



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Veintidós de octubre de dos mil veinte

Radicado N.º	05579 31 03 001 2016 00093 00
Proceso	DIVISORIO –VENTA DE BIEN COMUN-
Demandante	DAVID CAMPILLO GAVIRIA
Demandados	YHESIKA CAMPILLO CASTRO Y OTROS
A.I.C. Nº	2020-168
Asunto	Medidas de saneamiento

Para continuar con el trámite del proceso, adoptará el despacho algunas medidas de saneamiento.

1.- Avalúo del inmueble con folio de matrícula 019-3616, presentado con la demanda.

1.- El artículo 406 del CGP establece que la demanda divisoria debe acompañarse de "...un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición si fuere el caso, y valor de las mejoras si las reclama."

La parte actora, junto con la demanda, presentó "AVALÚO"¹ del bien objeto de la pretendida división, identificado con matrícula inmobiliaria 019-3616. La experticia en mención fue elaborada por EFRAIN RESTREPO JARAMILLO, persona de quien se adjuntó "LICENCIA PARA EJERCER EL CARGO DE AUXILIARES DE LA JUSTICIA" y un certificado sobre la asistencia al seminario "INTEGRAL DE AVALÚOS" en 2003².

2.- Existe la imposibilidad legal para atribuir efectos probatorios al avalúo presentado por la parte actora, lo que redundará que no pueda ser considerado para los efectos de este proceso divisorio, por las siguientes razones:

La Ley 1673 del 13 de junio de 2013, por medio de la cual se reglamenta la actividad de avaluador, en vigencia desde el 13 de enero de 2014, establece que: "...quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la

¹ Archivo PDF 01 151/294

² Archivo PDF 01 171/294



actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación."

Con la referida Ley, se creó el Registro Abierto de Avaluadores –RAA-, definido como el "Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los evaluadores...". De igual manera, en la Ley 1653 de 2013 se establecieron los requisitos para la inscripción como evaluador y se estipuló un régimen de transición para que quienes se dedican a la actividad de evaluador pudieran registrarse en el RAA.

Adicionalmente, el artículo 9 de la Ley 1653 de 2013 establece el ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita. Para ello considera que "...ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que, sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad." Adicionalmente, prevé que el "...servidor público que, en el ejercicio de su cargo, autorice, facilite, patrocine, encubra o permita el ejercicio ilegal de la valuación incurrirá en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas legales vigentes."

Asimismo, el artículo 22 de la Ley 1653 de 2013, establece: "Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen."

De esta manera, desde la vigencia de la Ley 1653 de 2013, la actividad de evaluador en Colombia está supeditada o condicionada a la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores. Por ello, solamente, pueden presentar avalúos las personas que cuenten con este registro. Debiendo los servidores públicos, en especial los funcionarios judiciales, exigir el cumplimiento de esta disposición, so pena de incurrir en falta disciplinaria.

En el caso concreto, la parte actora presentó un avalúo, realizado por EFRAIN RESTREPO JARAMILLO identificado con c.c. 8.270.880, persona que no está inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, de acuerdo a la consulta efectuada por el despacho en www.raa.org.co

Por lo anterior, el dictamen pericial presentado por esta persona, al no acreditarse su inscripción en el RAA, no se considera como un avalúo idóneo y en consecuencia, no puede ser tenido en cuenta para determinar el



precio del inmueble objeto de pretendida división por venta en este proceso.

3. Consecuentemente con lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 406 del CGP, al ser el avalúo del bien objeto de la división, un anexo necesario de la demanda, se concederá a la parte actora el término de un mes para que presente un nuevo avalúo, realizado por conducto de persona que esté inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores y demuestre su calidad en las categorías y alcances en los que está inscrito, tal como lo establece el artículo 2.2.2.17.3.5. del decreto 1074 de 2015.

II-. Avalúo y alegación de mejoras presentada por la demandada YHESICA CAMPILLO CASTRO.

1-. La demandada YHESICA CAMPILLO CASTRO fue notificada personalmente a través de su apoderada general FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, el 7 de abril de 2017³.

2-. FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, "...actuando en nombre propio...", otorgó poder a abogado para que la representara en el proceso⁴, solicitando "...integración del contradictorio..."⁵ con ella. Es decir, pretendió que fuera citada como "...tercera interesada en los resultados del proceso...", solicitando el reconocimiento de mejoras avaluadas en \$559.974.279, discriminadas así: cultivo de cacao en 7 hectáreas, cultivo maderable de nogal en 1.5. hectáreas, cultivo pasto brachiaria 80 hectáreas y mejoras locativas. Inclusive presentó avalúo realizado por Sebastián Díaz Castro, "avaluador profesional RNA/C 04-5038"⁶.

3-. De igual manera, FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, esta vez actuando como apoderada general de la demandada YHESICA CAMPILLO CASTRO, otorgó poder a abogado para que la representara en el proceso⁷.

Al referirse a los hechos de la demanda, entre otras cosas, expresó: "...el propósito de mi representada no es otro que ser reconocida como legítima propietaria y/o el reconocimiento de las mejoras realizadas durante el tiempo que ha ejercido la posesión."

³ Archivo PDF 01 199/294

⁴ Archivo PDF 01 208/294

⁵ Archivo PDF 01 211/294

⁶ Archivo PDF 01 214 a 235/294

⁷ Archivo PDF 01 236/294



Adicionalmente, presentó “reconocimiento de mejoras en favor de tercero”, diciendo que solamente a FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, “...le corresponden las mejoras (...) que se deben tener como útiles y necesarias realizadas en el inmueble el DIAMANTE...”⁸ con folio de matrícula 019-3616, aportando el mismo dictamen pericial elaborado por Sebastián Díaz Castro que elaboró Fátima Adriana Castro Morales⁹.

4-. Mediante auto del 22 de junio de 2017, se negó la integración del contradictorio solicitada por FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, como “...tercera poseedora...”.

5-. Posteriormente, a través de auto del 18 de julio de 2017, se expresó: “Revisado el escrito de contestación de la demanda presentada por la codemandada Yhesica Campillo Castro, se observa que a folios 193 y 194¹⁰ del expediente, solicitó el reconocimiento de mejoras, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 412 del C. G. del Proceso, de dicha reclamación, se corre traslado a los demás comuneros por el término de diez (10) días.”

Sobre esta reclamación de mejoras tan solo se pronunció el demandante DAVID CAMPILLO GAVIRIA a través de apoderado. Se destaca de su intervención que YHESKA CAMPILLO CASTRO reclamó mejoras en favor de la “SEÑORA FATIMA ADRIANA CASTRO MORALES; argumentando quien es en cabeza de ella quien se viene ejerciendo la posesión del inmueble que se pretende en división, **solicitando que se reconozca en favor de su representada** las mejoras descritas”

Agrega que, es el comunero quien puede pedir las mejoras y a la señora CASTRO MORALES “...no le asiste tal derecho en la comunidad.” Continúa y dice que el apoderado de YESICA CAMPILLO CASTRO “...equivocadamente pide mejoras en un tercero que no es llamado en la Litis en ninguna calidad...”. Reitera que FÁTIMA ADRIANA CASTRO no es parte en el proceso y culmina manifestando: “...si hay mejoras a reconocer, bien sean reconocidas en favor de quien realmente tenga el derecho; siempre y cuando se puedan probar que las pedidas fueron practicadas por la parte a reconocer.”

6-. Respecto a la intervención directa de FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, debe expresarse que ella no es parte en el proceso al no ser comunera en el inmueble objeto de la pretendida división, por lo mismo,

⁸ Archivo PDF 01 240/294

⁹ Archivo PDF 01 252 a 287/294

¹⁰ Corresponde al archivo PDF 01 240/294 del expediente digital



como se dijo en el auto del 22 de junio de 2017, no está integrada al contradictorio.

Por lo mismo, como no es comunera, no se puede atender la reclamación de mejoras que realizó, ya que el artículo 412 del CGP, restringe la posibilidad de reclamar mejoras, solamente a los comuneros.

7-. Por otro lado, como la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO actúa en el proceso representada por FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, como su apoderada general¹¹, la reclamación de mejoras se entiende realizada por quien sí es parte en el proceso al ser comunera en el bien con folio de matrícula 019-3616¹², esto último, en uso del deber del juez de interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto (artículo 42-5 CGP). Adicionalmente, debe considerarse que no existe una real oposición de los demás comuneros a la reclamación de mejoras, sino una petición para que si hay mejoras a reconocer, se haga en favor de quien pruebe que las hizo.

8-. Finalmente, establecido que sí se impartirá trámite a la reclamación de mejoras y que se entiende que fue realizada por YHESIKA CAMPILLO CASTRO, dicha reclamación debe atender a las exigencias del artículo 412 del CGP, esto es, el comunero que las alegue, debe especificarlas debidamente en la oportunidad para ello, (I) estimándolas bajo juramento y (II) acompañando un dictamen pericial sobre su valor.

Respecto a la estimación bajo juramento, esta actuación debe cumplir con los requisitos del artículo 206 del CGP, especialmente, la discriminación de cada uno de sus conceptos. En forma concreta YHESIKA CAMPILLO CASTRO está reclamando el reconocimiento de las siguientes mejoras:

CULTIVO DE CACAO EN SIETE (7) HECTÁREAS	\$337.461.600
CULTIVO MADERABLE DE NOGAL EN 1.5. HECTÁREAS	\$123.534.679,26
CULTIVO PASTRO BRACHIARIA	\$ 39.000.000
MEJORAS LOCATIVAS	\$ 59.978.000

El avalúo fue presentado por SEBASTIAN DIAZ CASTRO, de quien se desconoce número de identificación y que tampoco se presenta como

¹¹ Poder general otorgado mediante escritura pública 3464 de 2008 de la Notaría Novena de Medellín

¹² En el mismo sentido el auto del 18 de julio de 2017, mediante el cual se corrió traslado de la reclamación de mejoras.



inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, de manera que no es posible verificar si está o no inscrito en el mencionado registro. Por esta razón se ordenará a la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, que en el término de diez (10) días presente la certificación con la que se demuestre la inscripción, la calidad en las categorías y alcances en los que está inscrito el perito, tal como lo establece el artículo 2.2.2.17.3.5. del decreto 1074 de 2015. Lo anterior, so pena de considerar que el dictamen tampoco es idóneo para establecer el valor del bien y de las mejoras alegadas, lo que obligaría a adoptar medidas sobre dicha reclamación.

Una vez obtenida esta información, se dispondrá lo correspondiente respecto de la alegación de mejoras, presentada por YHESIKA CAMPILLO CASTRO.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío

RESUELVE

PRIMERO: NO CONSIDERAR para los efectos de este proceso de venta de bien común, el dictamen pericial presentado como anexo de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: CONCEDER al demandante, el término de un mes para que presente un nuevo avalúo del inmueble con folio de matrícula 019-3616, realizado por conducto de persona que esté inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores y demuestre su calidad en las categorías y alcances en los que está inscrito, tal como lo establece el artículo 2.2.2.17.3.5. del decreto 1074 de 2015. Lo anterior, so pena de designar de oficio un avaluador que establezca el valor del bien.

TERCERO: CONSIDERAR para los efectos de reclamación de mejoras, que quien realizó dicha actuación fue la comunera YHESIKA CAMPILLO CASTRO y no su apoderada general FÁTIMA ADRIANA CASTRO MORALES, quien no es parte en el proceso.

CUARTO: ORDENAR a la demandada YHESIKA CAMPILLO CASTRO, que en el término de diez (10) días presente presente la certificación con la que se demuestre la inscripción, la calidad en las categorías y alcances en los que está inscrito el perito SEBASTIAN DIAZ CASTRO, tal como lo establece el artículo 2.2.2.17.3.5. del decreto 1074 de 2015.



QUINTO: Sin perjuicio de la notificación por estados, por el medio más expedito notifíquese a las partes y sus apoderados esta providencia. Por secretaría remítase copia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ ANDRÉS GALLEGO RESTREPO
JUEZ

Firmado Por:

JOSE ANDRES GALLEGO RESTREPO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

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:

b77b472c843755663b70515bba56db39a98edc54ad8f18a85d7b9b8f430138f0

Documento generado en 22/10/2020 02:07:10 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO
Carrera 7 No. 46-12, piso 3
Teléfono 833.31.02
jcctopberrio@cendoj.ramajudicial.gov.co