

GILBERTO GOMEZ SIERRA

Asuntos civiles, comerciales y de familia

invercobros2@outlook.com / invercobros@hotmail.com 1

Señor

JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

Ref.: EJECUTIVO N° 2019 778

DE: GILBERTO GOMEZ SIERRA

VRS: JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA y OTRO

Como interesado en el proceso de la referencia, mediante el presente escrito y con el acostumbrado respeto manifiesto al señor Juez, que presento los reparos que han motivado acudir a una segunda instancia.

1. INADECUADA VALORACIÓN DE LA PRUEBA INICIARIA.

No compartimos el criterio expresado por el juzgado de primera instancia por cuanto a:

- En la escritura N°2998 del 28 de octubre de 2016 que comprende la venta del inmueble en la cláusula 4 se expresa con meridiana claridad *“precio y forma de pago, el precio del presente contrato es la cantidad de (\$ 36.269.000.00 Mcte) que el comprador ha cancelado en el presente acto en dinero en efectivo y que el vendedor declara haber recibido a su entera satisfacción”*.

Aunque muchos sostienen que las declaraciones que se hacen ante el notario, no cumplen con la realidad objetiva, sino por el contrario el notario da fe de las mentiras, pues las verdades se encuentran al interior de los contratantes; si bien esto puede ser real, no podemos separar, que las declaraciones hechas ante el notario constituyen plena prueba.

Es así que lo expresado por los contratantes, que el dinero del precio de la venta del inmueble se recibió a su entera satisfacción en el momento de la firma de la escritura, resulta a todas luces falso. Aceptar que el comprador le entregó al vendedor el precio del inmueble en varios contados, realizados con anterioridad a la firma de la escritura constituye un acto simulado, pues téngase en cuenta que ni siquiera se celebró un precontrato a fin de darle un toque más real a la supuesta compraventa.

GILBERTO GOMEZ SIERRA

Asuntos civiles, comerciales y de familia

invercobros2@outlook.com / invercobros@hotmail.com 2

Luego, el Juzgado en este análisis erro.

- En cuanto al valor del inmueble y especialmente en el avalúo, considera la Juez que dicho avalúo no tiene asidero jurídico pues se realizó consultando una norma especial esto es el artículo 444 del CGP y que este avalúo opera única y exclusivamente para los procesos ejecutivos.

Vaya, ¿será que por el hecho que dicha norma fue establecida por el legislador para el avalúo en los procesos ejecutivos dicha norma no es aplicable por analogía a otros procesos?, Recordemos que la analogía es una fuente del derecho y consiste como una relación de semejanza entre cosas distintas y aplicado su uso al ámbito del derecho una norma se extiende por identidad de razón a casos no comprendidos en ella.

Si bien, el avalúo que se establece en el artículo 444 del CGP, se encuentra en el capítulo de los procesos ejecutivos, en nada impide que sea útil para demostrar el avalúo en otros procesos, en un divisorio en una pertenencia, pues la fórmula de tener en cuenta el avalúo catastral incrementado en un 50% ha resultado muy equivalente a los avalúos que realizan los especialistas, para determinar el avalúo comercial de los inmuebles.

Así las cosas estimo que el Juzgado erro en este aspecto.

CARENCIA DE CAPACIDAD DE PAGO POR PARTE DEL COMPRADOR

Concluyo la juez de primera Instancia que mediante los extractos Bancarios que apporto el demandado se acredito que si tenía capacidad de pago.

Si tenemos en cuenta la calidad que ostenta el comprador en cuanto a la actividad que desarrolla, los promedios acreditados a través de sus extractos no se compadecen, con su calidad de vida. En efecto un promedio de nueve millones de pesos para cumplir con todas esas actividades, resulta verdaderamente irrito.

EL VENDEDOR CONTINUA VIVIENDO EN EL INMUEBLE que supuestamente le vendió a su hijo GUILLERMO ALEXANDER TORRES.

GILBERTO GOMEZ SIERRA

Asuntos civiles, comerciales y de familia

invercobros2@outlook.com / invercobros@hotmail.com 3

- Se tiene que el señor GUILLERMO ALEXANDER TORRES es propietario de una cuota parte del inmueble, desde el mes de enero de 2012, al igual que, otra cuota parte pertenece a su señora madre, Carmen Esperanza Gómez Perilla y el señor Jose Guillermo torres Murcia, era el propietario de la otra cuota parte, ¿luego, cuál era el propósito del señor Guillermo Alexander Torres de adquirir la otra cuota parte de propiedad del señor Jose Guillermo torres Murcia, si ellos continuarían viviendo en ese inmueble?.
- La cuota Parte del inmueble del señor Jose Guillermo torres Murcia constituía prenda de garantía, frente a obligaciones con terceros.
Si bien el Juzgado 08 civil de Descongestión, dentro del proceso ejecutivo que adelanto mediante el radicado N° 2014-904, no decreto el embargo del inmueble, esto no quiere decir que constituía el único bien que el señor Jose Guillermo torres Murcia, en su condición de obligado solidario tenía como garantía para el pago de sus obligaciones, pues, este sabía que lo iban a continuar persiguiendo mediante embargo, de ahí, que decide retirarlo de la esfera de su patrimonio.

Del señor Atentamente,



GILBERTO GOMEZ SIERRA
C.C 19.363.654 de Bogotá.