

Recurso - Giorgio Brichetti vs. Comercializadora Internacional Galerazamba Marine SPA Ltda.

juridico2 <juridico2@evbabogados.com>

Lun 8/11/2021 4:15 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena <j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, 08 de noviembre de 2021

Señor

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

E.

S.

D.

PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADO:	13001-31-03-001-2017-00027-00
DEMANDANTE:	GIORGIO BRICHETTI
DEMANDADO:	COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL GALERAZAMBA MARINE SPA LTDA.
ASUNTO:	RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION

ANTONIO JOSÉ ELJACH GÓMEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Cartagena- Bolívar, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.158.923 expedida en Cartagena, abogado titulado y en ejercicio, con tarjeta profesional número 130766 expedida en el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de Apoderado Judicial de la parte demandante, por medio del presente escrito, me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION**, contra el auto que estima procedente la solicitud de división en lotes del inmueble objeto de remate en este proceso.

De usted atentamente,

ANTONIO JOSÉ ELJACH GÓMEZ.

C.C. No. 73.158.923 De Cartagena.

T.P. No. 130.766 del C.S. de la J.

Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, 08 de noviembre de 2021

Señor

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

E. S. D.

PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADO:	13001-31-03-001-2017-00027-00
DEMANDANTE:	GIORGIO BRICHETTI
DEMANDADO:	COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL GALERAZAMBA MARINE SPA LTDA.
ASUNTO:	RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION

ANTONIO JOSÉ ELJACH GÓMEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Cartagena- Bolívar, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.158.923 expedida en Cartagena, abogado titulado y en ejercicio, con tarjeta profesional número 130766 expedida en el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de Apoderado Judicial de la parte demandante, por medio del presente escrito, me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION**, contra el auto que estima procedente la solicitud de división en lotes del inmueble objeto de remate en este proceso, de acuerdo a las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. La parte demandada, presentó avalúo comercial sobre el inmueble dentro del proceso que nos ocupa, el día 20 de agosto del año en calendario, donde se estimó el valor equivalente a **CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS (\$4.438.084.550)**, dentro del mismo avalúo se realizó la lotificación del inmueble en 30 lotes, unos de 376 y otros de 400 m2, cuyo valor de cada M2 sería de **TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (\$373.000)**

SEGUNDA. Esta Judicatura, mediante auto adiado de 30 de agosto del año en calenda, manifestó lo siguiente: (...) *“De conformidad con lo señalado en el Art 444 del código General del proceso, dese traslado del avalúo presentado por la parte demandante¹, por el termino de 10 días”.*

TERCERA. El día 13 de septiembre del año en calendario, mediante memorial, el suscrito radicó en esta célula judicial, el avalúo del inmueble objeto del litigio, suscrito por el señor **RAFAEL CARAZO LAMBIS**, en calidad de Gerente/Avaluador de Inmobiliaria Inversiones R. Carazo S.A.S.

CUARTA. Dicho avalúo, totalizó como valor final la suma de: **OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETENTA Y SIETE PESOS (\$878.477.077)**, asignados al total de área en metros cuadrados y el valor unitario del metro cuadrado, avalúo que corresponde al precio real del metro cuadrado del inmueble dadas las circunstancias en las que hoy se encuentra.

QUINTA. El Despacho siguió con el curso normal del proceso, y profirió auto tocante al avalúo presentado por la parte demandada, donde se observó un trabajo de partición del bien inmueble para facilitar su venta.

SEXTA. El Juzgado Primero Civil del Circuito, profirió auto fechado de 29 de octubre de 2021, que resolvió lo siguiente:

(...)

*PRIMERO: ESTIMAR procedente la solicitud de división en lotes del inmueble objeto de remate en este proceso. **SEGUNDO: DECRETAR** la división material del inmueble 060-143470 en 30 lotes conforme a la experticia rendida por el perito **JARIO BALSEIRO ARRIETA**. Procédase a la delimitación e identificación material de los lotes en campo, cumplido lo cual se procederá a la venta en pública subasta. **SEGUNDO: DESESTIMAR** el avalúo presentado por la parte demandante de conformidad con el argumento plasmado en la parte motiva de esta providencia.*

SEPTIMA. El avalúo presentado por la parte demandada y tenido en cuenta por esta Judicatura, resulta incongruente e inverosímil, y que a todas luces generaría un detrimento patrimonial a mi representado toda vez que, el metro cuadrado del inmueble objeto de la presente, no corresponde al comercializado en el mercado hoy en día en la zona donde se encuentra ubicado el lote objeto del proceso de marras, de tal suerte que la estimación del avalúo comercial

¹ Error del Despacho. Corresponde a la parte demandada. Subrayas nuestras.

del inmueble, pretende que se tenga aceptada conforme a un proyecto de lotificación con destinación a viviendas multifamiliares, viviendas campestres y viviendas unifamiliares, manifestando –al tenor de este avalúo–, que la misma se hizo *“como una unidad, y por lotes, arrojando éste último una mayor valoración, siendo así que una vez practicada la división material, el avalúo del inmueble se tasó en la suma de **CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS (\$4.438.084.550)**”*, valor que en consecuencia dista del precio real, con base al avalúo presentado por Inversiones R. Carazo S.A.S., y que se realizó teniendo en cuenta un proyecto urbanístico que no existe ni existirá toda vez que la licencia de construcción tomada como base para el desarrollo del mentado proyecto se encuentra expirada y por consiguiente el precio del metro cuadrado no corresponde al actual y real, sin perjuicio de que en Colombia las licencias de construcción se expiden únicamente a lotes que se encuentran dentro del comercio, de tal suerte que para el inmueble objeto de la presente Litis, no sería posible, habida cuenta la medida cautelar que pesa sobre este.

OCTAVA Esta célula judicial, al momento de proceder con lo anteriormente deprecado, yerra en cuanto a la aceptación del avalúo suscrito por el perito **BALSEIRO ARRIETA**, bajo el entendido tal y como lo manifestamos en el punto anterior que el mismo se realizó con base a la proyección de la realización de un proyecto urbanístico que actualmente no existe y que no existirá, toda vez que, con el avalúo en mención se adjunta a la experticia, la Resolución No. PL 020-09-2015 del **13 de octubre de 2015** proferida por la Alcaldía Municipal de Santa Catalina de Alejandría, Bolívar, la cual, en su artículo quinto previene que la licencia tiene una vigencia de veinticuatro meses, la cual es prorrogable por un plazo adicional de 12 meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

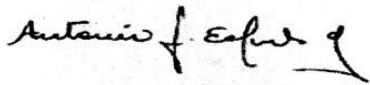
Es decir, para la presentación y suscripción del avalúo comercial incoado por la contraparte dicha licencia se encontraba expirada, lo que a todas luces indujo al Despacho a proferir el auto que hoy se recurre.

NOVENA: Corolario de lo anterior, el Despacho en virtud a lo aquí deprecado podrá rectificar al tenor de las documentales aportadas, y teniendo en cuenta los criterios anteriormente esbozados y en consecuencia, proceder a acoger el avalúo comercial presentado y suscrito por Inv. R. Carazo S.A.S., cuyo valor se encuentra discriminado en el numeral segundo del presente escrito.

PRETENSIONES

ÚNICA: Por las razones anteriormente expuestas, solicitamos de manera respetuosa se reponga en su totalidad el auto de fecha 29 de octubre del año en calendario, emitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena, y en su lugar se estime procedente el avalúo presentado por la parte demandante y proceda con la siguiente etapa procesal.

De usted atentamente,



ANTONIO JOSÉ ELJACH GÓMEZ.

C.C. No. 73.158.923 De Cartagena.

T.P. No. 130.766 del C.S. de la J.