por la apoderada de la demandante.

En abril 05 de 2017, se da traslado de la objeción y se pone en conocimiento la compra por parte de la demandante, señora BEATRIZ VENGOCHEA DE VIÑAS, al demandado, señor ROBERTO VENGOCHEA JIMENO del 8.33% de la cuota parte del inmueble, realizada mediante escritura pública 2768 de diciembre 10 de 2016 de la Notaría 7ª. de Barranquilla, de lo cual no hay pronunciamiento alguno.

En proveído de septiembre 15 de 2017, este despacho se abstiene de nombrar otro perito como lo solicitó en la objeción la apoderada de la parte demandante, y ordena al perito LUIS ARMANDO DE ORO ACUÑA aclarar y complementar el dictamen, quien procede a ello, manifestando que el inmueble es divisible materialmente, que el valor de las mejoras se incluyó en el valor final total de éste; sobre el método como estimó el valor comercial del bien señaló: "Costo de Reposición método que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precio de hoy, un bien semejante al objeto avaluado, y restarle la depreciación acumulada", dándose el traslado a las partes.

En julio 24 de 2018, se decreta de oficio una prueba pericial para determinar el valor comercial del inmueble, dictamen que presenta el perito JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, estableciendo lo siguiente: Como avalúo del inmueble la suma de CUATROCIENTOS VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

Rad. 080013153001-2013-00172-00

M.L. (\$422.700.000.00); que el bien no es susceptible de división material; que el valor de los cánones de arrendamiento o frutos civiles dejados de percibir por parte de la demandante desde el año 2015 a julio 30 de 2019, es la suma de TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$33.345.448.00). De ese dictamen se da el traslado respectivo a las partes, quienes guardaron silencio.

Se comisiona a la autoridad competente para la práctica del secuestro del bien, diligencia que se lleva a cabo 31 de octubre de 2019.

Se cumple con la notificación a demandado, señor ORLANDO JOSE VENGOECHEA JIMENO, sobre el fallecimiento de su apoderado judicial, notificación que se realizó el día 11 de febrero de 2021.

Mediante providencia de noviembre 16 de 2021, se aceptó la cesión gratuita, libre y espontánea que hizo el demandado, señor MARIO ALFONSO VENGOECHEA JIMENO de los derechos de dominio, propiedad y posesión del 8.33% que le correspondía y que ejerce en común y proindiviso sobre el inmueble materia de este proceso Divisorio, a favor de la demandante, señora BEATRIZ ALICIA VENGOECHEA DE VIÑAS.

Procede el despacho a resolver, previas las siguientes

**CONSIDERACIONES:**

Cuando varias personas son dueñas de una o varias cosas, de las cuales cada una de ellas corresponde una cuota proindiviso, se forma entre esas personas una comunidad que es a veces universal y otras singular, si la comunidad se circunscribe a varios o a un cuerpo cierto.

El artículo 447 del Código de Procedimiento Civil, vigente al momento de presentarse este proceso, permite a todo comunero pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, para este fin se ha



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Rad. 080013153001-2013-00172-00

instituido el proceso Divisorio referente a las comunidades singulares y tendientes a poner término a la indivisión.

El demandado se opuso a las pretensiones, en razón a ser divisible el inmueble sin que se disminuya su valor y no afectar su estructura material, por no estar de acuerdo con la venta en pública subasta, pero que si no fuera posible la división material hacía uso del derecho de compra que establece el art. 474 del C. de P.C. Hizo referencia a una reclamación judicial adelantada en el Juzgado 10° Civil del Circuito de Barranquilla, pero no se preocupó por probar de que se trataba y el resultado de la misma.

El tratadista HERNAN FABIO LOPEZ en su libro Instituciones de Derecho Procesal Civil, Parte Especial, señala: *“...los motivos de oposición que pueden tener los demandados en realidad son muy escasos, pues como ya se dijo, el legislador quiere que en lo posible no existan propiedades en común y proindiviso; por esta razón estimamos que la causal de excepción más frecuente será el haber pactado la comunidad por determinado lapso, que no puede exceder de cinco años (C:C., art. 1374). El hecho de que la mayoría de los comuneros quiera continuar con la comunidad y que el demandante sea minoritario en sus derechos, son circunstancias absolutamente irrelevantes a efectos de decretar la división; tampoco sirve como causal de oposición la de las mejoras, pues los comuneros demandados que las tengan deben alegarlas dentro del término de contestación de la demanda, para ser tramitadas...”*.

Además, dice *“...De otra parte, debe reiterarse que las posibilidades de excepción perentoria en estos procesos están limitadas a unas pocas hipótesis (exigibilidad antes del plazo en el caso de pacto de indivisión, cosa juzgada o división material anterior de común acuerdo, entre otras), de lo cual no puede colegirse que se trata de dos conductas diversas a ejercitar dentro del proceso”*.

En el presente asunto, tenemos que lo alegado como oposición a través de las excepciones de mérito, no se puede tener como tal, por cuanto son circunstancias ajenas al fin del proceso divisorio, el cual encuentra asidero legal en el hecho de



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

Rad. 080013153001-2013-00172-00

no poder ser obligado ningún comunero a permanecer en la indivisión, a no ser que se haya pactado, lo cual en el presente asunto no fue acordado por las partes.

Con las pruebas acompañadas a la demanda, el demandante ha demostrado la existencia de la comunidad con la parte demandada en el inmueble de que trata la litis y del folio de matrícula inmobiliaria aparecen como propietarios proindivisos del mismo.

El perito LUIS ARMANDO DE ORO ACUÑA manifestó que el inmueble soporta la división material física, pero que los comuneros son cuatro, y tiene diferentes porcentajes. El dictamen pericial decretado de oficio por este despacho, el perito JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, expresó que el inmueble no es susceptible de división material, ya que según lo estipulado en el POT (Plan de Ordenamiento Territorial) de esta municipalidad, no está reglamentado para realizar cambios o división. Y que, además, el porcentaje de propiedad de los comuneros no lo amerita.

De otra parte, se deja sentado que al momento de la presentación de la demanda a la demandante le correspondía como porcentaje sobre el inmueble el 75.01%, pero en el transcurso del proceso el demandado ROBERTO EDUARDO VENGOECHEA JIMENO le vendió la cuota parte que tenía, o sea el 8.33%, y el demandado MARIO ALFONSO VENGOECHEA JIMENO le cedió la parte suya, el 8.33%, lo que en consecuencia, la actora en la actualidad cuenta con un porcentaje en el inmueble del 91.67%, y al demandado ORLANDO JOSE VENGOECHEA JIMENO el 8.33%, sumado los dos porcentajes nos arroja el 100%.

Así las cosas, con fundamento en las anteriores consideraciones, es procedente decretar la división solicitada por la demandante, o sea, ad valorem, teniendo en cuenta que el inmueble no admite la división material, y que el objeto del proceso divisorio es poner término a la indivisión y además así lo dispone el artículo 468 del C. de P.C. que señala *“PROCEDENCIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que*



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

Rad. 080013153001-2013-00172-00

*puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”.*

Ahora, en vista de que el último dictamen presentado por el auxiliar de la justicia JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, tiene más de un año de haberse realizado, 089 de agosto de 2019, se ordenará al perito lo actualice.

En mérito de lo expuesto, el juzgado

**RESUELVE:**

- 1.- Decretar la división ad-valorem o venta del bien inmueble ubicado en la carrera 62 N° 68-75, de la ciudad de Barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-82931, cuyas medidas y linderos se encuentran determinados en la demanda, con el fin de distribuir su producto entre los condueños a prorrata de sus respectivos derechos.
- 2.- Ordenar al perito, señor JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, actualice el dictamen que rindió el 08 de agosto de 2019, para lo cual se le concede un término de diez (10) días. Comuníquesele por secretaría.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.-**

**EL JUEZ,**

**LUIS GUILLERMO BOLAÑO SANCHEZ**

J.P.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico

**SIGCMA**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

Rad. 080013153001-2013-00172-00

Dirección: Calle 40 # 44-80 Piso 8°. Edificio Centro Cívico.  
PBX: 3885005 Ext.1091 Celular: 3003849351 [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)  
Email: [cctoba02@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cctoba02@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
[Barranquilla-Atlántico. Colombia](#)



**Firmado Por:**

**Luis Guillermo Bolano Sanchez  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 002  
Barranquilla - Atlantico**

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: **718670698a1bc44553ff0aa6c10b71964feb7d5bee2a33fb12efa910ce288db7**

Documento generado en 22/06/2022 03:47:18 PM

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