



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO
Cuatro de diciembre de dos mil veinte

Radicado N°	05579 31 03 001 2020 00083 00
Proceso	DIVISORIO
Demandante	ANDRES FELIPE GOMEZ VARGAS
Demandados	LIGIA MARIA GOMEZ VARGAS Y OTROS
Asunto	INADMISIÓN DE DEMANDA
A.S. N°	2020-251

ANDRES FELIPE GOMEZ VARGAS, actuando a través de apoderado, promovió demanda DIVISORIA, en contra de **LIGIA MARIA, MARTHA ELENA, JUAN MIGUEL GOMEZ VARGAS, JOSE DOMINGO ZAPATA ZAPATA, MARIA LUCIDIA ZAPATA MARIN, LUISA FERNANDA GOMEZ QUICENO**, en la que pretende la venta del bien común con folio de matrícula 019-41.

La demanda se inadmitirá por las siguientes razones:

- 1.- Para la determinación de la cuantía la parte actora deberá tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 26 del Código General del Proceso, en el sentido que tratándose de procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles su cuantía se establece por el avalúo catastral, teniendo que aportar certificación en tal sentido, siendo esto último un aspecto de trascendental relevancia a efectos de determinar no solo la cuantía sino también la competencia.
- 2-. El inciso final del artículo 406 del CGP, establece que: “En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.” –subrayado fuera de texto-

La parte actora, junto con la demanda, presentó “INFORME TÉCNICO DE AVALÚO”¹ del bien objeto de la pretendida división, identificado con matrícula inmobiliaria 019-41. La experticia en mención fue elaborada por OMAR CALDERÓN MENDOZA, con RNA 03/2053, persona de quien se adjuntó certificado expedido por CORPOLONJAS, en el que expresan:

¹ Archivo PDF 01 151/294

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, utilizando metodologías bajo **Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

Sobre el particular, 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 registrarán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del avaluador, 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 avaluadores...". De igual manera, en la Ley 1653 de 2013 se establecieron los requisitos para la inscripción como avaluador y se estipuló un régimen de transición para que quienes se dedican a la actividad de avaluador pudieran registrarse en el RAA.

Adicionalmente, el artículo 9 de la Ley 1653 de 2013 establece el ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita. Para ello considera que "...ejercerá ilegalmente la actividad de avaluador, 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 avaluador 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 avaluador 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 OMAR CALDERÓN MENDOZA identificado con c.c. 71.184.505, persona que no está inscrito 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, en consecuencia, no puede ser tenido en cuenta para determinar el precio del inmueble objeto de pretendida división por venta en este proceso.

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 cinco días para que acredite que OMAR CALDERÓN MENDOZA está inscrito en el RAA o 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 o en su defecto,

Por lo anterior, el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío,

R E S U E L V E:

1.- INADMITIR la demanda divisoria –venta de bien común- promovida por **ANDRES FELIPE GOMEZ VARGAS** en contra de **LIGIA MARIA, MARTHA ELENA, JUAN MIGUEL GOMEZ VARGAS, JOSE DOMINGO ZAPATA ZAPATA, MARIA LUCIDIA ZAPATA MARIN, LUISA FERNANDA GOMEZ QUICENO**, brindándole al demandante el término de cinco días para subsanar las deficiencias formales expuestas, so pena de rechazo.

2. RECONOCER personería al abogado JUAN DIEGO CALDERÓN CORREA, como apoderado del demandante, al tenor del poder que le fue conferido.

NOTIFÍQUESE

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:

**9d70a62d1cbd3406cdc36000a5e76826113ea141c3615c12450a1c13b7
a6a5c2**

Documento generado en 04/12/2020 04:25:34 p.m.

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