

## SUSTENTACION RECURSO DE APELACION CONTRA EL AUTO QUE RESOLVIO OBJECIONES AL INVENTARIO Y AVALUO DE BIENES RELICTOS. RAD. No 606-19

maria stella arciniegas gonzalez <mstellar@hotmail.com>

Mar 23/03/2021 2:18 PM

**Para:** Juzgado 03 Familia - Santander - Bucaramanga <j03fabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**CC:** Hugo Fernando Diaz Murillo <dinosaurioh@hotmail.com>; Juan Manuel Soto Santos <soto031@hotmail.com>; Marlen Santos Aldana <negramar14@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (235 KB)

recuro de apelacion--signed.pdf;

Señor:

**JUEZ TERCERO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA.**  
E.S.D.

**REF.** Recurso de Apelación contra el auto de fecha 17 de marzo de 2.021, que decidió las objeciones presentadas al inventario y avalúo de bienes dentro del Proceso de liquidatorio de sucesión intestada y sociedad conyugal del causante señor **NORBERTO SOTO ESTEBAN**, instaurado por **MARCO ANTONIO SOTO DÍAZ, NORBERTO EMILIO SOTO DÍAZ, JOSÉ FERNANDO SOTO DÍAZ Y JORGE ENRIQUE SOTO DÍAZ. RAD. No 2019-00606-00**

**MARIA STELLA ARCINIEGAS GONZÁLEZ**, mayor de edad, identificada con la C.C. No 63.313.373 de Bucaramanga, abogada en ejercicio, portadora de la T. P. No: 48.086 del C. S. J., obrando dentro del proceso referido como apoderada de los señores: **MARLEN SANTOS ALDANA y JUAN MANUEL SOTO SANTOS**, por medio del presente escrito allego ante Ustedes **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION**, contra el auto de fecha 17 de Marzo de 2.021, mediante el cual el Juzgado Tercero de Familia de Bucaramanga, decidió las objeciones presentadas al avalúo del establecimiento de comercio denominado **INMOBILIARIA SOTO**, el cual fue incluido en la Partida Décimo Cuarta y hace parte de la masa relicta de bienes dentro de la sucesión de la referencia, en archivo adjunto.

Del Señor Juez atentamente,

*Mstella Arciniegas Gonzalez*

Abogada Especialista y Magister en Derecho

USTA. P.U.JAVERIANA. UNAB

Email: mstellar@hotmail.com

Señor:

**JUEZ TERCERO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA.**

E.S.D.

**REF.** Recurso de Apelación contra el auto de fecha 17 de marzo de 2.021, que decidió las objeciones presentadas al inventario y avalúo de bienes dentro del Proceso de liquidatorio de sucesión intestada y sociedad conyugal del causante señor **NORBERTO SOTO ESTEBAN**, instaurado por **MARCO ANTONIO SOTO DÍAZ, NORBERTO EMILIO SOTO DÍAZ, JOSÉ FERNANDO SOTO DÍAZ Y JORGE ENRIQUE SOTO DÍAZ. RAD. No 2019-00606-00**

**MARIA STELLA ARCINIEGAS GONZÁLEZ**, mayor de edad, identificada con la C.C. No 63.313.373 de Bucaramanga, abogada en ejercicio, portadora de la T. P. No: 48.086 del C. S. J., obrando dentro del proceso referido como apoderada de los señores: **MARLEN SANTOS ALDANA y JUAN MANUEL SOTO SANTOS**, por medio del presente escrito allego ante Ustedes **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION**, contra el auto de fecha 17 de Marzo de 2.021, mediante el cual el Juzgado Tercero de Familia de Bucaramanga, decidió las objeciones presentadas al avalúo del establecimiento de comercio denominado **INMOBILIARIA SOTO**, el cual fue incluido en la Partida Décimo Cuarta y hace parte de la masa relicta de bienes dentro de la sucesión de la referencia, en la forma que sigue:

**ANTECEDENTES FACTICOS:**

1. Mediante diligencia de inventarios y avalúos realizada en día 1 de diciembre de 2.020, los mandatarios judiciales de la cónyuge superviviente y los herederos del causante, procedieron ante el Juzgado Tercero de Familia a presentar la relación de los bienes relictos y los valores asignados a cada uno de los activos de la sucesión.
2. El avalúo de los bienes inmuebles fue concertado por las dos partes, no así el valor del establecimiento de comercio **INMOBILIRIA SOTO**, del cual el apoderado de los herederos **SOTO DIAZ**, aportó a la diligencia de inventarios y avalúos como soporte del valor del establecimiento, un concepto financiero dado por el contador público de la empresa Señor **JULIAN DIAZ**, quien confecciona un informe a fecha 30 de agosto de 2.019, haciendo en el mismo, un amague de avalúo, consignando tres valoraciones diferentes al bien, eligiendo la contraparte el valor que más le favoreciera a sus intereses como fue la suma de **\$2.818.904.697**, suma de dinero que no aparece relacionada en el supuesto avalúo, ya que es el resultado de una operación aritmética del apoderado.
3. Por su parte la suscrita anexo el certificado de cámara de comercio del establecimiento **INMOBILIRIA SOTO**, valorándolo en la suma de **\$1.209.687.968**,

teniendo como argumento la situación de potspandemia mundial el cual afectó a la empresa, ya que el activo más importante y vital de este tipo de emprendimiento, es la consignación de inmuebles en administración, lucrándose el comerciante, titular de la empresa, con un porcentaje que oscila entre el 8% al 10%, de los cánones de arrendamiento que consignan los arrendatarios. Dada la crisis de salud pública, los clientes de la inmobiliaria, que son los propietarios de los inmuebles, se redujeron considerablemente, ya que muchos de los arrendatarios, hicieron entrega de los inmuebles, resultando una baja considerable en el activo de la empresa, en consideración al año 2.019.

4. Al apoderado de la contraparte durante todo el proceso, se le ha facilitado la información necesaria, pues posterior al informe aludido de fecha 30 de agosto de 2.019, se le hizo entrega de un segundo informe con la actualización de la situación financiera de la empresa, en donde se registraba que la INMOBILIARIA SOTO, fue afectada por la situación de pandemia, y muchos de los propietarios retiraron sus inmuebles y/o los mismos no se arrendaron.
5. Esta situación fue expuesta dentro de la diligencia de Inventarios y Avalúos del 1 de diciembre de 2.020, manifestándole al Despacho Ad-quo, el por qué el establecimiento de comercio, no podía tener como avalúo el informe presentado por el Señor Contador Julián Díaz, razón por la cual se objetó el valor del establecimiento, sin entender cómo el Señor Juez, no hizo lo contrario, es decir, tomó el valor dado por la suscrita, ya que el informe que soportaba el valor del establecimiento allegado por el Dr. Hugo Díaz, dista mucho de ser un peritazgo tal como lo exige la normatividad pertinente.
6. La continuación de la audiencia que resolvería las objeciones, se fijó para el 17 de marzo de 2.021 y la suscrita en fecha viernes 12 de marzo de 2.021, aporto al despacho por correo electrónico, para que fuera tenida en cuenta, una actualización del informe general del establecimiento de comercio INMOBILIRIA SOTO a fecha marzo de 2.021, el cual fue desconocido por el Despacho judicial con el argumento de haberse allegado por fuera del término de los 5 días de que trata el inciso 1 del numeral 3 del artículo 501 del CGP.

## **SUSTENTACION DEL RECURSO.**

### **1. FALTA DE APLICACIÓN DEL INCISO SEGUNDO, NUMERAL TERCERO, DEL ARTICULO 501 DEL CGP.**

Teniendo en cuenta que el documento contentivo del balance actualizado del establecimiento de comercio INMOBILIRIA SOTO, se presentó por fuera del término señalado, también es cierto que memorando esta norma, el inciso segundo dice textualmente: “3. ...*En la continuación de la audiencia se oirá a los testigos y a los peritos que hayan sido citados, y el juez resolverá de acuerdo con las pruebas*

aportadas y practicadas. Si no se presentan los avalúos en la oportunidad señalada en el inciso anterior, el juez promediará los valores que hubieren sido estimados por los interesados, (resaltado fuera de texto) ...sin que excedan el doble del avalúo catastral. Tal como lo señala este numeral, el Señor Juez Tercero de Familia, debió promediar los valores presentados por las partes en la diligencia de inventario y avalúos, para dar con un justo precio del mismo, pero haciendo caso omiso del texto legal, dejó de lado el valor con que la suscrita estimo el establecimiento de comercio INMOBILIARIA SOTO, en la diligencia del 1 de diciembre de 2.020, para lo cual aportó el certificado de la Cámara de Comercio debidamente actualizado, procediéndose por el despacho aceptar el valor allegado por la contraparte, el cual fue objetado dentro del término.

## 2. CARECER EL AVALUO ASIGNADO AL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO INMOBILIRIA SOTO, DE LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 226 DEL CGP.

La contraparte presento como soporte del precio estimado al establecimiento de comercio por la suma de **\$2.818.904.697**, un informe, dado por el contador de la empresa Julián Díaz, documento que NO ES UN DICTAMEN, NO ES UN PERITAZGO, NO ES UN AVALUO, pues el mismo, no es claro y preciso, ya que el Señor contador en su exposición se refiere a tres métodos de avalúo para esta clase de empresas, llevándolo a dar dos cifras diferentes, de las cuales el Dr. Hugo Díaz escogió la más alta para la conveniencia de su representados, haciendo una operación aritmética que lo llevo a estimar el establecimiento de forma arbitraria en **\$2.818.904.697**.

Lo anterior contraviene lo preceptuado en el artículo 226 del CGP, inciso 5, que establece los requisitos de la prueba pericial, así: ***“Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.”*** Si se analiza el informe del Señor Julián Díaz, Contador Público, se puede apreciar que el mismo no es claro y mucho menos preciso; no aporta un valor real del establecimiento de comercio.

En la página No 1 del informe, manifiesta el Contador Público, que usara tres (3) métodos de valoración que los enumera así: i) valor según el balance, ii) valor según la proyección de rentas, iii) valor según la liquidación del establecimiento de comercio.

- i) **VALOR SEGÚN EL BALANCE.** Sobre esta primera técnica, manifiesta el señor contador que no es la más adecuada, puesto que la inmobiliaria no cuenta con un activo que se pueda precisar como activo productivo o de financiación. (página No 2 del informe), por consiguiente no da una cifra sobre este rubro del establecimiento; y con toda la razón, ya que el activo de este tipo de empresas es un intangible, el cual las normas contables, lo

definen como el “conjunto de bienes inmateriales, representados en derechos, privilegios o ventajas de competencia que son valiosos porque contribuyen a un aumento en ingresos o utilidades por medio de su empleo en el ente económico; estos derechos se compran o se desarrollan en el curso normal de los negocios...”. El concepto es importante, porque resalta algo que parece evidente, pero que cobra relevancia al momento de valorar: no todos los intangibles tienen valor, de hecho, se consideran activos cuando generan ingresos o utilidades para la empresa. Para avaluarlos hay que identificar y analizar las variables existentes para, a partir de ello, aplicar métodos que sean consistentes, partiendo, eso sí, de información conducente y veraz.

Y es que el intangible en la INMOBILIRAI SOTO, es el número de contratos en administración, que para el año 2019 no superaba los **746** propietarios, cuya cartera estaba por un valor de **\$1.262.740.564**). Para el año 2021 **590** propietarios, cuya cartera asciende a la suma de **\$961.089.695**. Una diferencia de ciento cincuenta y seis (156) contratos, que representa una cartera en pesos de \$301.650.869.

- ii) **METODO SEGÚN LA PROYECCIÓN DE RENTAS.** Con este método el Señor Contador, le otorga al establecimiento un valor de \$3.940.471.375 pesos, manifestando textualmente lo siguiente: “Los *métodos de valoración basados en rentas fiscales, permiten establecer a través de un periodo existente, declarable y real, el comportamiento de una unidad productiva. Es el valor real del conjunto de bienes de la empresa considerando su estado de uso y utilidad, necesarios para el funcionamiento de esta, y el mantenimiento de su capacidad productiva. Debemos observar que los bienes ajenos a la explotación no serán valorados, y que sin embargo, debemos incluir determinados elementos que aunque no pertenezcan a la empresa son utilizados por esta.*” La primera parte de este segundo método trae consigo un error de valoración por parte del Señor Contador. Dentro de los \$3.940.471.375, relaciona valores de bienes inmuebles por la suma de \$261.094.124 millones de pesos, el cual nomina como patrimonio, incluyendo en esta suma bienes inmuebles que están bajo la titularidad de la propietaria del establecimiento Señora MARLEN SANTOS ALDANA, inmuebles que fueron relacionados en partidas individuales en la diligencia de inventarios y avalúos, luego no puede sumarse dentro de un posible valor de la inmobiliaria, el valor de los inmuebles de propiedad de la propietaria del establecimiento, para ello consigna en el informe el siguiente cuadro:

CONCEPTO	ANEXO	CAUNTIA	%
RENTABILIDAD PROYECTADA	2	\$1.121.566.678	28.46%

DERECHOS CONTRACTUALES	3	\$1.184.110.846	48.07%
RECURSO HUMANO	4	\$126.605.278	3.21%
PATRIMONIO	5	\$261.094.144	6.63%
GOOD WILL	6	\$537.094.429	13.63%
<b>TOTAL</b>		<b>\$3.940.471.375</b>	100%

De los anexos de que habla el informe, los mismos no fueron allegados al despacho, ni a la suscrita. Igualmente el apoderado saca la suma de **\$2.818.904.697**, de restar al valor total, la rentabilidad proyectada, deja la suma de patrimonio, gravando el inventario doble vez, aplica un valor inusual en un avalúo como es el recurso humano, este no es un activo nunca, a lo sumo un pasivo si hay deuda laboral.

Es notable la contradicción en que cae el Señor Contador al manifestar, en ese mismo acápite, que este tipo de negocios al venderse se hace por la cartera o negocios que posee, ya que es el único activo intangible que tienen estas empresas, colocándole a la cartera de la inmobiliaria un valor por la suma de \$1.262.740.564 pesos (para el año 2.019, que como he anotado anteriormente, para el 2.021 bajo en un 50%); por consiguiente no se sabe cual de los dos valores es el precio real.

- iii) Continúa el Señor Contador Público, manifestando que hay un tercer método que es por **LIQUIDACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO**, asigna por este método a la inmobiliaria un valor de \$688.268.494 millones de pesos, dando por terminado su informe sin ninguna apreciación concluyente, ya que no especifica cual es el valor comercial de la empresa de los que ha considerado.

Lo anteriormente expuesto nos lleva a concluir que el soporte presentado por el Dr. Hugo Diaz, para el valor que le asignara al establecimiento de comercio INMOBILIARIA SOTO, no esta conforme con los lineamientos del artículo 489, numeral 6, que a su vez remite al artículo 444 del CGP.

### **3. VIOLACION AL PRINCIPIO PROCESAL DE IGUALDAD DE LAS PARTES.**

El artículo 4 del CGP, trae consigo el derecho que tienen las partes de que en el curso del proceso gocen de la misma igualdad; para ello el juez deberá hacer uso de los poderes que el CGP le otorga, a fin de que tanto demandante como demandado tengan igualdad de armas, este poder para el caso que nos ocupa, se

lo da el artículo 501, numeral 3, inciso 2, ya que le permite promediar los valores estimados por las partes, a fin de conservar la igualdad de los sujetos procesales.

Siendo el establecimiento de comercio INMOBILIRIA SOTO, un bien que tiene como objeto la actividad inmobiliaria, a cambio de una retribución, tal como se expresa en el Certificado de la Cámara de Comercio del establecimiento, la decisión tomada por el Señor Juez tercero de Familia de Bucaramanga, de establecer como precio del establecimiento de comercio INMOBILIARIA SOTO, la suma apreciada en un informe que dista mucho de ser un peritazgo técnico, se hace necesario que los Señores Magistrados del Tribunal Superior de Bucaramanga como superiores del Ad-quo, entren a resolver en vía de alzada, si el avalúo que se le diera al establecimiento de comercio denominado INMOBILIRA SOTO, fue debidamente asignado, o por el contrario amerita que se de aplicación a lo mandado por legislador en el artículo 501, numeral 3, inciso 2, y el numeral 6 del artículo 444 del C.G.P., o se realice prueba pericial por profesionales en el campo valorativo de patrimonios.

Me acojo a la prueba documental que obra en el expediente bajo el radicado No 606-2019 que cursa en el Juzgado Tercero de Familia de Bucaramanga.

Del Señor Juez atentamente.

*MSTELLA ARCINIEGAS GONZÁLEZ*  
**MARIA STELLA ARCINIEGAS GONZALEZ.**  
C. C. No 63.313.373 de Bucaramanga  
T. P. No 48.086 del CSJ