JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga veinticuatro de agosto de dos mil veintidós

RESUELVE PETICIONES

R/do: 284-2021

Deudor: RUBEN DARIO PEÑAL ORTEGA

Acreedores: Entre otros

Proceso: INSOLVENCIA DE PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE

CARLOS ALBERTO VILLAMIZAR MOLINA, actuando como liquidador del proceso de la referencia, solicita requerir al señor RUBEN DARIOA PEÑA ORTEGA para que le cancele los honorarios provisionales, toda vez que las actuaciones y mi responsabilidad a la fecha dentro de este proceso no han sido retribuidas por lo que el juzgado ha ordenado.

REAJUSTE DE LA RELACIÓN DE ACTIVOS Y AVALÚOS.

CARLOS ALBERTO VILLAMÍZAR MOLINA actuando como liquidador dentro del proceso de la referencia presenta el ajuste de inventarios y avalúos que corresponde al detalle completo de todos los bienes que posee el deudor RUBEN DARIO PEÑA ORTEGA.

Bien con matrícula No. 300-245530, ubicado en la calle 10 No. 35-60 de Bucaramanga con un avalúo catastral de \$641.749.000 y avalúo comercial de \$962.623.500.

Bien con matrícula No. 300-382181, ubicado en la carrera 12 No. 200-14, apartamento 303, torre 2, Mediterrané, de Floridablanca, avalúo catastral \$124.907.000 y avalúo comercial \$187.360. 500.

Bien con matrícula No. 300-381896, ubicado en la carrera 12 No. 200-14 parqueadero 190, Sótano 3º, Mediterrane, Floridablanca.

Bien con matrícula No. 300-328362, ubicado en la carrera 35 No 27-83, apartamento 705, edificio Olivaría de Bucaramanga, valor comercial \$90.100.00 y avalúo comercial \$135.150.000.

Para un total del avalúo comercial de los bienes \$1.290.520.500.

Valor catastral de los bienes \$860.347.000.

Estos valores de avalúos son los que aparecen en los recibos de impuestos predial del año 2022 actualizados y en valor comercial se reajustaron con fundamento en el artículo 444 numeral 4º del C.G.P., anexa los soportes de dichos recibos de las cuatro (4) propiedades.

BIENES INMUEBLES.

El deudor manifiesta tener los siguientes bienes inmuebles dentro de su patrimonio, de los cuatro (4) que se relacionan en el informe, los cuales se en cuentan arrendados, que detalla para efectos de agregarlos a la masa liquidatorio.

Bien con matrícula No. 300-245530, ubicado en la carrera 10 No. 35-60, valor del arriendo UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000).

Bien con matrícula No. 300-328362, ubicado en la carrera 35 No. 27- 83, apartamento 705 de Bucaramanga, valor arriendo UN MILLON SETENTA MIL PESOS (\$1.070.000).

El inmueble ubicado en la carrera 10 No. 35-60 de Bucaramanga se firmó contrato de arrendamiento desde junio de 2022 con el liquidador por un valor de por un valor de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000).

Para el inmueble ubicado en la carrera 35 No. 27-83, apartamento 703 de Bucaramanga, actualmente está vigente un contrato de arrendamiento y el administrador del inmueble es INMOBILIARIA PRESTIGIO, por un valor del canon de UN MILLON SETENTA MIL PESOS (\$1.070.000).

El inmueble ubicado en la carrera 35 No. 27-83, apartamento 705 de BUCARAMANGA, solicita la Despacho aclarar quien administrar el inmueble, ya que si bien el arrendatario INMOBILIARIA PRESTIGIO ha accedió a entregar los cánones de arrendamiento, recolectados desde mayo de 2022 y ponerlos a disposición del liquidador, no los entrega en su totalidad, ya que aplica los descuentos respectivos que originan la administración del bien inmueble.

Los siguientes bienes están ocupados por el señor RUBEN DARIO PEÑA ORTEGA para su uso residencial y no generan cánones de arrendamiento.

Bien con matrícula 300-318896, ubicado en la carrera 12 No. 200-14 apartamento 303, torre 2ª, Mediterrane Royal de Floridablanca.

Bien con matrícula No. 300-382181, ubicado en la carrera 12 No 200-14, parqueadero 190, Sótano 3º, Mediterrane de Floridablanca.

JUAN CARLOS CAMELO ALVARO, Rep. Leg., de INMOBILIARIA PRESTIGIO, informa que:

1. Sostuvo una reunión con el señor CARLOS VILLAMIZAR liquidador en este proceso.
2. Sobre la reunión surgieron inquietudes con relación a la legalidad y/o eficacia del contrato de arrendamiento y de mandato, pues, aunque el auto de 26 de mayo de 2022 expreso que lo debemos poner a disposición son las rentas por el arrendamiento, lo que aquel solicito de nuestra parte fue que declaramos la terminación del contrato de arrendamiento actualmente vigente porque se torna ineficaz, y que, por ende estamos llamados a declarar su terminación para 'le celebrar uno nuevo con los arrendatarios actuales.
3. El inmueble que administramos hace parte de la masa liquidatoria, sugiere el señor CARLOS VILLAMIZAR que en su condición de liquidador, el contrato vigente es ineficaz y por ende se debe declarar la terminación, para celebrar un nuevo contrato con los arrendatarios.}
4. Consideran que no existe ineficacia, máxime que la vigencia del contrato es anterior a la fecha de inició del tramite de insolvencia de persona natural no comerciante.

5. Desde la notificación del auto de 26 de mayo de 2022 hemos dejado a disposición del liquidador los cánones de arrendamiento, como se desprende del contrato de mandato y la vigencia del contrato de arrendamiento, aplicando los descuentos por comisiones, seguro de arrendamiento y los servicios prestados de la administración del inmueble.
6. Para el liquidador, no es de recibo que entreguemos el saldo producto de los cánones de arrendamiento de los cuales hemos rendido cuentas, la cual ratificamos y explicamos en la reunión que con él celebramos el pasado 14 de junio. Tampoco es de recibo el que el contrato de arrendamiento en el que INMOBILIARIA PRESTIGIO S.A.S., funge como arrendador, continúe vigente, pues insiste que el contrato se debe terminar.
7. Acogiendo lo ordenado en auto de 26 de mayo de 2022 reiteramos al Despacho nuestra intención que el procedimiento sea total y absolutamente transparente y antes que el juzgado lo ordene nos abstuvimos de hacer los pagos al señor RUBEN DARIO PEÑA e informamos al Despacho de manera oficiosa la existencia del contrato de arrendamiento y mandato.
Por las anteriores consideraciones. Solicitamos aclarar los siguientes aspectos:
  1. El contrato de arrendamiento debe ser objeto de terminación, en cuyo caso procederíamos, ya sea la cesión del actual al liquidador o a la terminación del mismo para que aquel celebre uno nuevo.
  2. En caso de que el contrato continúe hasta su terminación, si debemos obviar los servicios que por administración inmobiliaria se liquidan entre ellos, el seguro de arrendamiento que garantiza el pago de la renta, en caso que el arrendatario incurra en mora.

CONSIDERACIONES

En cuanto a los inventarios y avalúos presentados por el liquidador se debe dar aplicación a los dispuesto por el artículo 567 del C.G.P., corriendo el respectivo traslado a las partes por diez (10) días mediante auto que no admite recurso, para que presenten observaciones y, si lo estiman pertinente, alleguen un avalúo diferente.

En cuanto a la solicitud que hace el señor liquidador de requerir al deudor señor RUBEN DARIO PEÑA ORTEGA para que le cancele los honorarios, al respecto el artículo 363 del C.G.P., señala que:

(...)

El juez del concurso señalará los honorarios del promotor y liquidador de conformidad con los parámetros fijados por el Gobierno Nacional.

Si la parte deudora no cancela, reembolsa o consigna los honorarios en la oportunidad indicada en el artículo precedente, el acreedor podrá formular demanda ejecutiva ante el juez de primera instancia, la cual se tramitará en la forma regulada por el artículo 441.”

Sin embargo, como los honorarios fijados al liquidador fueron provisionales y no prestan mérito ejecutivo, requerir al deudor señor RUBEN DARIO PEÑA ORTEGA para que proceda a cancelar los honorarios provisionales al liquidador señor CARLOS ALBERTO VILLAMIZAR MOLINA.

Finalmente, en cuanto a si el contrato de arrendamiento celebrado entre INMOBILIARIA PRESTIGIO arrendador y el arrendatario, se debe declarar la terminación y o si por el contrario dicho contrato de arrendamiento es ineficaz.

Al respecto el artículo 1602 del C.C. 363, señala:

"Todo Contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales."

El contrato de mandato en los términos del artículo 2142 del Código Civil:

"El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y el que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario.

Ahora bien, las causales de terminación del contrato de arrendamiento sea por parte del arrendador, arrendatario o de común acuerdo, se encuentran contempladas en los artículos 21, 22, 23, 24 y 25 de la Ley 820 de 2003 o ley de arrendamiento, y en ninguna de las causales se contempla la posibilidad de que los contratos de arrendamiento, cuando el arrendador deudor quien solicitó el proceso de "INSOLVENCIA DE LA PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE" del artículo 531 del C.G.P., cuando existan contratos de arrendamiento se deben dar por terminados.

Igualmente, el artículo 564 ibídem en su numeral 5º señala:

"La prevención a todos los deudores del concursado para que solo paguen al liquidador advirtiéndoles de la ineficacia de todo pago hecho a persona distinta."

En consecuencia, no existe causal específica, para que se solicite la terminación del contrato de arrendamiento.

Ahora bien, en cuanto el contrato de arrendamiento es ineficaz, al respecto se debe señalar lo siguiente sobre el tema:

Los negocios jurídicos están llamados a producir efectos. Esa es una vocación natural, es lo que espera el legislador y anhelan las partes. No obstante, esa regla general, son numerosas las posibilidades que el negocio tiene de resultar ineficaz o de sucumbir, sea porque no nace a la vida jurídica, sea porque en su génesis llevar el germen de su destrucción, sea porque una circunstancia posterior le hace perder sus efectos. Tanto la presencia de vicios congénitos como la de aquéllos que le son exteriores y sobrevenidos implican para el negocio una vocación contraria a la pretendida por el legislador, es decir, en razón de estos efectos en negocio no tiene las consecuencias previstas en la norma, ni las esperadas por las partes sino que, por el contrario, o carece defectos o apenas genera unos que pudieran llamarse secundarios o colaterales. No tiene el negocio los efectos que le son propios.

Para designar este fenómeno de una manera genérica la doctrina universal ha buscado un vocablo afanosamente y el que más se utiliza por los autores es, precisamente, el de ineficacia. El uso de este vocablo ha traído uno de esos problemas del lenguaje que suelen ser tan frecuentes en el estudio del derecho: se suele hablar de ineficacia en sentido genérico, para referirse al fenómeno, en sentido lato, de falta de efectos; e ineficaz en sentido estricto, para referirse a la inoponibilidad y a otros fenómenos de ineficacia, a los cuales parece relegárseles a una categoría menor.

Algunos autores utilizan la expresión ineficaz, como sinónimo de inoponibilidad es un curioso pero frecuente incidente lingüístico; al apocopar la expresión ineficacia en sentido estricto por ineficacia a secas, como el fenómeno que aparentemente descuella en la inoponibilidad, resulta una

sinonimia que constituye un verdadero despropósito: se trata de una verdadera deformación lingüística pues es evidente que restringir el sentido de ese vocablo a este último problema no parece muy apropiado, ya que los negocios inoponibles siempre lo son frente a terceros, en tanto que entre los negociantes es negocio es plenamente eficaz.

Aunque buena parte de la doctrina, a pesar de las dificultades técnicas y pedagógicas que ello implica, utiliza la expresión ineficacia en sentido lato e ineficacia en sentido estricto, lo cual no solo crea confusiones, sino que presenta la dificultad adicional que la segunda de las frases no tiene connotación muy precisa en relación con lo que se quiere nominar, entonces, por razones de pedagogía, hemos eliminado esta distinción poco útil, para hablar, en adelante de ineficacia como género y de especie de ineficacia.

Bajo esas consideraciones, existen diferentes clases de ineficacia como son:

1. INEFICACIA POR INEXISTENCIA
2. INEFICACIA POR NULIDAD
3. INEFICACIA AUTOMÁTICA POR CAUSALES LEGALES SOBREVENIDAS
4. INEFICACIA POR INOPONIBILIDAD
5. INEFICACIA POR IMPOSIBILIDAD PRÁCTICA
6. INEFICACIA POR DISPOSICIÓN PARTICULAR
7. INEFICACIA POR DECLARACIÓN JURISDICCIONAL.

Partiendo del concepto genérico que se ha señalado y se hace una clasificación de todas las especies de ineficacia que se suelen presentar en el derecho colombiano e ignoramos a propósito como se anunció, la expresión ineficacia en sentido estricto.

El fenómeno de la ineficacia se puede clasificar en siete especies; en la ineficacia por inexistencia el negocio ni siquiera nace a la vida jurídica; en la ineficacia por nulidad nace, pero con un vicio congénito que determina su carencia de valor; en la ineficacia automática por disposición legal, un supuesto de hecho previsto en una norma como causal de ineficacia inmediata del negocio lo anonada una vez se presenta; en la ineficacia por inoponibilidad el negocio nace para el derecho, es válido y sin embargo no produce efectos porque es inoponible a terceros; en la ineficacia por imposibilidad práctica circunstancias externas y puramente prácticas impiden el negocio producir sus efectos; en la ineficacia por disposición particular los propios negociantes, en uso de facultades legales, son quienes determinan el aniquilamiento de su negocio, y en la ineficacia por decisión jurisdiccional es el juez o el funcionario investido de jurisdicción quien destruye el negocio.

Una vez se ha determinado que el negocio surgió para la vida jurídica y es válido, el juicio de ineficacia se encamina en seguida a verificar si no se ha dado algún hecho que automáticamente lo aniquila, por mandato legal y, luego, podemos hacer cualquiera de los demás juicios de eficacia, es decir, si el negocio es oponible que lo tornen ineficaz, que la ley les permite o si, finalmente, el contrato ha sufrido la declaración de un juez, de un tribunal de arbitramento o de otra autoridad investida de jurisdicción, que lo derrumbe.

Entonces, como se puede observar, son múltiples las causas de ineficacia de los negocios jurídicos (contratos en sus diferentes casos). Cuando se presenta una situación de ineficacia, quien la solicita debe señalar concretamente cuales son las ineficacias de que adolece en contrato, para que el juez o persona con jurisdicción estudie las causales de ineficacia del contrato, para que en una sentencia determine si existe o no la ineficacia del contrato, pero no decir que el contrato es ineficaz, porque son múltiples las causas de que un contrato es ineficaz. En este momento no se debe establecer que el contrato es ineficaz, porque primero no se ha presentado

demanda para que el contrato sea ineficaz y por otro lado, no señala cuales son las causales que determinan que el contrato de arrendamiento.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,

RESUELEVE

PRIMERO: De la diligencia de inventarios y avalúos presentadas por el liquidador, correr traslado a las partes por diez (10) días, para que presenten observaciones y, si lo estiman pertinente, alleguen un avalúo diferente.

SEGUNDO: REQUERIR al deudor señor RUBEN DARIO PEÑA ORTEGA, para que cancele los honorarios al liquidador.

TERCERO: CONFORME a la legislación que regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, no observa el juzgado que exista una causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento o que exista causal para declarar la ineficacia, en los términos señalados en la parte motiva.

NOTIFIQUESE

PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS DELGADO
JUEZ

Juzgado Primero Civil Municipal de Bucaramanga
25 AGO 2022