



Sustanciación	Nº 811
Radicado	05266 31 03 003 2018 00086 00
Proceso	Ejecutivo hipotecario
Demandante	Bancolombia S.A
Demandado	Mario León Rivera García
Asunto	No acoge avalúo catastral- requiere avalúo comercial.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO
Veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023)

La solicitud de que se acoja el avalúo del inmueble 001-1229776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, bajo la fórmula del avalúo catastral aumentado en un 50%¹, se habrá de despachar de manera desfavorable, por las razones pasan a exponerse.

El numeral 4 del artículo 444 del C. G. del Proceso faculta para que se tenga como avalúo de un inmueble el avalúo catastral aumentado en un 50% (salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real). Por su parte, el artículo 9 de la Ley 270 de 1996, estipula que *“Es deber de los funcionarios judiciales respetar, garantizar y velar por la salvaguarda de los derechos de quienes intervienen en el proceso”*, al tiempo que el artículo 11 del C. G. del Proceso dice que *“Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimiento es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial”*, y, dice la Corte Constitucional al referirse a la regla del avalúo de un inmueble bajo la fórmula del catastral aumentado en un 50%, que *“...no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor”*².

¹ Ver folios 62-63 del expediente digital.
² Sentencia T 531 de 2010, MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

Para el particular, se tiene que el avalúo catastral del inmueble de M.I. 001-1229776 es la suma de \$65.940.000, el cual, aumentado en un 50% arroja la suma del \$98.910.000, sin embargo, según aparece en la promesa de compraventa respecto del inmueble en mención, el valor asignado es de \$94.111.802³, sumado a ello, del avalúo comercial presentado anteriormente se tiene que su valor fue tasado \$193.696.600⁴.

Así las cosas, es evidente que no existe una adecuada correspondencia entre el precio real del inmueble y aquél que es el resultado de la fórmula de que trata el numeral 4 del artículo 444 del C. G. del Proceso.

En este orden de ideas, es que no hay lugar a acoger el avalúo bajo los parámetros de que sea el catastral aumentado en un 50%.

A efectos de que se dé impulso al proceso se requiere a las partes para que arrimen un avalúo que efectivamente de cuenta del valor del inmueble de MI. 001-1229776, para así continuar con las demás etapas procesales.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

27072023 02

2018-00086

³ Ver folio 40 del expediente digital.

⁴ Ver folios 176 al 185 del expediente físico.