



Sustanciación	N°1123
Radicado	05266 31 03 003 2022 00039 00
Proceso	Ejecutivo
Demandante	Itaú Corpbanca Colombia S. A.
Demandado	Francisco Javier Mesa Jaramillo
Asunto	No acoge avalúo catastral- requiere avalúo comercial.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO

Veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Vencido como se encuentra el traslado al avalúo presentado por la parte demandante, respecto del inmueble 001-1111606 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*

¹ Ver folios 62-63 del expediente digital.

correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor²".

Para el particular, se tiene que el avalúo catastral del inmueble de m.i. 001-1111606 correspondiente al parqueadero y útil es la suma de \$4.676.000, el cual corresponde solamente al derecho del demandado -50% equivalente a (\$2.338.000), aumentado en un 50% arroja la suma de (\$3.507.000), sin embargo, dicho valor no acredita suficientemente el valor real del avalúo del inmueble, teniendo en cuenta que es del año 2022 y no tuvo en cuenta el incremento del año en curso y las nuevas resoluciones del incremento catastral.

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 m.i. 001-1111606, para así continuar con las demás etapas procesales.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

02

² Sentencia T 531 de 2010, MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

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: **d30796d63c6c6fa3c4f02da9a2eef3a6a609780e34e2a7e8de432b437f707687**

Documento generado en 20/11/2023 03:00:35 PM

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