

Esteban Botero Bernal

Abogado

Envigado, Antioquia.  
06 de junio de 2020.

Señor:

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO.**  
E.S.D.

Demandante:	Juan Camilo Botero Bernal
Demandado:	Rusbel Amilcar Castillo Cubillos
Radicado:	2017 – 341
Referencia:	Memorial para fijar avalúo.

Por medio de la presente solicito señor Juez que teniendo en cuenta la crisis derivada del Covid 19 y las dificultades presentadas hoy en día para llevar a cabo actos que requieren la presencia física de terceras personas en los domicilios de los demás, solicito autorización para establecer el avalúo como lo indica el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, el cual reza lo siguiente:

*“4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.”*

En caso de ser aceptado, solicito se emita un oficio a la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Envigado en donde certifique el avalúo catastral actual del inmueble en mención.

Cordialmente,



**ESTEBAN BOTERO BERNAL**  
ABOGADO  
C.C. 10.783. 731  
T.P 181.681

122

Esteban Botero Bernal

Abogado


Envigado, Antioquia.  
06 de junio de 2020.

Señor:  
**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO.**  
E.S.D.

Demandante:	Juan Camilo Botero Bernal
Demandado:	Rusbel Amilcar Castillo Cubillos
Radicado:	2017 – 341
Referencia:	Memorial para solicitar fecha de abono.

Mediante el presente memorial solicito se indique la fecha del abono del demandante y el valor de dicho abono para realizar la liquidación solicitada por el juzgado.

Cordialmente,



**ESTEBAN BOTERO BERNAL**  
ABOGADO  
C.C. 10.783. 731  
T.P 181.681

Esteban Botero Bernal

Abogado

Envigado, Antioquia.  
06 de junio de 2020.

Señor:

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO.**  
E.S.D.

Demandante:	Juan Camilo Botero Bernal
Demandado:	Rusbel Amilcar Castillo Cubillos
Radicado:	2017 – 341
Referencia:	Memorial para fijar avalúo.

Mediante el presente memorial solicito la entrega del título que se encuentra en el juzgado a favor de la parte demandante.

Anexo: certificación bancaria donde se debe depositar el dinero.

Cordialmente,



**ESTEBAN BOTERO BERNAL**  
ABOGADO  
C.C. 10.783. 731  
T.P 181.681

124

# Certificado Bancario

Lunes, 6 de Julio de 2020

A QUIEN PUEDA INTERESAR

BANCOLOMBIA S.A. se permite informar que LUZ BEATRIZ PUERTA MESA identificado(a) con CC 32447065, a la fecha de expedición de esta certificación, tiene con el Banco los siguientes productos:

Producto	No. Producto	Fecha Apertura	Estado
CUENTA DE AHORROS	02329992244	2014/08/28	ACTIVA

**\* Importante:** Esta constancia solo hace referencia a los productos mencionados anteriormente.  
\*Si desea verificar la veracidad de esta información, puede comunicarse con la Sucursal Telefónica Bancolombia los siguientes números:  
Medellín - Local: (57-4) 510 90 00 - Bogotá - Local: (57-1) 343 00 00 - Barranquilla - Local: (57-5) 361 88 88 - Cali - Local: (57-2) 554 05 05 - Resto del país: 01800 09 12345. Sucursales Telefónicas en el exterior: España (34) 900 995 717 - Estados Unidos (1) 1 866 379 97 14.

*Juan Camilo Moreno*  
Juan Camilo Moreno Gómez  
Gerente Estrategia Canal Telefónico

Es el momento de todos  
Bancolombia



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
RADICADO. 05-266-31-03-001-2017-00341-00  
AUTO DE SUSTANCIACIÓN

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO  
Diez de julio del año dos mil veinte

Respecto de al memorial que antecede, ha de decirse que la razón por la cual este despacho no tiene en cuenta el avalúo catastral del inmueble, aumentado en un 50%, es porque que la experiencia ha venido mostrando el desfase a que ha conllevado el utilizar ciegamente dicho método para establecer el valor de un bien, llegando, en ocasiones, a diferencias abismales, como se puede observar en los siguientes ejemplos, tomados de procesos en este despacho:

RADICDO	AVALUO CATASTRAL	AVALUO CATAST.+50%	AVALUO COMERCIAL	DIF. (A.CATAS+50%)- AVAL. COMERC
2008-00154	\$ 39.143.743,00	\$ 58.715.614,50	\$ 263.070.000,00	-\$ 204.354.385,50
2008-00383	\$ 81.487.526,00	\$ 122.231.289,00	\$ 263.070.000,00	-\$ 140.838.711,00
2007-00349	\$ 28.227.807,00	\$ 42.341.710,50	\$ 101.060.000,00	-\$ 58.718.289,50
2007-00349	\$ 4.664.678,00	\$ 6.997.017,00	\$ 14.000.000,00	-\$ 7.002.983,00
2008-0298	\$ 3.257.981,00	\$ 4.886.971,50	\$ 115.200.000,00	-\$ 110.313.028,50
2008-0298	\$ 14.941.500,00	\$ 22.412.250,00	\$ 60.000.000,00	-\$ 37.587.750,00
2008-0058	\$ 27.422.000,00	\$ 191.133.000,00	\$ 220.000.000,00	-\$ 28.867.000,00
2007-00261	\$ 48.283.000,00	\$ 72.424.500,00	\$ 110.250.000,00	-\$ 37.825.500,00
2007-0261	\$ 61.478.000,00	\$ 92.217.000,00	\$ 131.460.000,00	-\$ 39.243.000,00
2007-0261	\$ 9.893.000,00	\$ 14.839.500,00	\$ 18.000.000,00	-\$ 3.160.500,00
2007-0261	\$ 7.438.000,00	\$ 11.157.000,00	\$ 14.000.000,00	-\$ 2.843.000,00
2007-00357	\$ 111.213,00	\$ 166.819,50	\$ 38.000.000,00	-\$ 37.833.180,50
2007-0370	\$ 121.007.171,00	\$ 181.510.756,50	\$ 381.800.000,00	-\$ 200.289.243,50
2009-0092	\$ 59.487.326,00	\$ 89.230.989,00	\$ 230.000.000,00	-\$ 140.769.011,00
2003-0100	\$ 32.366.053,00	\$ 48.549.079,50	\$ 81.850.000,00	-\$ 33.300.920,50
2009-0036	\$ 44.549.231,00	\$ 66.823.846,50	\$ 350.000.000,00	-\$ 283.176.153,50
2001-282	\$ 41.083.435,00	\$ 61.625.152,50	\$ 168.972.150,00	-\$ 107.346.997,50
2009-0050	\$ 47.191.477,00	\$ 70.787.215,50	\$ 163.800.000,00	-\$ 93.012.784,50
2009-0208	\$ 291.556.747,00	\$ 437.335.120,50	\$ 496.310.000,00	-\$ 58.974.879,50
2009-0227	\$ 21.010.810,00	\$ 31.516.215,00	\$ 673.785.000,00	-\$ 642.268.785,00
2009-0227	\$ 20.408.162,00	\$ 30.612.243,00	\$ 142.278.000,00	-\$ 111.665.757,00
2009-273	\$ 71.202.834,00	\$ 106.804.251,00	\$ 117.447.500,00	-\$ 10.643.249,00
2009-273	\$ 44.021.967,00	\$ 66.032.950,50	\$ 135.250.000,00	-\$ 69.217.049,50
2008-293	\$ 41.745.474,00	\$ 62.618.211,00	\$ 120.000.000,00	-\$ 57.381.789,00
2008-293	\$ 13.913.766,00	\$ 20.870.649,00	\$ 39.600.000,00	-\$ 18.729.351,00
2010-054	\$ 152.587.861,00	\$ 228.881.791,5	\$ 1.303.130.000,00	-\$ 1.074.248.208,50
2009-273	\$ 71.202.834,00	\$ 106.804.251,00	\$ 204.725.000,00	-\$ 97.920.749,00
2009-273	\$ 44.021.967,00	\$ 66.032.950,50	\$ 225.000.000,00	-\$ 158.967.049,50
2010-00051	\$ 88.864.217,00	\$ 133.296.325,50	\$ 234.000.000,00	-\$ 100.703.674,50
2010-00051	\$ 844.163,00	\$ 1.266.244,50	\$ 3.000.000,00	-\$ 1.733.755,50
2010-00051	\$ 2.946.563,00	\$ 4.419.844,50	\$ 13.000.000,00	-\$ 8.580.155,50
2001-0194	\$ 146.581.247,00	\$ 219.871.870,50	\$ 257.400.000,00	-\$ 37.528.129,50
2010-0302	\$ 69.529.887,00	\$ 104.294.830,50	\$ 180.075.000,00	-\$ 75.180.169,50
2009-0390	\$ 35.399.935,00	\$ 53.099.902,50	\$ 146.828.600,00	-\$ 93.728.697,50
2008-0256	\$ 29.101.186,00	\$ 43.651.779,00	\$ 574.800.000,00	-\$ 531.148.221,00

2012-433	\$ 38.668.113,00	\$ 58.002.169,50	\$ 158.445.000,00	-\$ 100.442.830,50
2014--0668	\$120.456.434,00	\$180.584.651,00	\$900.202.150,00	-\$719.517.499,00
2015-0053	98.933.424,00	148.400.136,00	220.000.000,00	-\$71.599.864,00
2015-00259	\$161.409.756,00	\$242.114.634,00	\$325.182.000,00	-\$83.067.366,00

Sobre la necesidad de comprobar el valor real de un bien objeto de subasta pública, así se ha expresado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, actuando en sede constitucional:

*“A partir de una interpretación exegética y apegada al tenor estrictamente literal de la disposición [se refiere al art. 444 del Código General del Proceso], se podría llegar a pensar que sólo las partes están facultadas para solicitar el avalúo del precio del bien que será subastado, teniendo en cuenta un estudio diferente al catastral.*

*Sin embargo, el criterio de razonabilidad indica –y así lo ha sostenido la jurisprudencia de esta Corte- que cuando el funcionario judicial alberga dudas sobre el valor real del bien que se someterá a la almoneda, está obligado a despejar toda incertidumbre, aún de oficio, con el fin de garantizar el objetivo que se persigue con la venta en pública subasta, que no es otro que obtener el mejor precio posible por el bien ofrecido, según su estimación real en el mercado, de modo que se beneficien los intereses económicos de ambas partes.*

*Pero de ninguna manera puede aceptarse, por ser una conclusión absurda y contraevidente, que las normas procesales son una limitante para lograr ese objetivo, ni mucho menos que deba proponerse el bien por un valor manifiestamente inferior al que determinan las leyes de la oferta y la demanda, pues no cabe duda que estos último generaría un grave e injustificado perjuicio económico a la parte demandada, lo cual, no es, en modo alguno, el propósito del proceso ejecutivo.*

*A tal respecto esta Corporación ha manifestado que cuando el dictamen que obra en el expediente no se adecua al valor real del bien, el funcionario judicial está obligado a indagar por la verdad material que subyace al asunto del que conoce, pues no le es dable asumir una actitud de completa indiferencia cuando las pruebas muestran una falta de correspondencia con la realidad...”.*

## AUTO DE SUSTANCIACIÓN - RADICADO 2017-00341

*“Por el contrario, frente a la evidencia que muestran las reglas de la experiencia y los distintos casos que cursaban en ese despacho en los que el juzgador hizo la comparación del valor real de los inmuebles y su avalúo catastral, era innegable que el estudio oficial aumentado en un 50%, no alcanzaba ni siquiera a la mitad del precio en el que normalmente se vendían los predios en el mercado.*

*“ (...) Esa interpretación de ningún modo perjudica los intereses del accionante y, por el contrario, comporta una decisión razonable para la materialización de los principios de justicia y equidad, y para el aseguramiento de los fines que persiguen las normas procesales sobre la realización de la venta en pública subasta, tal como lo ha admitido esta Corporación en distintos pronunciamientos referidos a la necesidad de ajustar el avalúo al verdadero valor del bien, como el fallo de tutela de 9 de abril de 2010 (Exp. 2010-00023-01) y el del 12 de mayo de 2011 (Exp. 2011-00902-00)”<sup>1</sup>.*

Así las cosas, el avalúo que se tendrá en cuenta para las futuras subastas, debe ser el comercial.

De otro lado, se le indica al apoderado de la parte demandante que el abono realizado por el demandado fue de \$40.000.000, de fecha 23 de abril de 2019, a órdenes de este despacho, sin embargo, no es posible aún entregar dineros, toda vez que esta dependencia judicial se encuentra en trámite de activación del portal transaccional del Banco Agrario para entrega de títulos judiciales.

NOTIFÍQUESE

  
GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ  
JUEZ

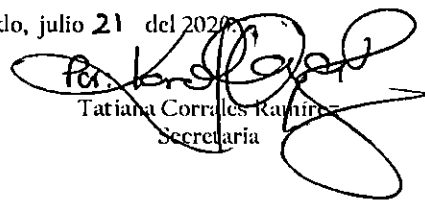
<sup>1</sup> Sentencia del 18 de diciembre del 2014, Exp. 2014-00858-01.

03

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado  
No. 048, fijado hoy en la Secretaría del  
Juzgado a las 8 am

Envigado, julio 21 del 2020.

  
Tatiana Corrales Ramirez  
Secretaria