



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO  
ITAGÜÍ**

Quince de diciembre de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO N° 2588.  
RADICADO. 2011-00220-01

Encontrándose el proceso a despacho para emitir sentencia de segunda instancia, encuentra el fallador la necesidad de decretar prueba de oficio.

El a quo a pesar de ordenar dictamen pericial al interior del proceso por auto fechado el 13 de julio de 2018 –fl. 184-, a fin de determinar el valor del canon de arrendamiento y cuáles fueron las mejoras del inmueble objeto de promesa, dicha experticia no determinó tales aspectos; ello, a pesar de que la perito informó sobre cambios realizados por el demandado al inmueble y señaló al minuto 1:13:56 de audiencia visible en anexo 06 del expediente virtual un valor de 600 mil pesos por canon de arrendamiento, aspecto sobre el que fue ambivalente, pues ni si quiere explicó cómo llegó a dicho valor, y respecto a las mejoras es evidente que no se determinó el valor de las mismas al interior del proceso.

Al efecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC205-2021, reiteró la necesidad del uso del poder oficioso del fallador a fin de determinar aspectos trascendentales del proceso, a pesar de la inercia de las partes a través de sus apoderados como claramente se puede intuir de lo actuado.

Así las cosas, por considerarlo necesario el este Juzgado, a fin de resolver todos los aspectos inmersos en la presente disputa y lograr así el efectivo acceso a la administración de justicia, de oficio decreta las siguientes pruebas a cargo de ambas partes; por lo que el Juzgado,

**RESUELVE:**

Primero: Ordenar la práctica de dictamen pericial a fin de determinar el valor de las mejoras efectuadas por el demandado señor Víctor Leandro Pérez Lopera, al inmueble denominado apartamento 102 con matrícula inmobiliaria número 001-

1230226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, el cual cuenta con las siguientes características y linderos:

*“Primer piso: Apartamento No. 96 sur 167 (102) carrera 55, destinado para vivienda familiar, con un área construida de 47.5 mts mt2, un área libre de 163.77 mt2, para un área privada total de 211.02 mt2 (después de la aclaración surtida en las escrituras públicas 968 del 18 de octubre de 2016, y 46 del 24 de enero de 2017, todas de la Notaría Única de la Estrella las cuales se encuentran debidamente registradas), altura 3.40 mts, alinderado así: ORIENTE: con andén y zona verde que lo separa de la carrera 55. OCCIDENTE: Con predio de Eliana Marcela Fernández Caballos. NORTE. Con el apto No. 96 sur 167 (101) de este edificio. SUR: Con servidumbre. POR ENCIMA, con el techo que lo cubre. POR DEBAJO con piso acabado sobre el terreno. Comodidades: concina, sala, comedor, zona de ropas, dos (2) alcobas, un W.C. y ducha.”*

Inmueble que inicialmente fuere recibido el 4 de febrero de 2014 por el demandado, descrito inicialmente en el contrato de promesa de la siguiente manera:

*“Por el frente con acceso común para ambos lotes; por el norte, con vía que conduce a Pueblo Viejo; por el oriente en 47.4 mts con servidumbre; por el occidente, con el lote número uno de propiedad de la vendedora y por el sur con la señora Eliana Marcela Hernández Ceballos.”. Para individualizar el lote de terreno objeto de la presente promesa de compraventa, se toma la línea que forma el murto que separa en dos al lote de mayor extensión y que se encuentra a 6.00 mts de la servidumbre a que se refiere uno de los linderos de mayor extensión. Lote ubicado en el Paraje Pueblo Viejo, carrera 55 nro. 96 sur 167 del municipio de La Estrella. El lote prometido en venta, incluye las mejoras en el existentes, mejoras consistentes en casa de habitación totalmente independiente, para lo cual, la vendedora diligencia los trámites para independizar los servicios públicos y el promitente comprador, asumirá los costos en que se incurra por la instalación de los servicios públicos independientes.”*

Igualmente deberá determinarse en dicho dictamen el valor del posible canon de arrendamiento que pudo generar dicho inmueble desde el siete (7) de septiembre de 2017 en adelante, fecha en que se tuvo como notificado de la demanda por aviso al demandado, tal como lo indicó el a quo en audiencia visible en anexo 5 del expediente, a partir del minuto 14:30 en adelante.

Para lo anterior podrá el perito tener en cuenta datos del dictamen pericial visible a folios 225 en adelante del expediente virtual, y la declaración rendida por la

señora perito visible en audiencia del 26 de septiembre de 2019, obrante en anexo 06 del expediente virtual.

Segundo: Nombrar como perito para tales efectos a VICTOR HUGO CANO ORTIZ, quien se localiza en la carrera 51 No. 52-16, segundo piso Itagüí, Lonja Inmobiliaria, cel: 300-662-10-14, correo electrónico: cano421@hotmail.com, a quien se le concede el término de quince días hábiles para presentar la experticia.

Tercero: Fijar como gastos provisionales a cargo de ambas partes por igual, la suma de seiscientos mil pesos (\$600.000,00) a favor del perito nombrado en el proceso.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,  
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 61** fijado en la página web de la Rama Judicial el **16 DE DICIEMBRE DE 2021** a las 8:00. a.m.

**SECRETARIA**