



Interlocutorio	Nº 1231
Radicado	05 266 31 03 002 2014 00218 00
Proceso	Ejecutivo con garantía real
Demandante (s)	Octavio de Jesús Escudero Hernández y Otros.
Demandado (s)	Marco Aurelio Flórez Ramírez
Asunto	Resuelve objeción al avalúo comercial

## JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Veintiocho (28) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Habiéndose corrido traslado a la objeción presentada por el apoderado de la parte demandada, frente al avalúo comercial aportado por la parte demandante y el avalúo catastral en el presente trámite, el apoderado de este último allegó memorial en el que se manifestó frente al mismo, indicando en síntesis: 1) El avalúo presentado en el proceso data del año 2016, por lo que a la fecha se considera vencido conforme lo indica el artículo 19 del decreto 1420 de 1998; 2) El avalúo catastral allegado por parte de la Oficina de Catastro Municipal de Envigado para que opere con fundamento en el artículo 444 numeral 4 del C. G. del P., esto es aumentado un 50% su valor, no corresponde al valor comercial del inmueble por lo que su observancia iría en detrimento patrimonial de las partes; 3) Se allega un avalúo comercial con vigencia de un año, con el cual se pretende demostrar el valor real del inmueble.

Es de advertir, que una vez transcurrido el termino de traslado de la objeción al avalúo catastral, la contraparte no realizo pronunciamiento.

En aras de resolver sobre la objeción presentada, se considera:

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 paso 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”.*

Para el particular, se tiene que en el presente proceso se tienen dos avalúos, el primero el aportado inicialmente por el apoderado de la parte demandante, el cual data del año 2016 y a la fecha se encuentra vencido conforme lo indica el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, razón por la cual no habrá de tenerse en cuenta.

De otro lado, se encuentra el avalúo catastral del inmueble<sup>2</sup> de M.I. 001-898380, allegado por la Oficina de Catastro Municipal de Envigado, el cual certifica como avalúo la suma de \$1.672.595.000, el cual, aumentado en un 50% arroja un valor de \$3.345.190.000, sin embargo, según aparece en el avalúo comercial vigente aportado por la parte demandada respecto del inmueble en mención, el valor asignado es de \$3.751.442.784<sup>3</sup>.

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 4º del artículo 444 del C. G. del Proceso, por lo que se evidencia que es más favorable el presentado por la parte demandada.

En consecuencia, se tendrá como avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado en el presente trámite, el presentado por el apoderado de la parte demandada, que lo valora en la suma de -TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS -(\$3.751.442.784); por lo que, ejecutoriada esta

---

<sup>1</sup> Sentencia T 531 de 2010, MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

<sup>2</sup> Ver archivo 33-34 del expediente digital.

<sup>3</sup> Ver archivo 37 folio 19 del expediente digital.

providencia, se procederá a fijar la fecha para remate conforme lo solicitado (f.39-40 del expediente digital).

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO**,

**RESUELVE**

**Primero:** Acceder a la objeción presentada frente al avalúo presentado por la parte demandante y avalúo catastral, por las razones expresadas en esta providencia.

**Segundo:** Tener como avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado en el presente trámite, el presentado por el apoderado de la parte demandada, esto es, en la suma de **TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS -(\$3.751.442.784)**.

**Tercero:** Fijar fecha para remate en el presente trámite, una vez en firme esta providencia.

**NOTIFÍQUESE**



**DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA**  
**JUEZ**

**002-2014-00218**

**28082023**

**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: **c3f4a789eb0072a295883c63988095372392b5cb08b9e3ef643c4c8787875182**

Documento generado en 29/08/2023 01:21:06 PM

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