



|                |                                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Interlocutorio | N°1193                                                                                                          |
| Radicado       | 05266 31 03 003 2019 00158 00                                                                                   |
| Proceso        | Ejecutivo hipotecario                                                                                           |
| Demandante     | Banco Scotiabank Colpatria S. A                                                                                 |
| Demandado      | Dolly Albany Pineda Cañaveral<br>José Fernando Rodríguez Ceballos                                               |
| Asunto         | Incorpora y pone en conocimiento- No tiene en cuenta avalúo catastral y requiere-Termina parcialmente por pago. |

**JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO**  
**Veintidós (22) de agosto de dos mil veintitrés (2023)**

Se resuelven los memoriales presentados por las partes, en los siguientes términos:

**1. Concurrencia de embargos:** Se incorpora y pone en conocimiento de las partes para lo que consideren pertinente, el memorial allegado por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur (Fls.30-31 del expediente digital), donde se informa la concurrencia de embargos respecto del inmueble No. 001-667639.

**2.Avaluó catastral:** Se allega solicitud de que se acoja el avalúo del inmueble 001-667639 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, bajo la fórmula del avalúo catastral aumentado en un 50%<sup>1</sup>, 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*

<sup>1</sup> Ver folios 32-33 del expediente digital.

*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<sup>2</sup>”.*

Para el particular, se tiene que el avalúo catastral del inmueble de MI. 001-667639 es de \$299.245.000, el cual, aumentado en un 50% arroja la suma de \$448.867.500, sin embargo, según aparece en la escritura de levantamiento de afectación a vivienda familiar respecto del inmueble en mención, el valor asignado fue de \$388.000.000<sup>3</sup> para el año 2015.

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, no hay lugar a acoger el avalúo bajo los parámetros de que sea el catastral aumentado en un 50%; y a efecto 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 m.i. 001-667639, para así continuar con las demás etapas procesales.

3. Terminación proceso: 3.1.Por memorial del 15 de agosto de 2023 (Fls.34-35 del expediente digital) la parte demandante solicitó la terminación parcial del proceso por pago de la obligación n° 20756106279 y continuar el proceso respecto a la obligación n°504139011108.

3.2.El artículo 461 del C.G.P. establece que, si antes de iniciada la audiencia de remate se presenta escrito del ejecutante o de su apoderado con facultad para recibir, comunicando el pago de la obligación y las costas, se terminará el proceso y se levantarán las medidas, siempre que no exista remanente.

---

<sup>2</sup> Sentencia T 531 de 2010, MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

<sup>3</sup> Ver Archivo 01 expediente digitalizado folios 35 al 75 del expediente digital.

3.3.En el asunto, el apoderado judicial de la parte demandante, con facultad para recibir, solicitó la terminación parcial del proceso respecto a la obligación n° 20756106279 y continuar el proceso respecto a la obligación n° 502300000029.

3.4.Así las cosas, si bien en el presente caso las partes no solicitan la terminación del proceso en su totalidad, sino sólo respecto de algunas de las obligaciones cobradas, considera este Despacho que la misma es procedente, por cuanto la solicitud de terminación parcial fue deprecada por el apoderado judicial de la parte demandante con facultad para recibir, quien asevera el pago total de la obligación anteriormente mencionada, más el pago de las costas; y no se ha llevado a cabo remate.

Razón por la cual tendrá lugar la petición de terminación parcial del proceso, y se continuará la ejecución por la obligación restante.

Por lo expuesto en los numerales precedentes, el juzgado,

#### RESUELVE:

**Primero:** Incorpora y pone en conocimiento la concurrencia de embargos comunicada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur.

**Segundo:** No se tiene en cuenta avalúo catastral, se requiere a las partes para que presenten nuevo avalúo.

**Tercero:** Terminar parcialmente el presente proceso, por el pago total de la obligación contenida en el pagaré n° 20756106279 por valor de \$49.472.989,95 y continuar el proceso respecto a la obligación n° 502300000029 por valor de \$347.466.332, conforme lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ  
2019-00158  
22082023n02

Firmado Por:  
Diana Marcela Salazar Puerta  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 003  
Envigado - Antioquia

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: **1e706cfd7c59b6d157b1678b042d18f814c33c12a8b025d849b0f4cb0a481aa5**  
Documento generado en 22/08/2023 01:53:24 PM

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