

**CONSTANCIA SECRETARIAL: Chinchiná - Caldas, nueve (9) de marzo de dos mil veintidós (2022).** A despacho del señor Juez el proceso EJECUTIVO CON ACCION REAL (Rad: 2016-00047-00), indicándose que se allegó avalúo catastral del inmueble objeto del proceso. Sírvase proveer.

**LEIDY CONSTANZA BEDOYA TORO  
SECRETARIA**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL  
Chinchiná - Caldas, nueve (9) de marzo de dos mil veintidós.**

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 188**

**PROCESO:** EJECUTIVO CON ACCION REAL

**RADICADO:** 17-174-40-89-004-2016-00047

**DEMANDANTE:** FONDO NACIONAL DEL AHORRO

**DEMANDADO:** JOSÉ DUBAN ARREDONDO

Vista la constancia secretarial que antecede dentro del proceso **EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL**, se advierte que el avalúo catastral allegado al presente proceso resulta irrisorio y publicar un bien a remate con éste, puede resultar lesivo de los intereses y derechos de la parte demandada.

Lo anterior se sustenta en la Sentencia de la Corte Constitucional T-531 de 2010, Magistrado Ponente Dr. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, en la que indicó frente a la idoneidad del avalúo catastral para establecer el valor real de un inmueble, lo siguiente:

*"En cuanto hace a los jueces ya han sido suficientemente expuestas las consecuencias de su excesivo apego a las formalidades y de la consiguiente desatención del derecho sustancial y en lo tocante al demandante la Sala pone de manifiesto que, aun cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real. En este sentido, el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la misma disposición, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real", caso en el cual "con el valúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo". Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble*

*objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso. La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos. En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe, al punto que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 37-4, establece como deber del juez "prevenir, remediar y sancionar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad y probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal". La prolongada demora en el trámite del proceso ejecutivo hipotecario tiene su principal causa en el ínfimo valor que en el avalúo catastral se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad y de acompañar un dictamen. En esas condiciones, la demandante no debe soportar las consecuencias desfavorables de una actuación de la cual no es responsable y el demandante, a su turno, no debe derivar ningún beneficio del hecho de haber incumplido la carga que la ley procesal le impone y de haber dado lugar, por ello, a la prolongación del proceso"*

Con todo ello, se indica, que la parte demandante deberá aportar al proceso un avalúo comercial del bien inmueble objeto de hipoteca y en este sentido garantizar un valor actual y real del mismo.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



WALTER MALDONADO OSPINA  
JUEZ

Firmado Por:

Walter Maldonado Ospina  
Juez

**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 004 Promiscuo Municipal**  
**Chinchina - Caldas**

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: **41542cc15b9ea04b5625a04401938c4800ff9b93f9932a4c22b623c2aac4c925**

Documento generado en 09/03/2022 05:34:26 PM

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