

INFORME SECRETARIAL. A Despacho del señor Juez el presente trámite de insolvencia de persona natural no comerciante remitido para pronunciamiento sobre observaciones al avalúo aportado por la liquidadora. Sírvase Proveer.

Santiago de Cali, 15 de septiembre de 2022.

La secretaria,

ANA MARÍA RODRÍGUEZ ROJA

Auto No. 1589

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, quince (15) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el despacho a resolver las observaciones formuladas por el deudor ÁLVARO SANTANDER JIMENEZ, dentro del trámite de Insolvencia de Persona Natural no Comerciante por él promovido.

II.- ANTECEDENTES

Dentro de los hechos relevantes a recordar dentro del trámite de insolvencia que ahora nos ocupa, se debe resaltar que fue presentado por la liquidadora el avalúo del inmueble realizado por el señor Humberto Arbeláez, único activo relacionado por el deudor.

III.- OBSERVACIONES FRENTE AL AVALÚO PRESENTADO POR LA LIQUIDADORA.

Surtido el término de traslado y haciendo uso de este, el deudor presenta observaciones que pueden concretarse así:

1. Reprocha sobre la metodología empleada, refiriéndose al número de visitas realizadas por el evaluador, lo que a su criterio eleva sus honorarios, no obstante manifiesta aceptar tal ítem.
2. Expresa que debieron ser objeto de avalúo *“Los implementos reconocidos como inmuebles por naturaleza, y los intangibles objetivos de lo que es la instalación industrial”*.
3. Señala que fue indebida la valoración de los bienes al descalificarlos, para lo cual argumenta que *“el perito incurre en una grave conceptualización personal, que descalifica los bienes objeto del avalúo, hasta llegar a peyorarlos como u montón de chatarra, exponiendo fotografías al desnudo de una unidad que se encontraban desmontada para reparación,*

al momento de su visita, y hace de estos elementos subjetivos un basamento para la experticia”.

4. Asevera que requirió una cotización a una de las compañías a las que el evaluador solicitó cotización y que fue usada en su experticia, y aduce que hay una diferencia de 78'540.000 pesos por la misma cotización, lo cual considera objeto de duda sobre la veracidad y tecnicidad del evaluador.
5. Arguye que uno de los cuartos fríos fue valorado aun cuando estaba desmontado para reparación, la cual tuvo un costo 14'632.767, pesos, alegando que no es de recibo que se determinara como valor de este uno casi igual al de reparación, depreciándolo ambos cuartos fríos injustificablemente.
6. Añade que el perito debe pronunciarse sobre *“de lo que es en sí una instalación industrial, y cuál es el valor agregado por instalación desinstalación, y esto lo digo porque insistentemente afirman que se trata de unos inmuebles por adherencia que pueden dejar de serlo a partir D EUAN DECISION(sic) Esta solución es viable, por cuanto mi representado ya presentó un avalúo, y resultaría inconveniente y poco ético concurrir ahora con otro.”*

De otro lado, el apoderado del acreedor JUAN CARLOS PORRAS QUINTERO se pronunció diciendo que no tiene ninguna observación al avalúo realizado por el señor Humberto Arbeláez Burbano y presentado por la liquidadora dra. Martha Cecilia Arbeláez Burbano, empero se refirió a que el deudor no relacionó de manera detallada y completa sus bienes, puesto que el único bien relacionado por este, es una bodega ubicada en Calle 38 No. 2-20 Barrio Santander sin mencionar si sobre dicho predio existe un bien mueble como inmueble por adhesión.

IV.- TRAMITE PROCESAL

Considerándose pertinente, a la luz de las observaciones presentadas por el deudor, se decretó como prueba dictamen pericial para que se rindiera experticia en la que se respondiera sobre los temas principales de reproche sobre el avalúo rendido por el señor Humberto Arbeláez.

Así pues, habiéndose nombrado al señor Carlos Trujillo, este rindió la experticia ordenada la cual se puso en conocimiento sin que ninguna de las partes o intervinientes se pronunciara.

Ahora bien, como quiera que por disposición expresa del artículo 567 y 568 del C. G. del P., las observaciones deben resolverse en la misma providencia que fija fecha para la adjudicación, se procederá de conformidad a continuación.

CONSIDERACIONES

1.- Delanteramente, se dispondrá este Despacho a resolver sobre los créditos presentados por el deudor.

PRIMERA CLASE

-ALCALDIA SANTIAGO DE CALI.
-RODRIGO PEÑA CUELLAR

TERCERA CLASE

-RODRIGO PEÑA CUELLAR

QUINTA CLASE

-EMCALI E.I.C.E E.P.S.
-JUAN CARLOS PORRAS QUINTERO.
-GUILLERMO BOCANEGRA.
-MONICA MARCELA TREJOS.
-GASTON ELIE ROLS

Entonces, como quiera que no se encuentran objeciones frente a las atrás enunciadas acreencias, entrará este juzgador a evaluar las observaciones aquí elevadas por el deudor previo a fijar fecha para audiencia de adjudicación.

2.- Previo a resolver sobre las observaciones se impone precisar desde ya que esta apuntan a un único asunto que es el que concierne al avalúo de los cuartos fríos, tanto de la naturaleza jurídica de estos, como el valor otorgado y la estimación de las reparaciones que se le realizaron a uno de ellos, de ahí que este Despacho se centrará exclusivamente en lo que fue materia de observación lo cual se traduce en excluir cualquier disquisición respecto del avalúo del bien inmueble propiamente dicho.

Resulta importante aclarar que, a pesar de que en el auto de fecha 9 de septiembre de 2021 se ordenó el peritaje *“para que se pronuncie sobre las observaciones en el ámbito de vista técnico con el fin de soportar si las observaciones señaladas en los dictámenes tienen soporte técnico. Conceder un término de cinco (5) días para que rinda la experticia y se fijan las suma de \$300.000,00*

como gastos de la pericia a cargo del deudor ÁLVARO SANTANDER JIMÉNEZ.” Es decir, el dictamen ordenado fue precisamente para que el perito se pronunciase sobre las observaciones las cuales, como se señaló atrás se constriñen solamente a lo circundante a los cuartos frío y no sobre el valor del inmueble.

Así pues, se tendrá por valor el señalado del inmueble el descrito por el avalúo traído por la liquidadora, viéndose injustificado examinarse de manera acompañada con aquel aportado por el perito Trujillo Narváez, como quiera que ello no fue objeto de reparo alguno en las observaciones y que el perito designado por el Juzgado tampoco argumentó siquiera someramente porqué emprendió el avalúo de la mencionada construcción cuando ello no fue objeto de la labor encomendada ni se hace palmaria ninguna imprecisión ostentosa o falta de tecnicidad de bulto en el avalúo objeto de las observaciones.

Ahora, las observaciones presentadas por el deudor se resolverán en el orden numérico en que fueron descritas en los antecedentes de esta providencia, con el objeto de emitir un pronunciamiento claro y preciso respecto de estas.

Así las cosas, las observaciones, como se mencionó líneas arriba son las siguientes:

I. Se reprocha sobre la metodología empleada, refiriéndose al número de visitas realizadas por el evaluador, lo que a su criterio eleva sus honorarios, no obstante, manifiesta aceptar tal ítem.

Respecto de la observación numerada como primera, en la que se alude a la metodología, para este despacho es claro que en realidad de verdad esta no es un reparo concreto a la metodología empleada, pues se reprocha la cantidad de visitas y no concretamente los métodos empleados en el avalúo.

II. Se expresa que debieron ser objeto de avalúo “*Los implementos reconocidos como inmuebles por naturaleza, y los intangibles objetivos de lo que es la instalación industrial*”.

Frente a lo anterior, ha de decirse que sí hubo una valoración de los inmuebles por naturaleza pero en el avalúo del señor Arbeláez se determinó que los mismos eran muebles.

Sin embargo, en la experticia traída por el perito Trujillo se evidencia que se considera que los cuartos fríos, a los que se deduce hace referencia el deudor, tienen la calidad de inmuebles por destinación.

Para este Despacho en razón a las descripciones que se realizaron en la experticia del señor Trujillo respecto de los aludidos cuartos fríos considera que en realidad los mismos no tienen la calidad de muebles como se afirma en el avalúo del señor Arbeláez, y es que no puede obviarse lo dispuesto en el artículo 658 del Código Civil que reza:

“ARTICULO 658. <INMUEBLES POR DESTINACION>. Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento.

Tales son, por ejemplo:

Las losas de un pavimento.

Los tubos de las cañerías.

Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca.

Los abonos existentes en ella y destinados por el dueño de la finca a mejorarla.

Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo y pertenecen al dueño de éste.

Los animales que se guardan en conejeras, pajareras, estanques, colmenas y cualesquiera otros vivares, con tal que estos adhieran al suelo, o sean parte del suelo mismo o de un edificio.”

Se puede colegir entonces de acuerdo a la normativa citada y a las descripciones de los cuartos fríos que estos en efecto sí son inmuebles por destinación por lo que integran el inmueble relacionado por el deudor en razón del uso y las características del beneficio que prestan al inmueble.

En tal sentido, prospera la observación toda vez que no puede reputarse de los cuartos fríos la calidad de muebles sino de inmuebles por destinación y en consecuencia el valor de los mismos, es decir el de los cuartos fríos deberá ser sumado al de la edificación.

Por otro lado, respecto de que no fue objeto de valoración los bienes in-

tangibles de la *instalación industrial*, este Despacho no encuentra sustento en tal observación en tanto los mismos no fueron relacionados en el inventario de bienes.

III. Se señala que fue indebida la valoración de los bienes al descalificarlos, para lo cual se argumenta que *“el perito incurre en una grave conceptualización personal, que descalifica los bienes objeto del avalúo, hasta llegar a peyorarlos como u montón de chatarra, exponiendo fotografías al desnudo de una unidad que se encontraban desmontada para reparación, al momento de su visita, y hace de estos elementos subjetivos un basamento para la experticia”*.

Al respecto, se considera que esta observación carece de fundamentación, atendiendo a que, en primer lugar, la redacción de esta es tan general que no contiene un reparo concreto respecto de algún aspecto del avalúo, como lo podría ser la valoración de los cuartos fríos o del inmueble en su integralidad desde la metodología empleada.

En segundo lugar, si lo que se pretende es controvertir las valoraciones a los cuartos fríos, no se allega material probatorio que permita dilucidar que el avalúo que respecto de estos efectuó el señor Arbeláez carezca de idoneidad, precisión o tecnicidad, como quiera que no aportó otro avalúo que así lo dejara comprobar y es ostensible que las cotizaciones que allega para la instalación de cuartos fríos no son demostrativas de inexactitud del avalúo presentado por el señor Arbeláez, viéndose que las mismas corresponden a maquinarias nuevas, cuyas condiciones no se asemejan a las que son objeto de valoración.

Aunado a lo anterior, es menester señalar que la maquinaria que se dice se encontraba desmontada para reparación sí fue objeto de valoración a pesar de ser encontrados fuera de funcionamiento, siendo avaluada como maquinaria de segunda según sus características, visible a folio 47 y siguientes del archivo *“53MemorialAvaluoLiquidador201900301”*.

De igual manera, debe decirse que si en esta observación se eleva un reproche a la imparcialidad del evaluador tampoco se aporta material probatorio que lo sustente y las referidas cotizaciones no serían pruebas conducentes de tal alegato.

IV. Se asevera que requirió una cotización a una de las compañías a las que el evaluador solicitó cotización y que fue usada en su experticia, y se aduce que hay una diferencia de 78'540.000 pesos por la misma cotización, lo cual considera objeto de duda sobre la veracidad y tecnicidad del evaluador.

De cara a esta observación ha de reiterarse que la cotización traída por el deudor no sirve de prueba para controvertir el avalúo del señor Arbeláez toda vez que es obvio que el valor corresponde a la instalación de maquinaria nueva mientras que la maquinaria objeto de avalúo presenta un considerable grado de vetustez y además ha sido montada de partes de segunda, de ahí la diferencia en el valor que se alega por el deudor.

- V. Se arguye que uno de los cuartos fríos fue valorado aun cuando estaba desmontado para reparación, la cual tuvo un costo 14'632.767, pesos, alegando que no es de recibo que se determinara como valor de este uno casi igual al de reparación, depreciándolo ambos cuartos fríos injustificablemente.**

De entrada frente a esta observación debe señalarse que el costo de la reparación no es un método para establecer el valor de un bien, en este caso de una maquinaria.

De otro lado, debe explicarse que el avalúo que el señor Arbeláez aporta de los cuartos fríos es completo, técnico y detallada, además de corresponder al estado actual de las cosas al momento de las visitas que efectuó para realizar su experticia, no siendo dable que cada vez que se realicen adecuaciones a la instalación industrial, a la maquinaria o mejoramientos en el inmueble, deba hacerse una actualización del avalúo.

- VI. Se expone que el perito omitió pronunciarse sobre “*de lo que es en sí una instalación industrial, y cuál es el valor agregado por instalación desinstalación, y esto lo digo porque insistentemente afirman que se trata de unos inmuebles por adherencia que pueden dejar de serlo a partir D EUAN DECISION(sic) Esta solución es viable, por cuanto mi representado ya presentó un avalúo, y resultaría inconveniente y poco ético concurrir ahora con otro.*”**

Sobre esta observación, se expone que esta está íntimamente ligada a aquella en la que se reprocha la calidad de bien mueble que le asignó el evaluador Arbeláez a los cuartos fríos, de la cual se dijo se acoge a la determinación del perito Trujillo.

Respecto de la aseveración de que ya el deudor había presentado con anterioridad un avalúo, y que resultaría *inconveniente y poco ético concurrir ahora con otro*, impera explicarse que este asunto ya fue objeto de pronunciamiento con anterioridad, y que en esta etapa procesal no hay lugar a volver sobre el mismo, a sabiendas que el avalúo allegado por el deudor se tuvo por extemporáneo.

Como corolario de todo lo anterior, debe precisarse que el avalúo presentado por el señor Arbeláez sí contiene una valoración técnica y ajustada a los requerimientos del Despacho, por lo que se acogen los valores ahí expuesto, pero, respecto de la calidad de bien que constituyen los cuartos fríos se atenderá a lo referido por el perito Carlos Trujillo, sólo respecto de ese preciso punto, determinándose que los cuartos fríos son en efecto inmuebles por destinación.

Con todo, viéndose que en efecto sí se realizaron unas reparaciones al cuarto frío del primer piso se dispondrá aumentar al valor otorgado por el perito Arbeláez el precio del compresor en la suma visible en el folio 7 del archivo “57ApdoParteActivaPresentaObservaciones201900301” que es \$8.500.000,00 no siendo dable sumar la totalidad del valor que obra en la factura por la reparación atendiendo que ni la mano de obra ni el cambio de filtro o sistema eléctrico incrementaría al menos significativamente el valor del referido cuarto frío pues a claras correspondería a insumos que son propios de un mantenimiento que al menos de manera periódica deba realizarse.

Consecuentemente, se tendrán como parte del avalúo los siguientes valores:

Por concepto del inmueble (lote y edificación):

- \$ 394.802.291

Por concepto de los cuartos fríos:

-Cuarto frío primer piso: \$10.063.277 más el compresor por valor de \$8.500.000 para un total de \$ 18.563.277

-Cuarto frío tercer piso: \$12.579.097

Así pues, a sabiendas que los cuartos fríos son inmuebles por destinación se sumará su valor al del inmueble propiamente dicho lo cual arroja el siguiente total:

Total \$ 425.944.665

3.- Seguidamente, con la finalidad de dar continuidad a la actuación en curso se procederá a fijar fecha y hora para dar curso a la audiencia de adjudicación reglada en el artículo 568 del CGP, quedando la misma para el 09 de noviembre de 2022 a las 9:30 am.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: TENGASE como créditos los siguientes:

PRIMERA CLASE

-ALCALDIA SANTIAGO DE CALI.
-RODRIGO PEÑA CUELLAR

TERCERA CLASE

-RODRIGO PEÑA CUELLAR

QUINTA CLASE

-EMCALI E.I.C.E E.P.S.
-JUAN CARLOS PORRAS QUINTERO.
-GUILLERMO BOCANEGRA.
-MONICA MARCELA TREJOS.
-GASTON ELIE ROLS

SEGUNDO: DECLARAR FUNDADA la observación del deudor respecto de la calidad de los cuartos fríos los cuales serán tenidos como inmuebles por destinación que resulta en un valor total por el bien del deudor en \$425.944.665,00.

TERCERO: FIJAR el nueve (09) de noviembre de 2022, a las 9:30 am para llevar a cabo la audiencia de adjudicación prevista en el artículo 568 del CGP; sin perjuicio de que las partes en un número plural de acreedores (igual o superior al 50%) lleguen a algún acuerdo resolutorio de forma previa.

CUARTO: De igual modo, se les comunica a las partes e intervinientes que, el enunciado acto procesal será llevado a cabo de manera virtual a través de la plataforma LIFESIZE, y para efectos de su vinculación a la sala virtual, el enlace será enviado a los correos electrónicos que reposan en la demanda y escritos de contestación, de no obrar dicha información en el expediente se les solicita procedan a aportarla con antelación a la fecha fijada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ.
JUEZ

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL

En Estado No. 158 de hoy SEPTIEMBRE 16 DE 2020 se notifica a las partes el auto anterior.

ANA MARÍA RODRÍGUEZ ROJAS
Secretaria

REF: LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL
STE: ÁLVARO SANTANDER JIMÉNEZ
ACREEDORES
RAD: 2019-00301-00MENOR CUANTIA
UBICACIÓN 05 DIGITALIZADOS LIQUIDACIÓN
AUTO RESUELVE OBSERVACIONES Y FIJA FECHA AUDIENCIA ADJUDICACIÓN

Firmado Por:
Jorge Alberto Fajardo Hernandez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 005
Cali - Valle Del Cauca

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: **5e4ec6df6f618d4a8b5663ccf64f5bee1e0ada83bac27df60583e8d69e089411**

Documento generado en 15/09/2022 10:41:34 AM

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