



Ibagué, dieciocho (18) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Radicación : [73-001-40-03-001-2019-00270-00](#)
Clase de proceso : **Ejecutivo Hipotecario**
Demandante : **Banco Davivienda S.A.**
Demandado : **Sandra Milena Romero Diaz**

De conformidad a 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 12 de agosto de 2021 (fl. 2 y 3 archivo 56.1 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, ordena a la parte actora presentar un avalúo comercial actualizado del predio.

Así lo ha precisado la Sala de Casación de manera pacífica:

“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.

JUAN CARLOS CLAVIJO GONZÁLEZ
Juez