



Sustanciación	Nº 223
Radicado	05 266 31 03 003 2018-00340-00
Proceso	Ejecutivo
Demandante (s)	Scotiabank Colpatria S.A.
Demandado (s)	Gloria Cecilia Puerta Sierra y otro
Asunto	No acoge avalúo catastral aumentado en 50%

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO

Veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021)

La solicitud de que se acoja el avalúo del inmueble 001-569694 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN, ZONA SUR, bajo la fórmula del avalúo catastral aumentado en un 50%, 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”¹.

Para el particular, se tiene que el avalúo catastral del inmueble de m.i. 001-569694 es la suma de \$487.988.024,00, el cual, aumentado en un 50% arroja la suma del \$731.982.036.00, sin embargo, según aparece en la promesa de compraventa respecto del inmueble en mención, el valor asignado es de \$1.600.000.000,00, sumado a ello, que se tiene acreditado que la edificación es de dos (2) plantas y que el área total del lote

¹ Sentencia T 531 de 2010, MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

es de 1.338 metros cuadrados, 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 formula 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 de impulso al proceso se requiere a las partes para que arrimen un avalúo que efectivamente de cuenta del valor del inmueble de m.i. 001-569694, para así continuar con las demás etapas procesales.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE TRIVIÑO
JUEZ

19

Firmado Por:

HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE
TRIVIÑO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 003 DE CIRCUITO CIVIL DE
LA CIUDAD DE 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:
44ce46c1af68313bb2db7657ecad2f25fa3403b4f84
55c322ee98604ac53984
Documento generado en 27/04/2021 05:40:55 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente
URL:
[https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Firma
Electronica](https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica)