



Ibagué - Tolima, diecinueve (19) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

**Radicación** : [73001-40-22-001-2015-00495-00](#)  
**Clase de proceso** : Ejecutivo a Continuación  
Abreviado Restitución de Bien  
Inmueble Arrendado  
**Demandante** : Emma Miranda De Medina  
**Demandado** : Calor Edwin Yara Trujillo y otros

Visto el Oficio Nro. 01032 emitido por el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Ibagué, mediante el cual, comunica que el proceso ejecutivo hipotecario, bajo radicado 73001-41-89-002-2018-00153 -00, terminó por pago total de la obligación, dejando a disposición de este proceso el embargo sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 350-68338; y la solicitud elevada por el togado de la parte demandante, respecto a fijar fecha para llevar a cabo la diligencia de remate del bien inmueble hipotecado.

Se advierte, que el avalúo dado al mismo, data del 22 de octubre de 2020 (*fl. 210 al 224 numeral 1 del expediente digital*), por lo cual, con el fin de no atentar contra la igualdad, la justicia y la verdad que debe imperar en el proceso, se REQUIERE a la parte actora para que presente el avalúo comercial actualizado del predio.

Así lo ha precisado la Sala de Casación sobre la temática:

*“Al respecto, esta Sala ha considerado en asuntos con alguna similitud que, mientras no se haya surtido el remate, además de las partes, el juez -aún de oficio- tiene la facultad de actualizar el avalúo del bien, a fin de que el importe del predio sea cercano a la realidad de mercado, para que no se menoscaben los intereses económicos de alguno de los extremos de la litis”. En efecto, en un caso de análogos contornos, al estudiar la aplicación del artículo 533 del Código de Procedimiento Civil, que hoy corresponde al citado precepto 457 del Código General del Proceso, la Sala precisó que:*

*“La norma citada prevé varias posibilidades para actualizar el avalúo cuando no es posible realizar el remate: la primera de ellas es la que tiene cualquiera de los acreedores una vez ha fracasado la segunda licitación, en cuyo evento podrán aportar un nuevo avalúo que se someterá a contradicción en la forma prevista en el artículo 516. La otra posibilidad es la que tiene el demandado cuando ha transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme.*

*“A partir de una interpretación exegética y apegada al tenor estrictamente literal de la disposición, se podría llegar a pensar que sólo las partes están facultadas para solicitar la actualización del precio del bien que será subastado.*

*“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". (CSJ STC8710-2014, postura similar ha sido adoptada, entre otras, en CSJ STC4861-2017; CSJ STC11355-2017; CSJ STC1208-2018, CSJ STC9484-2020 y STC 13262 de 2022).

**Notifíquese y cúmplase.**

**JUAN CARLOS CLAVIJO GONZÁLEZ**  
Juez