

REFERENCIA: EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.  
DEMANDADO: JESUS MARIA RUIZ TABARES c.c. 15.959.787  
RADICACIÓN: 2020-00017-00

**Auto de sustanciación N° 006**

**JUZGADO TERCERO PROMISCOUO MUNICIPAL**  
**Salamina, Caldas, veinte (20) de enero de dos mil veintitrés (2023)**

De acuerdo a lo regulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, si bien la parte actora no presentó el avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado “*dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso*”, término que transcurrió a partir del 25 de enero de 2021, o al 29 de abril de 2021, respectivamente, sí lo realizó con posterioridad, mediante escrito allegado el 11 de enero de 2023; por ello se dispone correr traslado del avalúo del lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria 118-6446, denominado la Cristalina.

Lo anterior, teniendo en cuenta que si este despacho aplica las reglas previstas para el avalúo de bienes inmuebles por falta de presentación oportuna (numerales 4 y 6 del artículo 444 C.G.P), es decir, establecer el valor con el avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), es claro que se afectarían no sólo los derechos del deudor sino también los del acreedor, y no se lograría establecer el valor real del predio, que es el fin mismo de un avalúo. Téngase en cuenta que la misma Corte Constitucional se ha referido a la necesidad de que el avalúo corresponda al precio real del inmueble, y por ello en la sentencia T-531/10<sup>1</sup> dijo:

*“...así las cosas, 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.*

*La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece”.*

Por lo anterior, este despacho con el fin materializar los principios de prevalencia del derecho sustancial y de igualdad procesal, dará el traslado de avalúo presentado por la parte demandante, por el término de diez (10) días, para que la parte demandada pueda pronunciarse al respecto con las observaciones pertinentes.

<sup>1</sup> Magistrado Ponente: **GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:**

**TULIO ANCÍZAR CARDONA SALAZAR**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Tulio Ancizar Cardona Salazar**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 003 Promiscuo Municipal**  
**Salamina - 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: **dd8c07909c8bcde7678d52744bb0ce8306da6d36c63698c0a57e51ea33380b53**  
Documento generado en 20/01/2023 05:34:55 PM

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