



08001-31-53-008-2019-00149-00

Señor Juez:

Paso a su despacho el presente proceso VERBAL, informándole que el perito nombrado dentro del presente proceso JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA, rindió el dictamen pericial solicitado, según su manifestación, sin ingresar al inmueble objeto de la experticia. Sírvase proveer.

Barranquilla, noviembre 24 del 2020.

La secretaria,

SANDRA GONZALEZ SIERRA.

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO, BARRANQUILLA, NOVIEMBRE TREINTA (30) DEL DOS MIL VEINTE (2020).

RADICACION: **2019-00149**
PROCESO: VERBAL – RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTES: JHW ARQUITECTOS S.A.S.
DEMANDADOS: LUIS URBANO RODRIGUEZ VILLARREAL

1

JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA presentó el 18 de noviembre de 2020 el dictamen pericial que fue decretado de oficio, el cual tenía por objeto que el auxiliar de justicia estableciera los frutos civiles dejados de percibir por el inmueble ubicado en la Carrera 55 N° 80-265 de esta ciudad a partir del 31 de diciembre de 2016.

No obstante, revisado el dictamen aportado se advierte que el perito no realizó en debida forma la tarea encomendada, por las siguientes razones:

1. En la experticia se adujo que *“En Colombia no existe una política de control de arrendamientos, no obstante, la ley de arrendamientos determina que el canon se establece como un porcentaje equivalente al 1% del valor comercial del inmueble cuando este se destine a vivienda, como es del caso”*. Adviértase que dicha disposición toma como referencia para determinar el canon de arrendamiento el valor comercial del inmueble, por lo tanto el auxiliar debía realizar el avalúo



08001-31-53-008-2019-00149-00

comercial del bien, lo que no hizo, pues procedió a determinar el mismo con base al avalúo catastral aumentado en un 50%, acudiendo para ello a lo establecido en el art. 444 del C.G.P., disposición legal que solo se aplica para los procesos ejecutivos para efectos del remate judicial.

2. El perito para establecer el valor comercial del inmueble debía inspeccionar el bien, y con base en sus condiciones físicas externas e internas, y del análisis de las leyes de oferta y demanda vigentes en el comercio de bienes raíces, proceder a avaluarlo. No obstante, se advierte que el auxiliar ni siquiera ingresó al inmueble, al señalar *“El suscrito perito no pudo verificar los elementos que componen la distribución interna del inmueble en virtud a que el mismo se encuentra totalmente cerrado”*. Si el inmueble se encontraba cerrado debió manifestarle tal circunstancia al despacho a efectos de requerir las partes, para que en cumplimiento del deber de colaboración contemplado en el art. 233 del C.G.P. permitieran su acceso.
3. No discriminó en forma anual el valor del canon de arrendamiento, el cual, en principio, debe variar de un año a otro.

2

Así las cosas, se requerirá al auxiliar de justicia para que rinda un nuevo dictamen atendiendo a lo aquí expuesto, concediéndole para ello un término de 15 días hábiles. Lo que implica que deba aplazarse la audiencia de instrucción y juzgamiento que estaba fijada para el día 2 de diciembre, señalando nueva fecha para ello una vez se allegue el dictamen, el cual deberá permanecer en secretaria a disposición de las partes hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento, la cual solo podrá realizarse cuando haya pasado por lo menos 10 días desde la fecha de su presentación.

Por lo anterior, el juzgado;

R E S U E L V E:

1°. REQUERIR al auxiliar de justicia, para que rinda un nuevo dictamen pericial, atendiendo a lo dispuesto en la parte motiva de esta providencia, para ello se le concede un término de 15 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente providencia.



08001-31-53-008-2019-00149-00

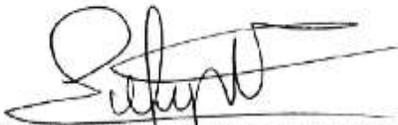
2°. REQUERIR a las partes, para que cumplan con el deber de colaborar con el perito señor JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA, facilitarle el acceso al inmueble ubicado en la Carrera 55 N° 80-265 de esta ciudad, so pena de verse incurso en lo dispuesto en el artículo 233 del CGP.

3° Aplazar la audiencia de instrucción y juzgamiento que estaba programada para el día 2 de diciembre de 2020. Rendido el nuevo dictamen, el cual deberá permanecer en secretaría por lo menos durante diez (10) días (art. 231 del C.G.P.), ingrese el expediente al despacho a efectos de fijar nueva fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento.

4° Por secretaría, envíesele a las partes el link de acceso al expediente digital para que puedan consultar las actuaciones surtidas en el mismo, y concretamente, para que una vez presentado el nuevo dictamen pericial, conozcan su contenido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

3


JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
JUEZ

Notificado por estado electrónico del 1 de diciembre de 2020