República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO
Magistrado ponente

STC257-2017
Radicación n° 11001-02-03-000-2016-03620-00
(Aprobado en sesión de dieciocho de enero de dos mil diecisiete)

Bogotá, D. C., diecinueve (19) de enero de dos mil diecisiete (2017).

Se decide la acción de tutela instaurada por Melba Inés Navarrete Garzón y María Dolores Navarrete Laverde, «*en calidad de hermanas del declarado interdicto Melecio Navarrete Garzón*», contra la Sala de Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá y el Juzgado 30 de Familia de esta misma urbe.

ANTECEDENTES

1. Las promotoras reclaman protección constitucional de los derechos fundamentales al debido proceso, defensa y «*a un juicio justo*», radicados en cabeza de Melecio Navarrete Garzón y que dicen vulnerados por las autoridades judiciales accionadas.

En consecuencia, reclamaron que se decrete «*la nulidad de todo lo actuado en el proceso de interdicción*» seguido contra Melecio Navarrete Garzón.

2. Como sustento de sus pretensiones las accionantes expusieron, en síntesis, que:

2.1. María Fanny Navarrete de Romero, promovió proceso de interdicción (radicación 2013-00216), contra Melecio Navarrete Garzón, el cual culminó, en primera instancia, con sentencia del 30 de septiembre de 2015, mediante la cual se declaró su interdicción definitiva, «*por padecer supuestamente, esquizofrenia paranoide de etiología desconocida*», decisión que confirmó el Tribunal accionado, a través de providencia del 23 de mayo de 2016.

2.2. Indicaron las quejosas que al presentarse la demanda Melecio Navarrete Garzón, «*se encontraba gozando de perfecta salud física y mental, atendiendo personalmente sus necesidades, administrando correctamente sus bienes...*».

2.3. Adicionaron, que los padres del interdicto distribuyeron entre sus hijos y nietos, «*de manera inequitativa e injusta, la mayoría de los bienes de su propiedad, mediante escrituras públicas simuladas de compraventa*», motivo por el cual aquel «*demandó la nulidad de todas esas escrituras (...), resultando afectada por esa demanda (...) MARÍA FANNY NAVARRETE DE ROMERO y su esposo EMIRO ARTURO ROMERO SEGURA*».

2.4. María Fanny Navarrete de Romero «*procedió a demandar la INTERDICCIÓN [de] nuestro hermano MELECIO NAVARRETE GARZON, con el fin de bloquear la demanda formulada en su contra (...) y con ella doblegar a nuestro hermano MELECIO NAVARRETE GARZÓN, para que desistiera de dicha demanda*».

2.5. Al proceso de interdicción se allegaron varias declaraciones que daban cuenta de la «*excelente salud física y mental*» de Melecio Navarrete Garzón, las cuales «*no fueron tenidas en cuenta en los fallos mencionados*».

2.6. Agregaron las gestoras que en la referida tramitación se practicó un examen psiquiátrico a Melecio Navarrete, pero que se basó en sus historias clínicas, «*se trató de una valoración totalmente superficial, que se hizo a las carreras, que no duró más de quince minutos, con la cual era imposible llegar a las conclusiones que la médica forense vertió en su dictamen*».

2.7. Al proceso, adicionalmente, se allegó «*certificado médico*» expedido por otro psiquiatra, «*en el cual se da cuenta que Melecio Navarrete Garzón, en el momento de ser valorado se encuentra lúcido y coherente, orientado en tiempo y espacio, con su capacidad de prospectación* (sic) *conservada, emocionalmente estable (...), considerando que el paciente no está inhabilitado totalmente ni permanentemente para disponer de su libre albedrío ni para realizar transacciones comerciales*», prueba que «*no se tuvo en cuenta en el proceso*

por haberse allegado extemporáneamente», pero que «*debía haberle llamado la atención al juez de conocimiento por la abierta contradicción que se estaba presentando*» con el dictamen y las declaraciones rendidas.

2.8. Señalaron las actoras que «*los accionados incurrieron en VIA DE HECHO, al dejar de investigar a fondo la salud física y mental*» del presunto interdicto, pues el dictamen que se tuvo en cuenta no cumple con las exigencias del artículo 28 de la Ley 1306 de 2009.

3. A través de auto del 15 de diciembre de 2016, la Corte admitió a trámite la demanda de amparo, ordenó enterar a la autoridad judicial accionada, a las partes y terceros intervinientes en el proceso que origina la queja.

LA RESPUESTA DE LOS ACCIONADOS Y VINCULADOS

1. La Sala de Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá indicó que «*la sentencia emitida dentro del proceso de interdicción a que se refiere la acción de tutela, ya esa alta Corporación se pronunció en sentencia de 11 de agosto de 2016 (STC11052-2016)*».

2. Los demás convocados guardaron silencio.

CONSIDERACIONES

1. La jurisprudencia de manera invariable ha señalado que, por regla general la acción de tutela no procede contra

providencias judiciales y, por tanto, sólo en forma excepcional resulta viable la prosperidad del amparo para atacar tales decisiones cuando con ellas se causa vulneración a los derechos fundamentales de los asociados.

Los criterios que se han establecido para identificar las causales de procedibilidad en estos eventos se basan en el reproche que merece toda actividad judicial arbitraria, caprichosa, infundada o rebelada contra las preceptivas legales que rigen el respectivo juicio, con detrimento de los derechos fundamentales de las personas que han sometido la ventilación de sus conflictos a la jurisdicción.

2. Valga la pena precisar que si bien las accionantes cuestionan la valoración probatoria contenida en las sentencias proferidas por las autoridades judiciales accionadas, la atención de la Sala se centrará en el fallo que dictó el Tribunal convocado, el 23 de mayo de 2016, toda vez que fue esa providencia la que cerró el debate suscitado en el proceso de interdicción al cual se refiere la queja constitucional.

3. En este orden de ideas, a partir del examen de los argumentos en que las promotoras fundan su inconformidad, se advierte la conculcación de las garantías constitucionales del declarado interdicto Melecio Navarrete Garzón cuya protección se invoca, violación que esta Corporación pasó por alto al hacer un análisis inicial de la controversia, cuando definió una primera acción de tutela que promovió el interdicto (CSJ STC11052-2016), lo que

impone recoger ese precedente inicial, con miras a salvaguardar sus garantías fundamentales.

En efecto, una vez revisadas cuidadosamente las diligencias, se observa que el Tribunal accionado en la providencia criticada no tuvo presentes las circunstancias concretas que rodeaban el caso concreto del acusado interdicto, las cuales daban cuenta que aquel, de tiempo atrás, venía administrando sus bienes, sin que se acreditara detrimento alguno. Por el contrario, en el expediente reposaban pruebas de que, incluso, Melecio Navarrete Garzón venía adelantando acciones legales con miras a recuperar bienes que, en su criterio, hacían parte del patrimonio de sus progenitores y, por tanto, de la masa sucesoral conformada por su fallecimiento.

4. Resulta importante resaltar que los estándares de los Derechos Humanos y el desarrollo de las leyes Colombianas, han avanzado en el concepto de discapacidad mental con el fin de vincular de una forma gradual a las personas con ese tipo de afecciones para lograr su integración social.

Por tal razón, el ordenamiento jurídico mediante la ley 1346 de 2009, incorporó la Convención de las Naciones Unidas sobre Protección de Derechos a Personas con Discapacidad, cuyo propósito es «*proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad, y promover el respeto de su dignidad*

inherente», a más de incluir aquellas *«que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás»*.

Es así que a partir de tal referente y en concordancia con el artículo 12[1] de esa Ley, aquéllas personas no son tratadas como pacientes sino como sujetos de derechos, con la finalidad de asegurar el ingreso de dichas personas al tráfico jurídico.

5. Con base en dicha perspectiva, correspondía al Tribunal analizar si la patología que se le endilgaba al interdicto (esquizofrenia tipo paranoide), configuraba una

[1] Artículo 12, Ley 1346 de 2009. **Igual reconocimiento como persona ante la ley. 1.** Los Estados Partes reafirman que las personas con discapacidad tienen derecho en todas partes al reconocimiento de su personalidad jurídica. **2.** Los Estados Partes reconocerán que las personas con discapacidad tienen capacidad jurídica en igualdad de condiciones con las demás en todos los aspectos de la vida. **3**. Los Estados Partes adoptarán las medidas pertinentes para proporcionar acceso a las personas con discapacidad al apoyo que puedan necesitar en el ejercicio de su capacidad jurídica. **4.** Los Estados Partes asegurarán que en todas las medidas relativas al ejercicio de la capacidad jurídica se proporcionen salvaguardias adecuadas y efectivas para impedir los abusos de conformidad con el derecho internacional en materia de derechos humanos. Esas salvaguardias asegurarán que las medidas relativas al ejercicio de la capacidad jurídica respeten los derechos, la voluntad y las preferencias de la persona, que no haya conflicto de intereses ni influencia indebida, que sean proporcionales y adaptadas a las circunstancias de la persona, que se apliquen en el plazo más corto posible y que estén sujetas a exámenes periódicos, por parte de una autoridad o un órgano judicial competente, independiente e imparcial. Las salvaguardias serán proporcionales al grado en que dichas medidas afecten a los derechos e intereses de las personas. **5.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente artículo, los Estados Partes tomarán todas las medidas que sean pertinentes y efectivas para garantizar el derecho de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, a ser propietarias y heredar bienes, controlar sus propios asuntos económicos y tener acceso en igualdad de condiciones a préstamos bancarios, hipotecas y otras modalidades de crédito financiero, y velarán por que las personas con discapacidad no sean privadas de sus bienes de manera arbitraria.

discapacidad mental absoluta (artículo 17, Ley 1309 de 2006) o si, por el contrario, dicha afectación psíquica lo ubicaba en el campo de la discapacidad mental relativa (artículo 32, *ibídem*), con las consecuencias diversas que ello generaría, para lo cual no podía tomar en consideración, exclusivamente, el dictamen pericial practicado en el asunto, sino la totalidad de pruebas recaudas en el asunto, tal y como se ha venido anotando.

Nótese como el artículo 15 de esa legislación consagra que «*[q]uienes padezcan discapacidad mental absoluta son incapaces absolutos. (...) Los sujetos con discapacidad mental relativa, inhabilitados conforme a esta ley, se consideran incapaces relativos respecto de aquellos actos y negocios sobre los cuales recae la inhabilitación. En lo demás se estará a las reglas generales de capacidad*». Así mismo, el canon 16 prevé que «*[l]a valoración de la validez y eficacia de actuaciones realizadas por quienes sufran trastornos temporales que afecten su lucidez y no sean sujetos de medidas de protección se seguirá rigiendo por las reglas ordinarias*».

Bajo esa óptica, era de rigor para la Corporación convocada, establecer si la patología de Melecio Navarrete Garzón le impide, permanentemente, ejercer todo tipo de actividad o si, por el contrario, tendrá momentos de lucidez en los cuales puede realizar actos determinados, con el lleno de requisitos legales.

6. Puestas así las cosas, no resulta razonable la decisión de la sede judicial encartada, en la medida en que omitió valorar de manera conjunta las pruebas y, de ser el caso, decretar de oficio las que considerara necesarias para determinar el estado mental de Melecio Navarrete Garzón, lo que impone conceder el resguardo rogado, ante la evidente vulneración de la garantía fundamental invocada por las quejosas, por lo que se ordenara a la sede judicial acusada que tras dejar sin efecto la decisión censurada, proceda a decretar las pruebas de oficio que estime pertinentes y dicte una nueva decisión que atienda las normatividades que regula el caso concreto y lo expuesto en esta providencia.

DECISIÓN

Con fundamento en lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **CONCEDE** el resguardo al derecho al debido proceso de Melecio Navarrete Garzón. En consecuencia, **DISPONE:**

PRIMERO: ORDENAR a la Sala de Familia del Tribunal Superior de Bogotá que, tras dejar sin efecto la sentencia que profirió el 23 de mayo de 2016 en el proceso de interdicción promovido por María Fanny Navarrete de Romero en favor de Melecio Navarrete Garzón (rad. 11001-31-10-757-2013-00216), dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo del expediente, decrete las pruebas de oficio que considere pertinentes y, en un término no superior a dos (2) meses, contados desde la misma data, emita una nueva providencia

en la que resuelva el recurso de apelación allí propuesto, teniendo en cuenta las consideraciones contenidas en la parte motiva de este fallo. Por Secretaría remítasele copia de esta determinación.

SEGUNDO: ORDENAR al Juzgado Primero de Familia de Ejecución de Sentencias de Bogotá, remitir de inmediato el expediente objeto de la queja constitucional a la Sala de Familia del Tribunal Superior de la misma localidad, para que dé cumplimiento a lo dispuesto en el ordinal anterior.

TERCERO: DEVUÉLVASE el diligenciamiento remitido en calidad de préstamo al Juzgado Primero de Familia de Ejecución de Sentencias de Bogotá.

Comuníquese telegráficamente lo aquí resuelto a las partes y, en oportunidad, remítanse las diligencias a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no impugnarse.

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO
Presidente de Sala

MARGARITA CABELLO BLANCO

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Ger ín V Romero Saavedra

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA -

INDICE

e-mail: gerviro@gmail.com
Móvil: 312 437 16 19
Bogotá D.C.

Germán V F ero Saavedra

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA -

1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble	**: Casa**
Barrio Catastral	**: La Alhambra**
Localidad	**: Suba**
Uso	**: Residencial**
Propietario	**: Diana Carolina Martínez Tunarroza y otro**
Solicitantes del avalúo	**: Diana Carolina Martínez Tunarroza**
Peritos Actuantes	**: German Vicente Romero Saavedra**

MAT. PROF. 25222 – 20567 CUND
MAT. AVALUADOR 535
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

BOGOTA, AGOSTO DE 2019

e-mail: gerviro@gmail.com
Móvil: 312 437 16 19
Bogotá D.C.

Germán V Romero Saavedra

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA -

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto de este estudio se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, y dentro de la nomenclatura urbana se distingue con el número de placa 51- 21 de la calle 114 y con acceso por la calle 114, construida sobre el lote de terreno No. 4 de la manzana 38 de la Urbanización la ALHAMBRA, lote que forma parte del lote número 2 de la urbanización el Prado el Batan de la ciudad de Bogotá según plano de loteo, hace parte de un predio de mayor extensión correspondiente a la alcaldía menor 11 de Suba, UPZ 20 La Alhambra, Cuenta con obras de infraestructura tales como: Red de Energía eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, gas domiciliario y Teléfono, su área total privada es de 250,00 metros cuadrados, área construida de 225.45 metros cuadrados aproximadamente, el inmueble objeto de este Avalúo se encuentra dentro del lote No.24 de la actual manzana catastral con código de sector número 009111038 con vigencia de actualización 2019

Ver anexo Nos: 1, 2 y 3

3. LINDEROS ESPECIALES Y ACTUALES

Norte: En extensión de 10,00 metros cuadrados con la calle 114 de la nomenclatura urbana de Bogotá, encontradas en la actual manzana catastral con código de sector 009111038 con vigencia de actualización 2019.

Sur: En extensión de 10,00 metros con el lote número 03 identificado con el numero de placa 51-22 de la calle 113, encontrados en la actual manzana catastral con código de sector 009111038 con vigencia de actualización 2019.

Oriente: En extensión de 25,00 metros con el lote número 25 identificado con los números de placas 51-13/17 de la calle 114, encontrados en la actual manzana catastral con código de sector 009111038 con vigencia de actualización 2019.

Occidente: En extensión de 25,00 metros con el lote numero 23 identificado con el número de placa 51-29 de la calle 114, encontrados en la actual manzana catastral con código de sector 009111038 con vigencia de actualización 2019.

Ver anexos Nos. 1 **y 2.**

e-mail: gerviro@gmail.com
Móvil: 312 437 16 19
Bogotá D.C.

Germán V Romero Saavedra

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA -

4. GENERALIDADES DEL PREDIO

A. ANALISIS JURIDICO

Este inmueble es propiedad de HARRY VALENCIA Y DIANA CAROLINA MARTINEZ TUNARROZA mayores de edad, identificados con las de Ciudadanía números 79.052.904 y 52.983.016 de Bogotá respectivamente con el 50% cada uno según escritura pública número 716 del 18/03/2014 Notaria 11 del Círculo de Bogotá, Matrícula inmobiliaria No. 050N00429518, Cedula Catastral No. 113 T37 4 código de sector Catastral No. 009111 38 24 000 00000, código chip AAA0121MWEA, estrato 5

El anterior análisis no constituye un estudio jurídico de títulos y se basa únicamente es información suministrada para este estudio de avaluó.

ESTRATO: La casa de la calle 114 número 51-21 se le asignó el estrato No. 5 mediante decreto 394 del 28 de julio de 2017 de planeación Distrital y es vigente a la fecha.

DIRECCION ANTERIOR:
Calle 114 No. 38-21 con fecha 25/10/2005

Ver anexos Nos. 3 y 5

B. DEPENDENCIAS Y EDAD

El Casa de dos plantas así:

Primera planta:
Antejardín, hall de Acceso, sala, zona de estar, comedor, cocina integral, gimnasio, BBQ, zona de lavandería, depósito, cuarto y baño del servicio y baño auxiliar.

Segunda planta:
Tres alcobas, dos con baño privado y el otro auxiliar, estudio, salón de juegos y terraza en la alcoba principal.

Ver anexos Nos. 7, 8 y 9

VETUSTES DE LA EDIFICACION

Cinco años.

e-mail: gerviro@gmail.com
Móvil: 312 437 16 19
Bogotá D.C.

Germán V Romero Saavedra

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA -

C. CONSTRUCCION

Estructura: Zapatas - Vigas
Cimentación: En concreto
Fachada: Ladrillo a la vista
Cubierta: Teja de asbesto.
Entrepisos: En concreto
Muros: En ladrillo pañete, estuco y pintura.
Ventanearía: Perfil metálico y vidrio.
Estado de conservación: excelente

Ver anexos Nos.10 y 11

D. NORMAS URBANAS:

Según el acuerdo No. 06 de 1990 y sus decretos reglamentarios, el inmueble objeto de este avalúo se encuentra según su uso, en un área de actividad residencial, habitacional menor o igual a 3 pisos con tratamiento de consolidación, modalidad urbanística y zona residencial neta.

Ver Anexo No. 4

5. ANALISIS FISICO DEL SECTOR (ENTORNO)

La UPZ La Alhambra se localiza en el extremo sur de Suba sobre la Autopista Norte; es la UPZ menos extensa con 284,28 ha con 3,6 ha de áreas sin desarrollar en suelo urbano. Esta UPZ limita por el norte con la Avenida Rodrigo Lara Bonilla (calle 127), por el oriente con la Avenida Paseo de los Libertadores, por el sur con la Avenida España (calle 100) y por el occidente con la Avenida Alfredo D. Bateman (carrera 58).

EQUIPAMIENTO DE LA MALLA VIAL

Red metropolitana Avenida Ciudad de Cali V-1, Red metropolitana Avenida El Rincón V-1, Red metropolitana Avenida España V-1 Red metropolitana Avenida Transversal de Suba V-2, Red metropolitana Avenida Rodrigo Lara Bonilla V-2, Red metropolitana Avenida Alfredo Bateman V-2, Red metropolitana Avenida Paseo de los Libertadores v-0, Regional Avenida Longitudinal de Occidente V-0, Regional Avenida El Polo V-0, Regional Avenida San José V-1, Regional Avenida Boyacá V-

e-mail: gerviro@gmail.com
Móvil: 312 437 16 19
Bogotá D.C.

1; Regional Avenida Low Murtra V-1, Malla arterial complementaria Avenida El Jardín V-2, Malla arterial complementaria Avenida a Cota V-2, Malla arterial complementaria Avenida La Sirena V-2, Malla arterial complementaria Avenida Los Arrayanes V-2, Malla arterial complementaria Avenida Guaymaral V-2, Malla arterial complementaria Avenida Tibabita V-3, Malla arterial complementaria Avenida San Antonio V-3, Malla arterial complementaria Avenida de Las Villas V-3, Malla arterial complementaria Avenida de Las Mercedes V-3, Malla arterial complementaria Avenida de La Conejera V-3, Malla arterial complementaria Avenida Camino a Casablanca V-3, Malla arterial complementaria Avenida Camino del Prado V-3, Malla arterial complementaria Avenida Córdoba V-3 Malla arterial complementaria Avenida Iberia V-3, Malla arterial complementaria Avenida de La Constitución V-3, Malla arterial complementaria Avenida de Agua V-3 Malla arterial complementaria Avenida Pepe Sierra V-3, Malla arterial complementaria L

6. ANALISIS ECONOMICO-

CASAS EN VENTA DENTRO DEL SECTOR

DIRECCION	AREA CONST. M2	AREA M2	BARRIO	TELEFONO	PRECIO $	VALOR M2
CALLE 113 # 51-42	225	250	ALHAMBRA	313-3113768	1.200.000000	$ 5.500.000
CALLE 114 # 51-76	225		ALHAMBRA	313 4422268	950.000.000	$ 4.223.000
CALLE 114ª # 51-17	312		ALHAMBRA	3107894280	1.695.000.000	$ 5.200.000
CALLE 114ª # 51-58	500		ALHAMBRA	3104518021	2.500.000.000	$5.000.000
	350		RINCON DE LOS FRAILES	Metro cuadrado	1.350.000.000	$ 3.857.142
CODIGO WEB 5401771B	355		MONACO	Metro cuadrado	1.280.000.000	$ 3.820.895

Ver anexo No. 12

Teniendo en cuenta la ubicación del inmueble, el uso permitido de acuerdo a normas vigentes, la vetustez, el estado de conservación, la ubicación dentro del sector, la investigación del mercado del sector, las últimas transacciones realizadas, se concluyó el estudio valuatorio con los siguientes valores:

Valor integrado $ 4.500.000

Germán V Romero Saavedra

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA -

7. VARIABLES ENDOGENAS

VARIABLES	B	R	M	COEFICIENTE
FRENTE	X			1.20
FONDO	X			1.20
PERIMETRO	X			1.20
AREA	X			1.20
FORMA	X			1.00
RELIEVE	X			1.20
CAPACIDAD PORTANTE	X			1.20
VIAS INTERNAS	X			1.20
OTROS	X			1.20
COEFICIENTE PARCIAL C1				1.20

8. VARIABLES EXOGENAS

VARIABLES	B	R	M	COEFICIENTE
VIAS	X			1.20
TRANSPORTE	X			1.20
TAMAÑO	X			1.20
ZONA DE INFLUENCIA	X			1.20
SERVICIOS	X			1.20
OTROS	X			1.20
COEFICIENTE PARCIAL C2				1.20

9. APLICACIÓN DE COEFICIENTES

C1: 1.20
C2: 1.20
C3: 1.20

Valor M2 integrado $ 4.500.000 X 1,20= $ 5.400.000

e-mail: gerviro@gmail.com
Móvil: 312 437 16 19
Bogotá D.C.

Germán V R ero Saavedra

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA -

10. AVALUO

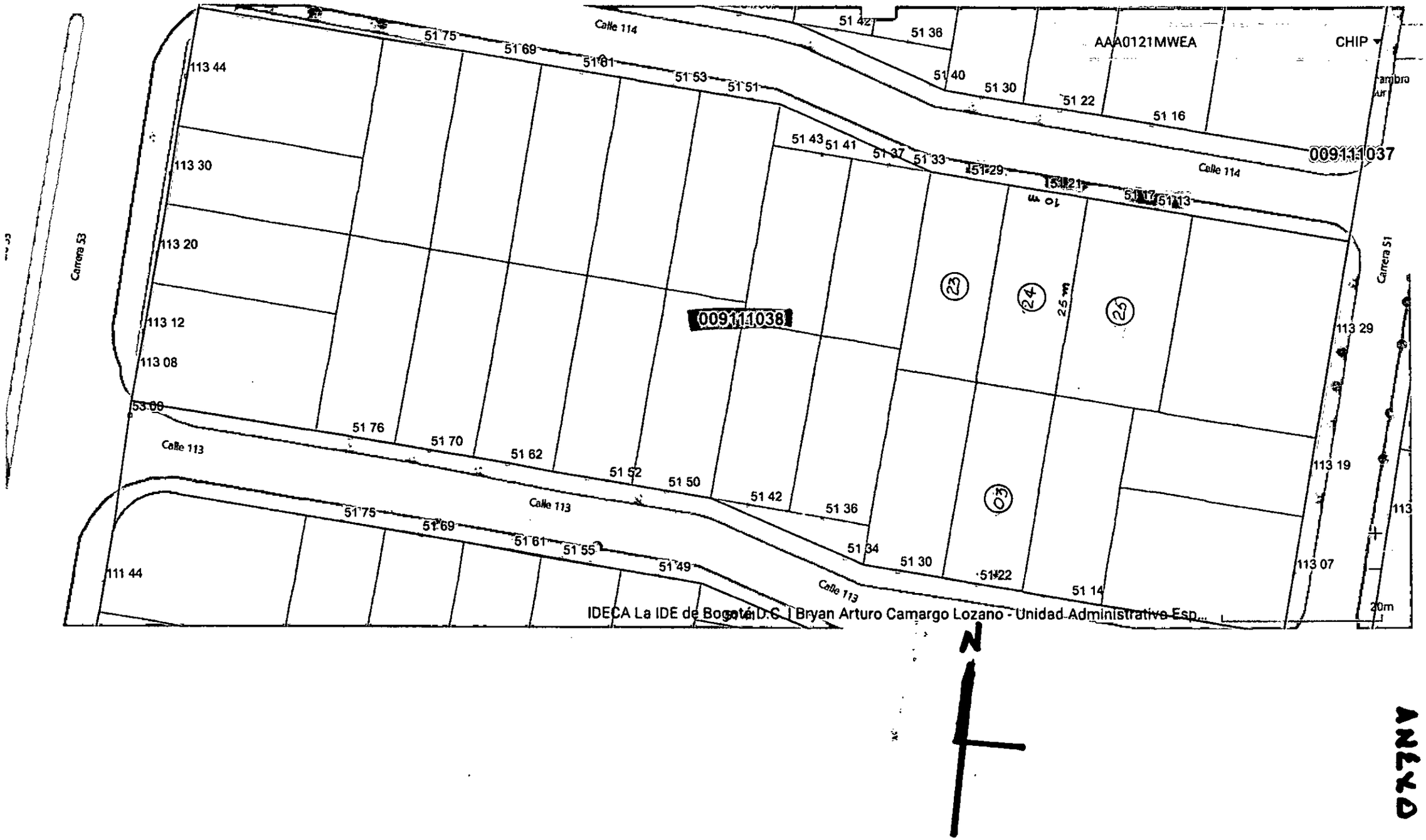
De acuerdo con la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por medio de la cual se establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley de 388 de 1997, el método utilizado para el presente avalúo es el método de comparación o de Mercado, para lo cual se realizó visitas y llamadas telefónicas a inmuebles con igual o similares condiciones al predio en estudio.
Ver Anexo Nro.: 12

Área privada	**250 metros cuadrados**
Área construida	**225.45 metros cuadrados**
Valor M2 Integrado	**: $ 5.400.000**
Valor Total	**: $ 1.217.430.000**
VALOR APROXIMADO	**: $ 1.217.000.000**

SON: MIL DOCIENTOS DIECISIETE MILLONES DE PESOS MCTE.

Atentamente,

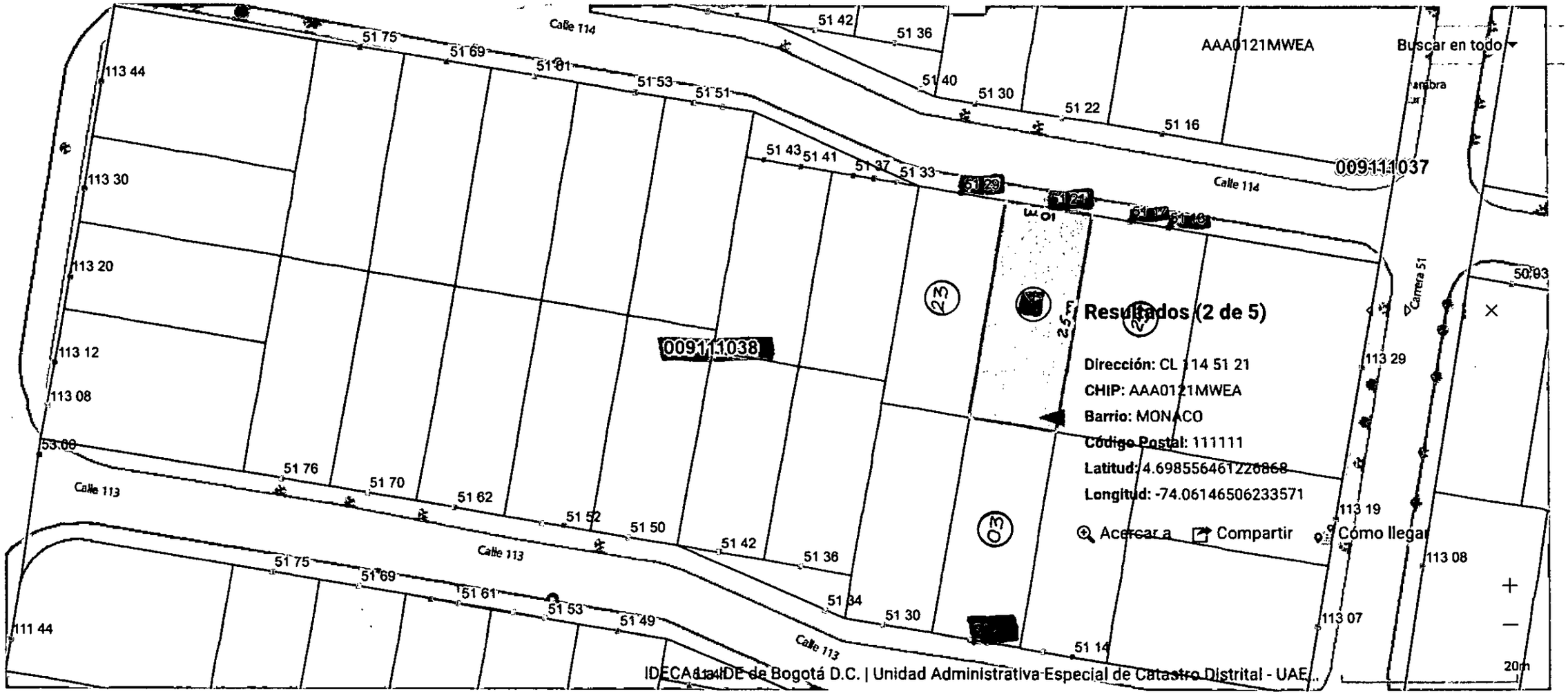
GERMAN VICENTE ROMERO SAAVEDRA
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
MAT. PROF. 25222-20567 CUND
CEL: 3124371619



Latitud: 4.698617, Longitud: -74.061910 Magna Sirgas Geográficas (EPSG:4686)

ANEXO N.1

S



N

Latitud: 4.698608, Longitud: -74.061651 Magna Sirgas Geográficas (EPSG:4686)

https://mapas.bogota.gov.co/#

ANEXO N.2

181

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

Certificación Catastral

ANEXO N° 3

 182

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) articulo 6, parágrafo 3.

Fecha: 12/08/19

Radicación No.: 855385

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	DIANA CAROLINA MARTINEZ TUNARROZA	C	52983016	50	N
2	HARRY VALENCIA	C	79052904	50	N
					Total de propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	716	18/03/2014	BOGOTA D.C.	11	050N00429518

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domi[illegible]i.

CL 114 51 21 - Código postal 111111

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la

Dirección(es) anterior(es):

CL 114 38 21 FECHA:25/10/2005

Código de sector catastral: 009111 38 24 000 00000

Cédula(s) Catastral(es): 113 T37 4

CHIP: AAA0121MWEA

Número Predial 110010191111100380024000000000

Dest[illegible]atastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 5 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2) 250.00

Total área de construcción 225.45

Información Económica

Años	Valor avalúo	Año de vigencia
1	$748,098,000	2019
2	$728,529,000	2018
3	$683,365,000	2017
4	$625,469,000	2016
5	$520,730,000	2015
6	$456,543,000	2014
7	$364,131,000	2013
8	$328,444,000	2012
9	$250,905,000	2011
10	$259,385,000	2010

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanca los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 12 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2019

JOSE IGNACIO PEÑA ARDILA
GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN AL USUARIO

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 95934D9DC521

Av. Cra 30 No 25-90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 Torre B
Piso 25-90
Tel: 234 7600 - Info Linea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

.CALDÍA MAYOR
)E BOGOTÁ D. C.
-cretaría Distrital de
PLANEACIÓN

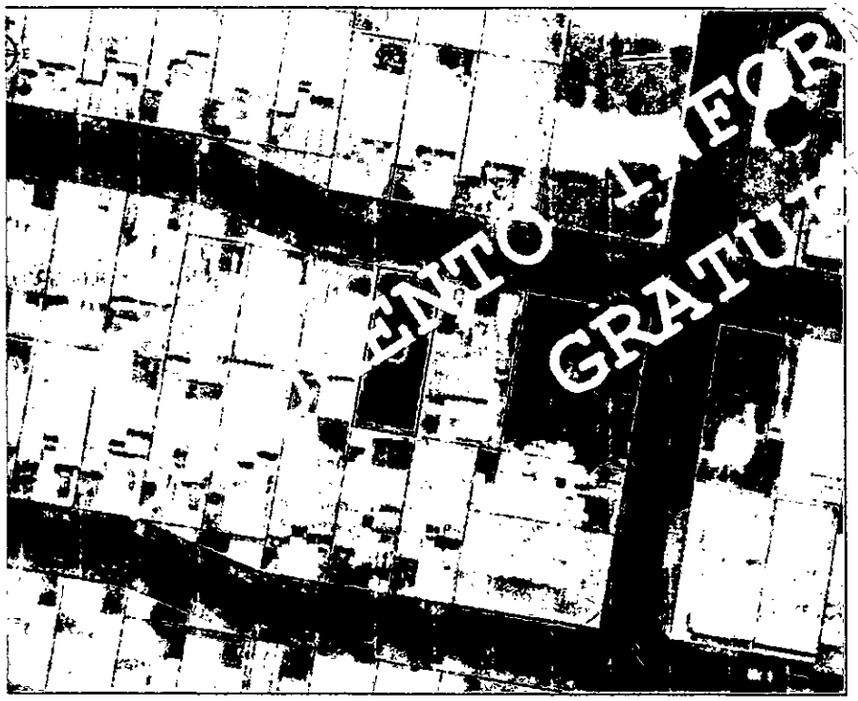
USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 11 | 21

MIENTO: CONSOLIDACION
MODALIDAD: URBANISTICA
E ACTIVIDAD: RESIDENCIAL
ZONA: ZONA RESIDENCIAL NETA
DECRETO:
No. DECRETO: Dec 397 de 2004

FICHA: 2
LOCALIDAD: SUBA
UPZ: 20 LA ALHAMBRA
SECTOR: 2 LA ALHAMBRA

Sector de Demanda: A

ZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

ANEXO N° 4

ar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de ta realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos esto reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 114 51 21

USOS PERMITIDOS

SECTOR USO: I

: Complementario

				CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
buso	**Uso Específico**	**Descripción**	**Escala**	**Condiciones**	**Privados**	**Visitantes**
IAL - ENTOS OS	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal		1 x 120 m2	1 x 200 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige

: 1 A. DOTACIONALES: Según disposición del Decreto 159 de 2004 y Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)

TOR EDIFICABILIDAD: D

EDIFICABILIDAD

Variable	Condiciones

RENTE: Norma Moderada

nto Lateral (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
nto Posterior (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE

.CALDÍA MAYOR
)E BOGOTÁ D. C.
cretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 114 51 21

USOS PERMITIDOS

SECTOR USO: I

ı: Complementario

				CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
ıbuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
IAL - ENTOS OS	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal		1 x 120 m2	1 x 200 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige

.: 1 A. DOTACIONALES: Según disposición del Decreto 159 de 2004 y Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)

TOR EDIFICABILIDAD: D

	EDIFICABILIDAD
Variable	Condiciones

RENTE: Norma Moderada

CL 114 51 21

nto Lateral (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanisticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
nto Posterior (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanisticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE

or usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de ta realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los

USOS PERMITIDOS F A LA DIRECCION
CL 114 J I 21

áxima (Pisos)	2	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
ín (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
ıima (Mts 2)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
ento (Si/No)	.	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
(Si/No)	.	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE

USOS PERMITIDOS P RA LA DIRECCION
CL 114 I 21

		SE PERMITE
linimo (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanisticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
a Construcción	1.3	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanisticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
a Ocupación	0.65	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanisticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
e via igual o mayor a 12 os)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanisticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
e via menor a 12 mts	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanisticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA

182

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 114 21

		SE PERMITE SE PERMITE
ino (Si/No)	SI	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Si/No)		Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
ón Mínima (Metros)	10	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
	CONTINUA	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
(Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual.

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 11 I 21

		CONTINUA
		SE PERMITE
		SE PERMITE

.:	1	NotaA. Las dimensiones y condiciones de los elementos: aislamiento posterior, semisótano y voladizo se regulan en el decreto 159 de 2004
.:	2	NotaB. SUBSECTORES DE DESARROLLO: Sector normativo 3: Subsector E; sector normativo 11; subsector B, según Decreto 327 de 2004 y Decreto 159 de 2004
.:	3	NotaC. SUBSECTORES Y SECTORES DOTACIONALES: sector normativo 1: subsector D; sector normativo 2: subsectores G y H y sectores normativos 8 y 10 aplican Decreto 159 de 2004

CL 114 51 21

Fecha: 28/08/2019 189

Hora: 19:51:21

Bogotá, D.C.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

ANEXO N°5

Señor(a)

USUARIO

CL 114 51 21

Localidad SUBA CHIP AAA0121MWEA

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00911138, a la cual se le asignó el estrato cinco (5) mediante el Decreto Decreto 394 de 2017 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

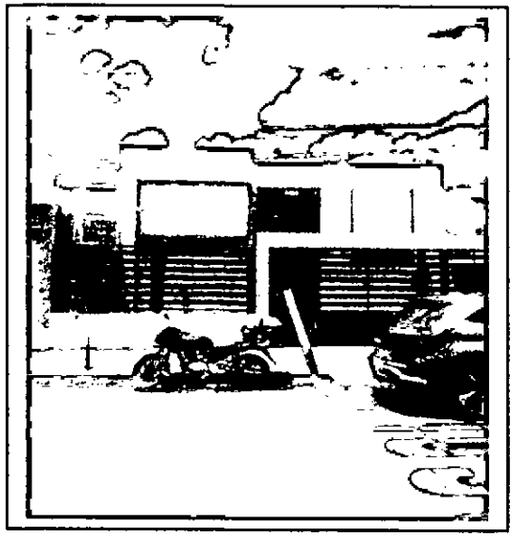
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

5 0CL114000000051000002100000000000000 6359814 105

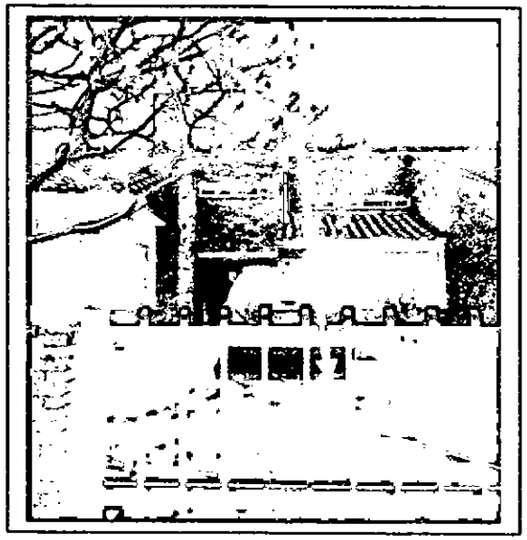
Анхо И.С

LINDEROS ESPECIALES ACTUALES

ANEXO No. 6

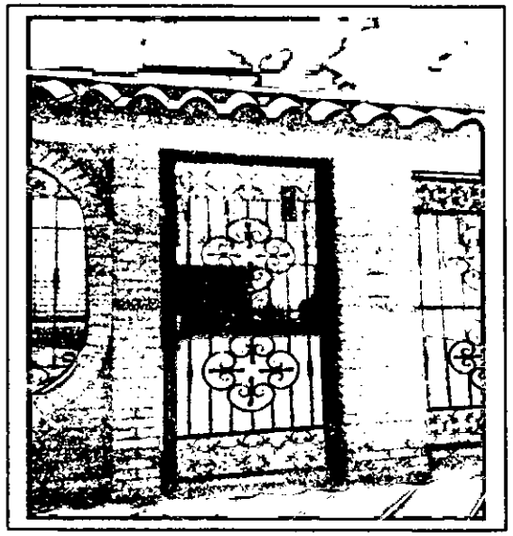


LINDERO COSTADO NORTE



LINDERO COSTADO SUR

LINDERO COSTADO ORIENTAL

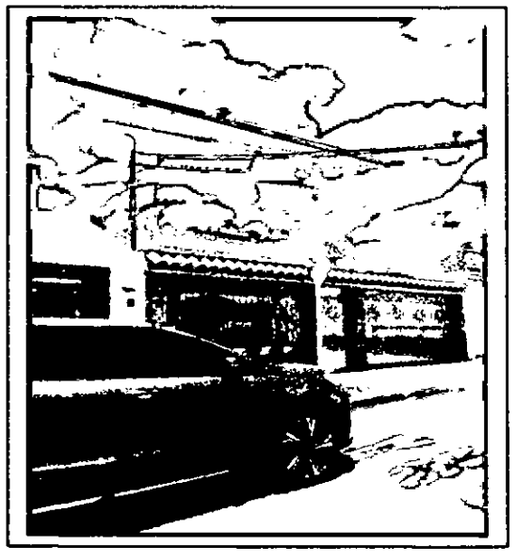


LINDERO COSTADO OCCIDENTAL

LINDERO COSTADO NORTE

LINDERO COSTADO SUR

LINDERO COSTADO ORIENTAL

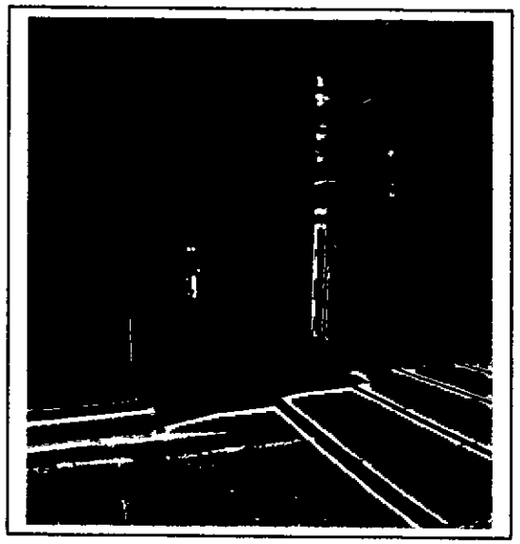


LINDERO COSTADO OCCIDENTAL

190

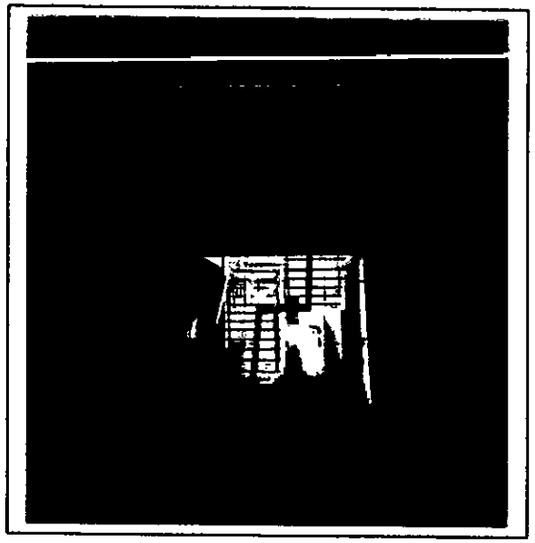
ANEXO No. 7

DEPENDENCIAS PLANTA No.1

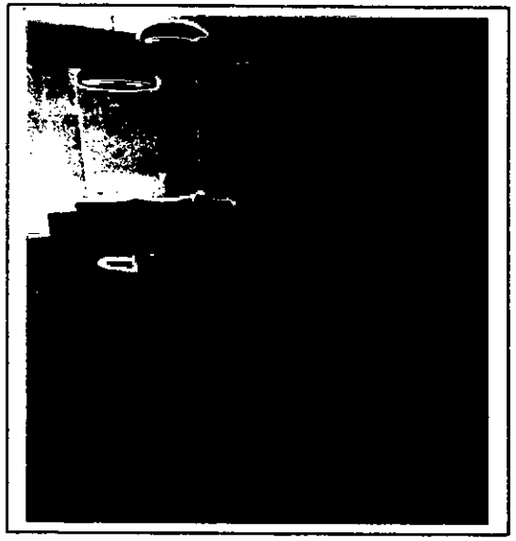


ZONA DE ANTEJARDIN Y ACCESO

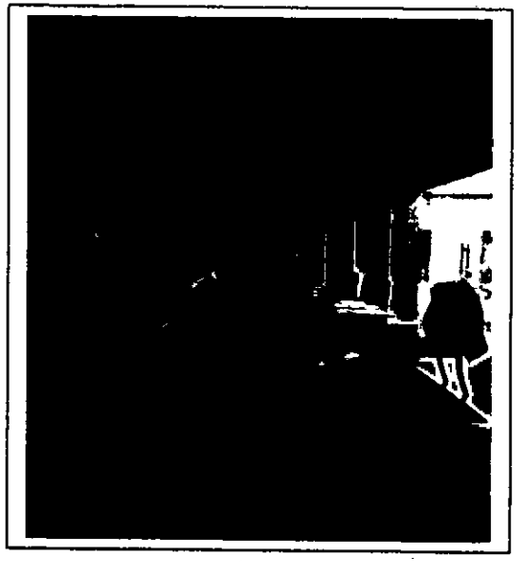
CUBIERTA DEL ANTEJARDIN



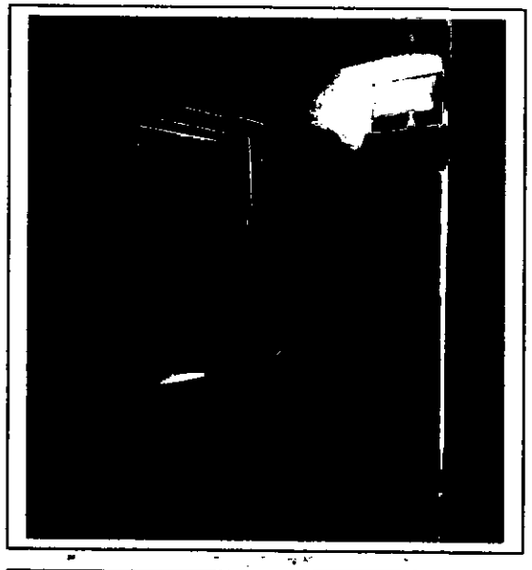
ACCESO A LA CASA



SALA



COMEDOR



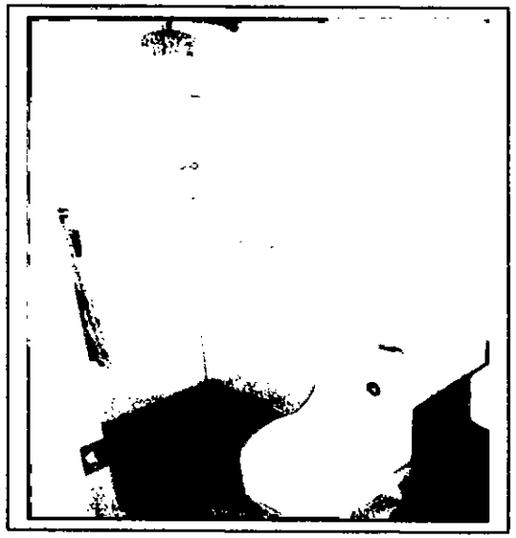
BAÑO AUXILIAR

ZONA DE LAVANDERIA

CUARTO DE SERVICIO

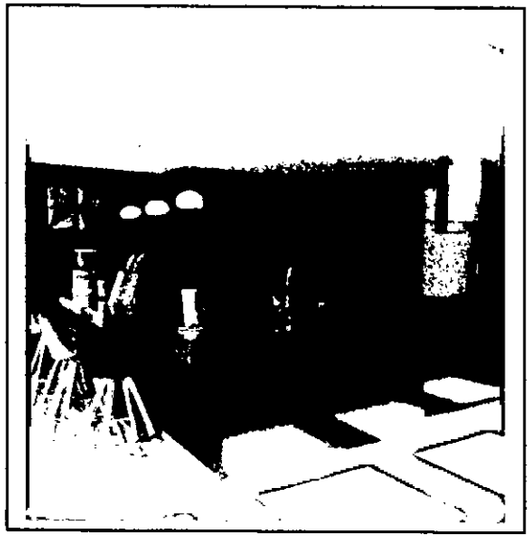
DEPENDENCIAS PLANTA No.1

ANEXO No. 8



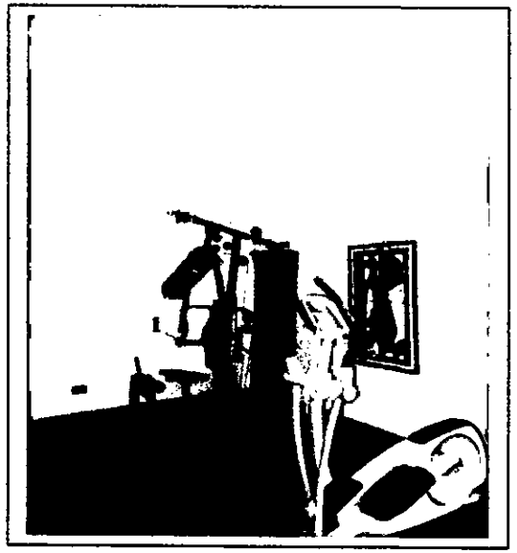
BAÑO DEL SERVICIO

DEPOSITO



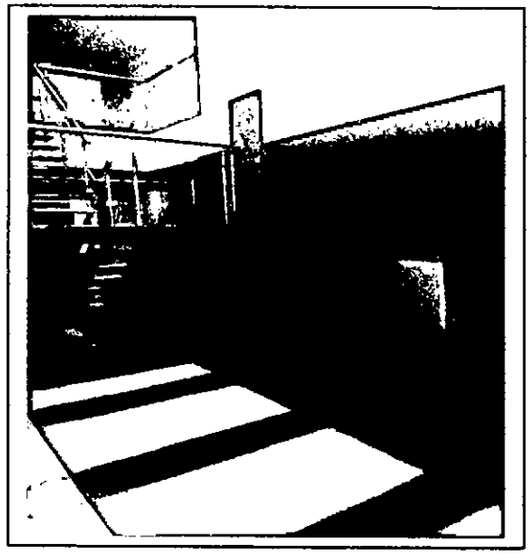
COCINA INTEGRAL

BARBECUE



GIMNASIO

HALL DE ENTRADA



PARTE DEL HALL

ESCALERAS AL SEGUNDO PISO

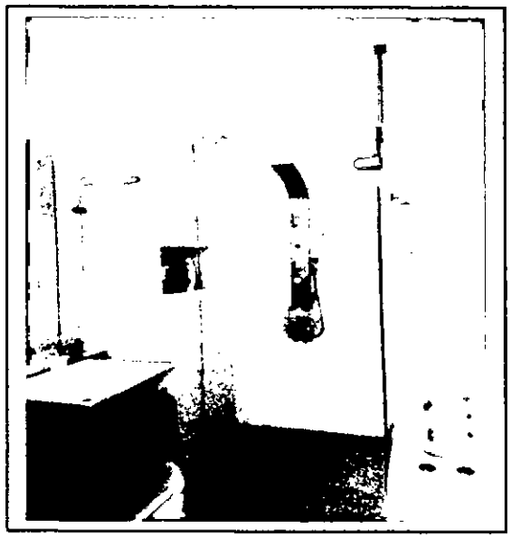
DEPENDENCIAS PLANTA No.2

ANEXO No. 9

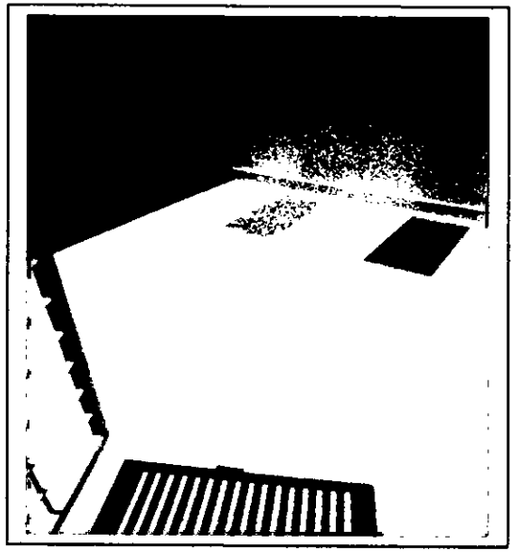
HALL DE ALCOBAS Y SALA DE ESTAR

ALCOBA PRINCIPAL

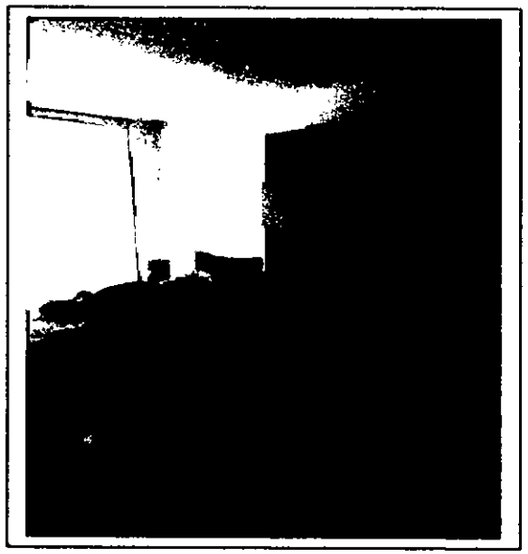
VESTIER ALCOBA PRINCIPAL



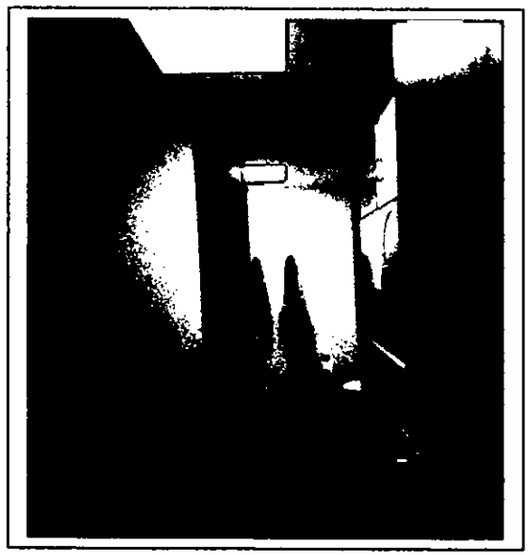
BAÑO PRIVADO



TERRAZA



ALCOBA



VESTIER

BAÑO PRIVADO

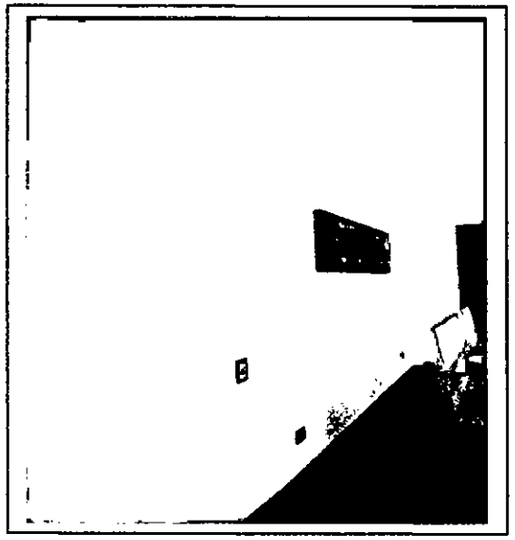
CONSTRUCCION

ANEXO No. 10

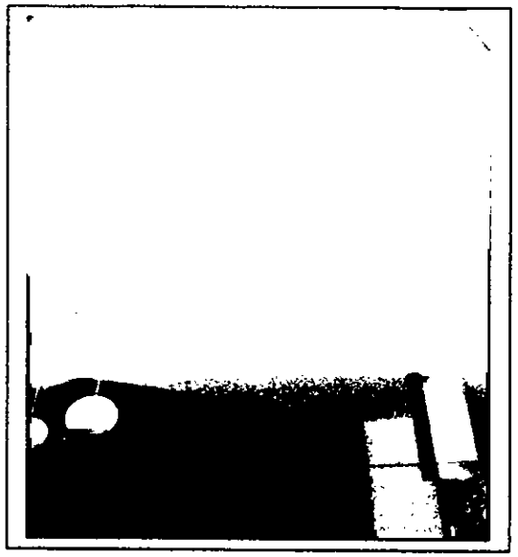
PISO Y CUBIERTA ANTEJARDIN

PISO HALL DE ENTRADA

PISO SALA

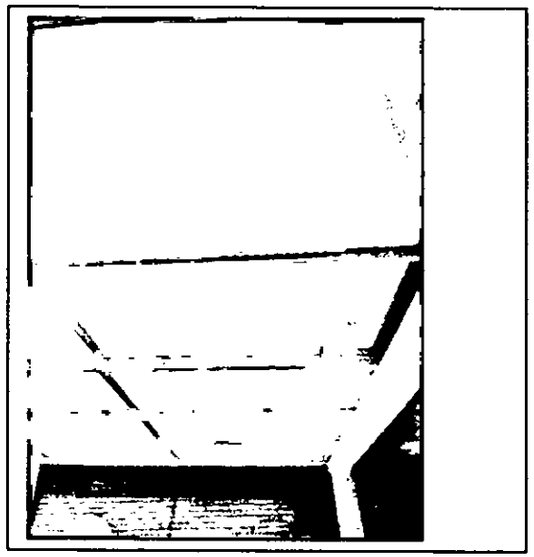


MUROS Y TECHO COMEDOR

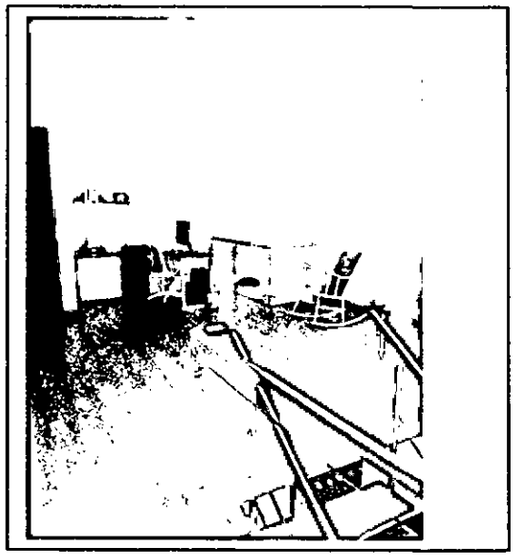


TECHO COCINA

PISO PATIO BBQ.



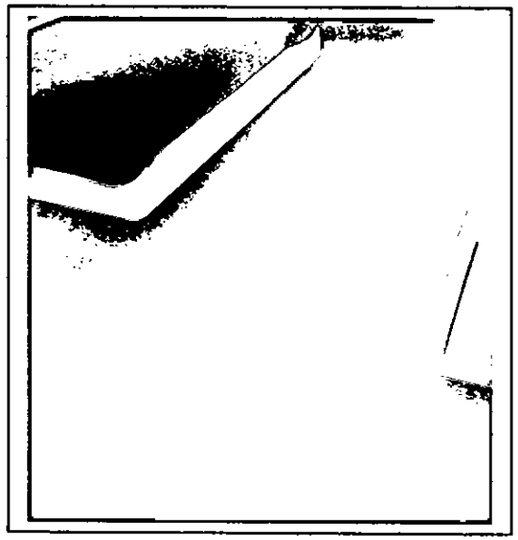
CUBIERTA PATIO



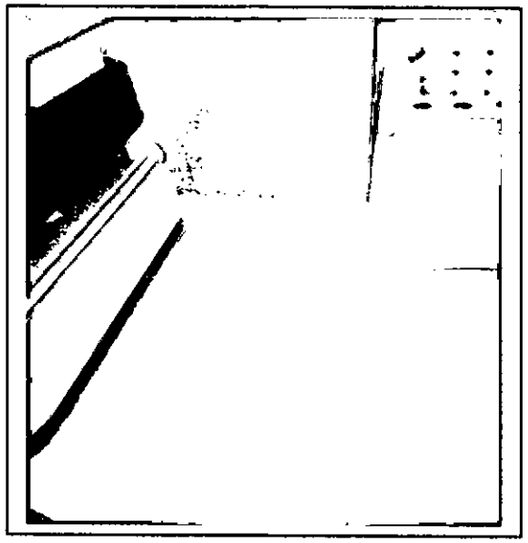
PISO TECHO Y MUROS 2. PISO

CONSTRUCCION

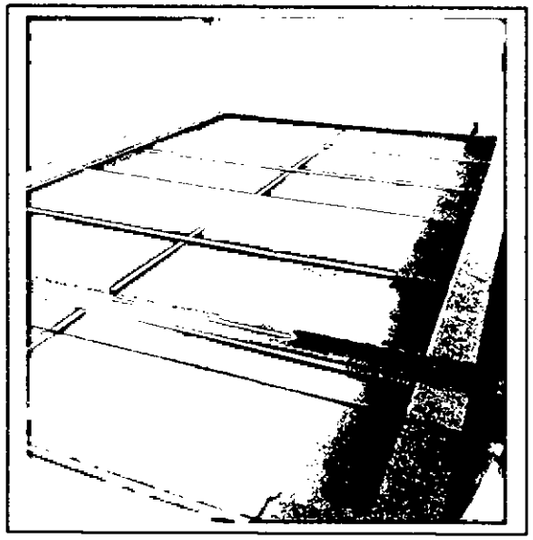
ANEXO No. 11



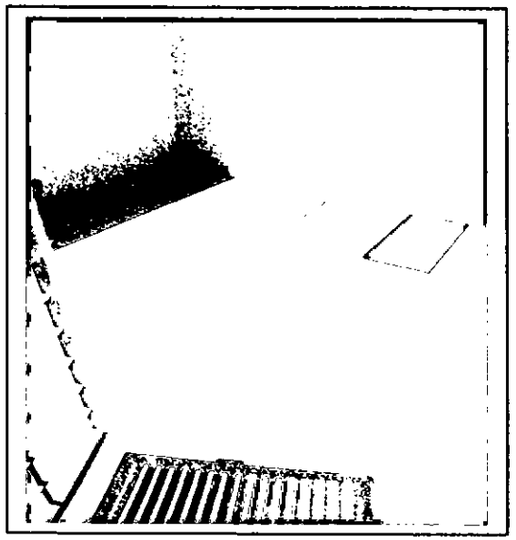
PISO ALCOBA PRINCIPAL



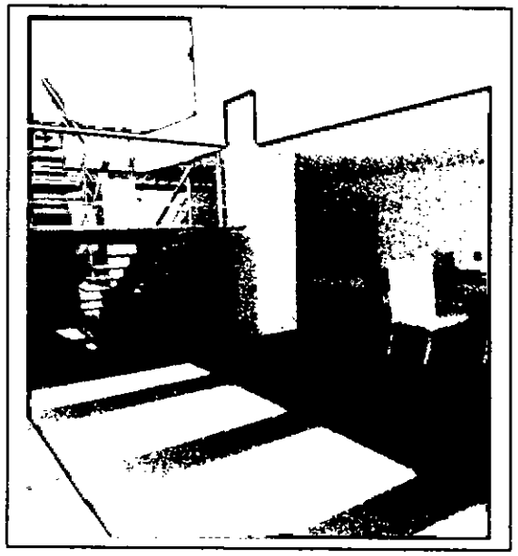
PISO BAÑO PRINCIPAL



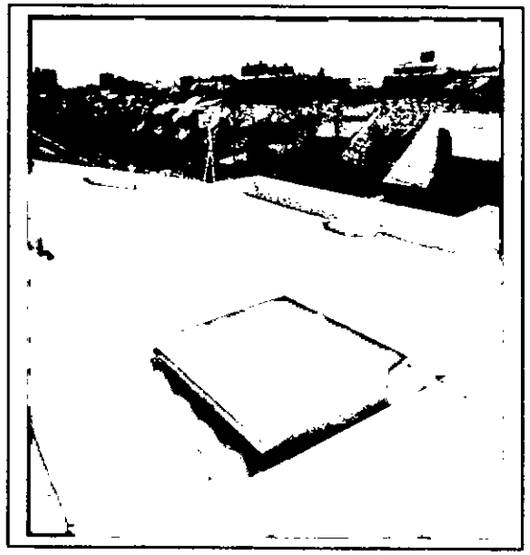
CUBIERTA PATIO



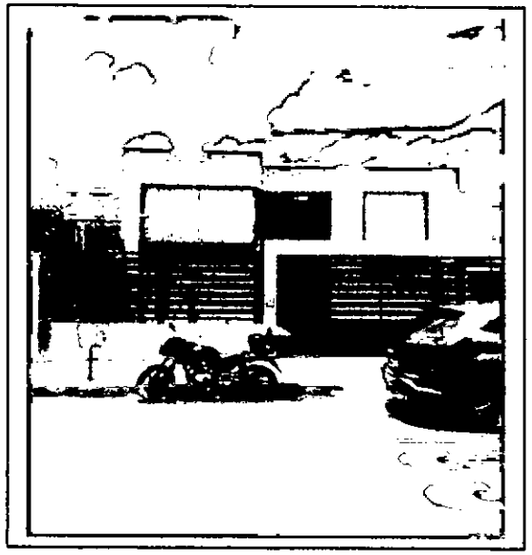
PISO TERRAZA



PISO Y MUROS 1. PISO



CUBIERTA

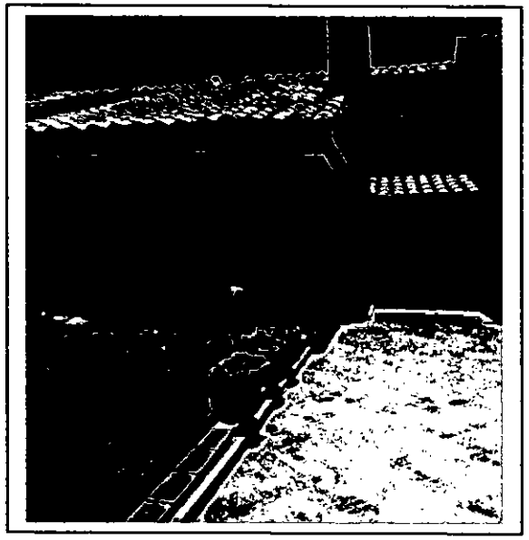


FACHADA

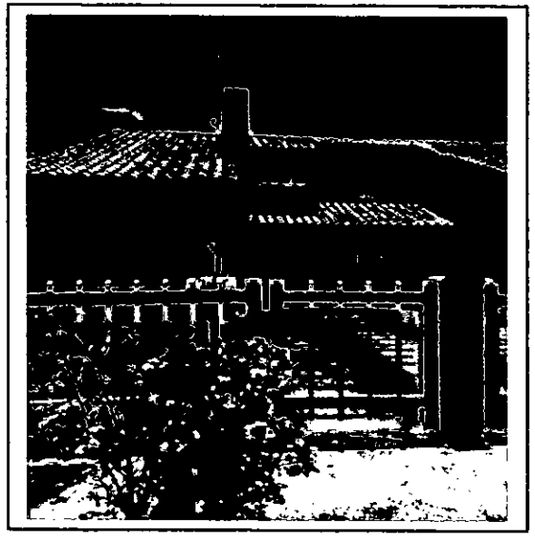
ESCALERAS EN MADERA

CASAS EN VENTA EN LA ALHAMBRA

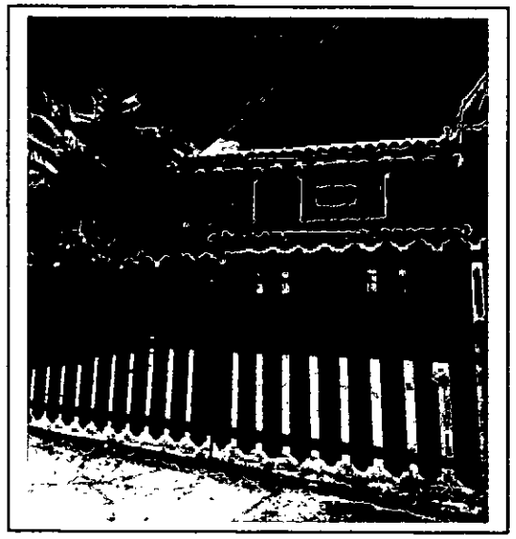
Calle 113

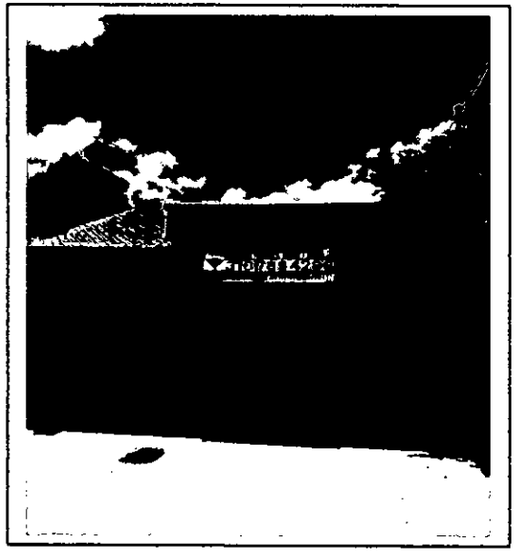


Cll.113 No. 51-42 tel. 313-311 37 68

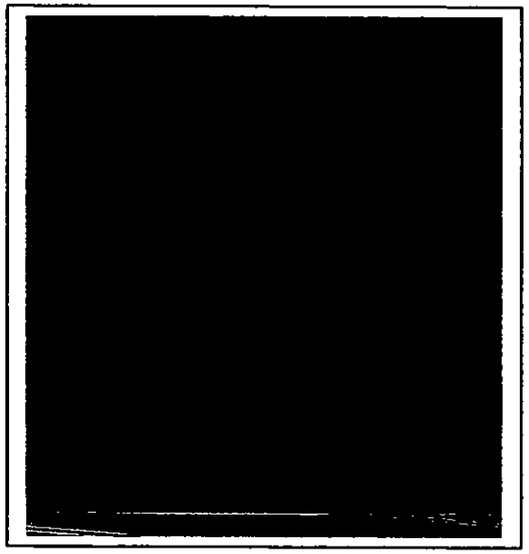


Cll. 114 no. 51-76 tel. 313 4422268





Calle 113



APARTAMENTO DE 70 MTS. $ 430 mill.

Calle 114ª No. 51-58

ANEXO Nº 12 /98

Anexo N° 12

Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Bogotá - Cundinamarca

AJ 091

CERTIFICACION

La suscrita, coordinadora del centro de servicios administrativos jurisdiccionales para los juzgados civiles, laborales y de familia certifica

Que el señor German Vicente Romero Saavedra, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.235.606, de acuerdo a la información que reposa en el Aplicativo Auxiliares de la Justicia, se pudo establecer que se encuentra inscrito en la lista de Auxiliares de la Justicia para la Ciudad de Bogotá, desde el 1 de Marzo de 2003, en los oficios de Perito Avaluador de Bienes Inmuebles e Ingeniero Catastral, a la fecha no registra sanción alguna.

Examinada la información existente en el software y la hoja de vida de Auxiliares de la Justicia, se pudo establecer que el señor Romero Saavedra, se encuentra en estado activo como Auxiliar de la Justicia hasta el 21 de abril de 2020.

Sus funciones como Auxiliar de la Justicia, están reguladas por el Código de Procedimiento Civil y los Acuerdos Nos. 1518 de 2002, modificados por los Acuerdos PSSA10-7339 y 7490 de 2010, proferidos por la H. Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

La presente constancia se expide en Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de Septiembre del dos mil quince (2015), a solicitud escrita del señor German Vicente Romero Saavedra.

YENNY ANDREA BARRIOS BARRERA

Jtc

20D

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **19.235.606**

ROMERO SAAVEDRA

APELLIDOS

GERMAN VICENTE

NOMBRES

FIRMA

201

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **24-MAY-1954**

IBAGUE
(TOLIMA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.75	**O+**	**M**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

18-JUL-1975 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VÁCHA

A-1500150-00849463-M-0019235606-20160917 **0051**244313A 1 1444083878

CIVIL DEL CIRCUITO	2014-451	María Consuelo Arellano Correa	Berenice Castañeda Pérez y otros	Ordinario	
CIVIL DEL CIRCUITO	2013-475	Gumercindo Cruz Arevalo	Edelmira Tautiva	Pertenencia	
CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD	2015-213	Inversiones San José Plaza S.A.	Amanda María del Pilar Chavez de la Pava y Otros	Pertenencia	
CIVIL MUNICIPAL	2012-276	Luz Estela Rayo	Maria de Jesús Baez Correa	Frutos civiles	
IBUNAL ADM. DE ND.SECCION 3°	2015-2715	C.S.de la J.y el I.D.U	Lucindo Melo Rios	Reparacion directa	MAG. PONENTE: ALFONSO
CI CIRCUITO	2014-409	Maria Teresa Velandia Rodriguez	Cesar Augusto Diaz Mondragón y otros	Ordinario	
CIVIL DEL CIRCUITO	2010-164	Luz Estella Laverde	Guacaneme Rojas Alvaro	Pertenencia	
CIVIL DEL CIRCUITO	2014-634	Hospital de Fontibon E.S.E.	Personas Indeterminadas	Pertenencia	
CIVIL MPAL. DE SCONGESTION	2013-0700	Martha Fabiola Rodríguez Arevalo	Amparo Restrepo Correal	Avalúo	
CIVIL DEL CIRCUITO	2010-729	REGISTRADURIA NAL. DEL ESTADO	Angel María Ortega y otros	ORDINARIO	
CIVIL DEL CIRCUITO	2013-0604	Maria Isabel Martinez	Dennis Alexandra Diaz Casallas	Pertenencia	
CIVIL DEL CIRCUITO	2012-0277	Jorge Armando Quiñonez Bello	Prudencia González de Cobos	Pertenencia	
CIVIL DEL CIRCUITO	2009-579	Adelfa Marquez Vargas	Juan Gaviria Restrepo	Pertenencia	

S. GERMAN V. ROMERO S.

AT. PROC 25222-20567 CUND.

LISTADO DE PROCESOS

JUZGADO NUMERO	PROCESO NUMERO	DEMANDANTE	DEMANDADO	CLASE DE PROCESO	OBSERVACIONES
º CIVIL DEL CIRCUITO	2014-0451	Maria Consuelo Arellano Correa	Berenice Castañeda Perez y otro		
º CIVIL DEL CIRCUITO	2013-573	Nohora Elisa Moncaleano Santamaria	Pers. Indeterminado, Maria Teresa Vela de Balaguer		
7 CIVIL DEL CIRCUITO	2014-0600	Aura Maria Vera De Moreno	Luis Anselmo Barbosa Leguizamón		
1 CIVIL DEL CIRCUITO	2012-0180	Silvina Velasco Patarroyo	Milena Camargo Velasco		
0 CIVIL DEL CIRCUITO	2014-26401	Edith Milena Yang Rodriguez	Hernán Zapata		
0 EL CIRCUITO	2013-00217	Reinaldo Cabrera Toledo	Almacenes Pensilvania Ltda.	Ordinario	
7 CIVIL DEL CIRCUITO	2001-00501	Metrovivienda	Juan de Dios Jiménez	Expropiación	
0 CIVIL DEL CIRCUITO	2014-023	Giovanny Rodríguez Medina	MGB y Cia Ltda	Ordinario	del juzgado 25
4 CIVIL DEL CIRCUITO	2015-645	María Amparo Rodríguez	María Rosalba Rodríguez	Pertenencia	
4 CIVIL DEL CIRCUITO	2015- 1174	Victor Andres Ruiz Vasquez	Elyte Electronica y Telecomunicaciones Ltda	Pertenencia	
4 CIVIL DEL CIRCUITO	2015-306	Victor Hugo Vélez	Alonso Cruz Montaña	Pertenencia	
4 CIVIL DEL CIRCUITO	2015-0971	Gloria Esperanza Pérez Bermudez	Herederos Indetermiados Del Señor Luis Francisco Blanco Durán (Q.E.P.D) Y	Pertenencia	
4 CIVIL DEL CIRCUITO	2015-832	Yuri Liliana Lopez Bohorquez	Francisco H. Ruiz Lopez	Pertenencia	
4 CIVIL DEL CIRCUITO	2015-0952	Luis Alberto Murcia Gómez	Miguel de Bedout Sknar	Pertenencia	
0 CIVIL DEL CIRCUITO	2013-0573	Flor Serena Cañón	Herderos Determinados e Indeterminados de Maria Teresa Vela de Balaguera	Pertenencia	
7 CIVIL MUNICIPAL	2015-1114	Elizabeth Rodríguez Espitia	Esperanza Montoya Vásquez	Controvercia sobre la Propiedad	
0 CIVIL MUNICIPAL	2015-0113	Justo Eladio Rincón Alvarado	Norma Suleima Rincón Agudelo	Pertenencia	
6 C L CIRCUITO	2011-673	Blanca Cecilia Ruiz Grajales y otro	AJE Colombia E.U.	Avalúo	

Cuéllar Legacy Group
Más que asesorías, verdaderas soluciones jurídicas

Señor
JUEZ DIECISÉIS (16) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ DC
Bogotá D.C.

JUZ 16 CIVIL CTO BTA
SEP 4'19 PM 4:55

PROCESO: **NULIDAD DE CONTRATO**
NUMERO: **2019- 00429**
DEMANDANTE: **RITA MARIA NAVARRETE DE MENDEZ en calidad de curadora del señor MELECIO NAVARRTE DE GARZÓN**
DEMANDADO: **DIANA MARTINEZ TUNARROZA, HARRY VALENCIA y BANCO ITAU SA**

NATALY MARCELA CUÉLLAR DELGADO, identificada con C.C. No. 52.973.507de Bogotá y T.P. No. 273.585 del C.S.J, actuando en calidad de apoderada de los demandados **DIANA MARTINEZ TUNARROZA y HARRY VALENCIA**, por medio del presente escrito me permito contestar de la demanda en los siguientes términos:

I.- CON RELACION A LOS HECHOS

PRIMERO. Es cierto.

SEGUNDO. Es cierto parcialmente. El valor del crédito hipotecario otorgado por HELM BANK hoy BANCO ITAU SA lo fue por valor de $350.000.000.00.

TERCERO. No es cierto. Debe hacerse especial énfasis en este punto. En primer lugar, la sentencia de primera instancia dictada por el señor Juez Séptimo de Familia de Descongestión de este circuito judicial, data del 30 de septiembre de 2015 en primera instancia como se advierte del folio 279, y, en segunda instancia del 28 de junio de 2017 (fl. 696), no indicó en su parte resolutiva que la decisión tuviere efectos retroactivos, por ello, es desde esa fecha que fue declarada y no antes.

Nótese que el negocio jurídico objeto de nulidad en el *sub judice*, no es el único celebrado en la vida activa del señor MELECIO NAVARRETE GARZÓN, pues de la copia simple del proceso que cursa en el Juzgado 51 Civil del Circuito de Bogotá DC, con radicado 2013 – 547, son varias las ventas de las que se pretende la nulidad alegando simulación de la venta que le hiciera la señora RITA DELIA GARZÓN DE NAVARRETE a su hijo MELECIO NAVARRETE

Carrera 7 No. 17 – 51 Oficina 309
Teléfono: 9279002 – móvil: 314 485 17 17
E-mail: gerencia@cuellarlegacygroup.com
Bogotá - Colombia

205

GARZÓN, por el inmueble objeto de la presente Litis, y, además, por el predio rural denominado "LA GRANJA" ubicado en la vereda de Pubenza, jurisdicción del municipio de Tocaima, departamento de Cundinamarca, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-0035335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y cédula catastral No. 000300050343000.

Así las cosas, téngase en cuenta que la venta del inmueble ubicado en la Calle 114 No. 51 – 21 de la Urbanización La Alhambra se materializó el día 18 de marzo de 2014, como se observa de la Escritura Pública No. 716; es decir, que no se ve afectada por la sentencia mencionada.

Adviértase además que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá DC, en sentencia del 28 de junio de 2017 indicó lo que a continuación se trascribe a su tenor literal:

> *Por otra parte, no es posible decretar la inhabilitación negocial de don MELECIO, no solo porque lo probado es la discapacidad mental absoluta, sino porque para ello debe surtirse, previamente el trámite judicial correspondiente.*
>
> *Con todo, se le recuerda a don MELECIO que, en caso de darse las condiciones para ello, cuenta con la posibilidad legal de solicitarle al Juez de conocimiento, tanto su rehabilitación como la sustitución de la medida de interdicción por la de inhabilitación negocial, todo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley 1306 de 2009, y acudiendo a la vía prevista en el artículo 587 del C G del P".*

Quiere decir lo anterior, que no es cierto como se afirma en este hecho que el señor MELECIO NAVARRETE GARZON haya perdido con los efectos de la sentencia que declaró su interdicción, la capacidad para celebra negocios.

Téngase en cuenta que, el *Ad quem* determinó conservar su capacidad negocial, entendida esta como "*la idoneidad que le reconoce la ley a una persona para que realice con su voluntad actos y negocios jurídicos de carácter económico válidos. Surge a los 21 años de edad*".

Nótese que, en este aspecto en particular, el Tribunal le dio especial relevancia, al punto que ordenó:

> *"a fin de ORDENARLE a la Juez a quo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 1306 de 2009, revise oficiosamente, al cumplirse un año de la ejecutoria de la presente decisión, el estado de salud mental del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, lo cual deberá continuar haciendo, con la periodicidad, hasta que se decrete su rehabilitación, de acreditarse las condiciones para ello".*

Dentro de las piezas procesales que fueron traídas como pruebas documentales del dicho de la parte actora, brilla por su ausencia el cumplimiento que se diera a esta orden judicial por parte de su curadora legítima principal, quien además es la demandante en el este caso.

Es necesario, tener en cuenta que, si la familia del señor MELECIO NAVARRETE GARZON conocía de la supuesta interdicción para el año 2013, genera duda el hecho que la señora MARIA DOLORES NAVARRETE LAVERDE hermana por línea paterna, hubiese interpuesto demanda directamente en contra de éste y no hubiese mencionado que se trataba de persona con interdicción, hecho que se puso en conocimiento luego de contar con la sentencia en firme, por lo que se citó a la señora RITA MARIA NAVARRETE DE MENDEZ en su calidad de curadora del interdicto.

Para mejor entender, allego copia de la demanda que cursó inicuamente en el Juzgado 35 Civil del Circuito, la que le correspondió por descongestión al Juzgado 51 Civil de Circuito, donde en la actualidad tienen el conocimiento, y se encuentra pendiente de un avaluó que fuera solicitado sobre el inmueble de propiedad de mis demandados, a fin de demostrar que el precio pagado habría generado lesión enorme.

Valga acotar, que en ese proceso (51-2013-00547) aun cuando mis representados no fueron vinculados como demandados al inicio del proceso, si fueron vinculados en calidad de litisconsortes necesarios con posterioridad, por lo que a la fecha conforman el extremo pasivo al igual que HELM BANK

hoy BANCO ITAU SA; pues en dicho proceso, se pretende la declaratoria de nulidad de la venta que le hiciera la señora RITA DELIA GARZÓN DE NAVARRETE al señor MELECIO NAVARRETE GARZON, por tratarse de un contrato oculto y real, por falta de insinuación judicial.

CUARTO. Es cierto. Pero debe indicarse con absoluta certeza que el señor MELECIO NAVARRETE no es una persona que físicamente a la simple vista y trato denote padecer algún tipo de afección de tipo psicológico o psiquiátrico, razón por la que mis representados se enteraron de la existencia de tal proceso, cuando comparecieron como litisconsortes necesarios y la señora RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ se presenta como su curadora.

Debe tenerse en cuenta especialmente en este punto, que el día que los señores HARRY VALENCIA y DIANA MARTINEZ TUNARROZA realizaron la búsqueda de un inmueble por el sector de la Alhambra, era de conocimiento público que la casa estaba en venta, tanto así, que el guarda de seguridad del sector a quien se le indago por el conocimiento de las casas que estuvieran disponibles, fue quien infirmó a mis poderdantes, de la casa que adquirieron.

Al momento de tocar la puerta, fueron atendidos por la señora RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ, quien nunca negó que la casa estuviera en venta, por el contrario, respondió *"Ya les llamo al dueño"*, y procedió a llamar a MELECIO NAVARRETE GARZON, con quien se realizaron todos los trámites de compra, como se denota de la Escritura Pública No. 716 del 18 de marzo de 2014.

Es menester hacer énfasis en esta parte, por cuanto la señora RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ convivía en el mismo inmueble con el señor MELECIO NAVARRETE GARZON, y jamás presentó oposición a la venta, pues, de lo contrario, nunca mis representados habrían adquirido un inmueble que más allá de generarles la paz que se busca al adquirir la casa donde pretendían que su familia pasara sus mejores días, y, que por el contario les ha generado toda clase de problemas, luego de ser convocados a integrar el contradictorio en el Juzgado 51 Civil del Circuito y a la fecha, con esta segunda demanda.

De otra parte, cuando sean escuchadas las declaraciones que se vertieron en aquel proceso por parte de la señora RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ, se podrá verificar que, (i) la curadora no ejerce sus funciones como su encargo lo demanda, porque lejos de defender los interese de su hermano, solo ha demostrado el beneficio económico que persigue para sí misma; (ii) no se ha demostrado en ningún momento que se halla encargado de la evaluación anual a la que debía someter a su hermano MELECIO NAVARRETE GARZON, luego de la sentencia que decretó su interdicción, entre otras ordenes que le dio el Juez Séptimo de Familia.

QUINTO. No es cierto. La sentencia que decretó la interdicción del señor MELECIO NAVARRETE GARZON data del 28 de junio de 2017, pues es sabido que una sentencia no cobra efectos jurídicos hasta que encuentre firmeza la decisión de segunda instancia, como ocurrió en el caso de autos; pues olvida la parte actora, que el proceso sufrió nulidad que afectó la primera sentencia, por ello, la única que se puede tener en cuenta, es la última; misma que fue aportada al expediente por la demandante.

Así las cosas, para el 18 de marzo de 2014, fecha en la que se celebró el negocio jurídico que dio lugar a la venta del inmueble que hoy es de propiedad de mis representados, no se había declarado la interdicción judicial del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, y, por tanto, se entiende que contaba con plena capacidad para realizarlo como efectivamente lo hizo.

SEXTO. Es cierto parcialmente, en esta fecha se dictó la sentencia de primera instancia, pero esta fue apelada.

SEPTIMO. Es cierto.

OCTAVO. No es cierto, tanto así, que al momento de hacer la visita en el inmueble cuando aún habitaban en él, los señores RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ y MELECIO NAVARRETE GARZON, por información que se recibiera del guarda de seguridad del sector, fue ésta quien atendió la puerta y procedió a llamar para que entregara la información, al que en dicha oportunidad llamó "dueño de la casa", y es así como se conocieron mis prohijados con este último, y llevaron a feliz término la venta.

Nótese como no hay prueba en el expediente que demuestre que la señora RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ realizara oposición a la venta. Lo que sucede realmente, es que pretenden ella y sus hermanos en el Juzgado 51 Civil del Circuito la nulidad de las ventas que en vida la hiciera la señora RITA DELIA GARZÓN DE NAVARRETE a MELECIO NAVARRETE GARZON, a fin de acrecentar su hijuela dentro de la sucesión de su progenitora.

Este hecho, salta a la vista tan sólo de revisar cuidadosamente el audio donde la señora RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ comparece e informa que sus intereses económicos se han visto menguados, por las ventas "simuladas" que le hiciera su madre a su hermano MELECIO NAVARRETE GARZON, demostrando así su interés económico y denotando completamente, que lo que menos le interesa es defender la propiedad de su hermano.

Otro hecho que deja mucho que pensar y que demuestra la mala fe de la demandante, es que la venta que hizo la señora RITA DELIA GARZÓN DE NAVARRETE al MELECIO NAVARRETE GARZON, data del 30 de diciembre de 2005, y tan solo hasta el año 2013, atacaron la venta supuestamente simulada a su hermano, como se hizo en el Juzgado 35 Civil del Circuito, que hoy se encuentra en el 51 Civil del Circuito.

Ahora bien, más complejo es para este asunto, que la venta del inmueble objeto de la presente nulidad, se celebró el 18 de marzo de 2014 y tan sólo hasta julio de 2019, se interpuso la presente acción, cuando tenía conocimiento directo de los acuerdos a que se llegó para ejecutar y protocolizar la venta de la casa que efectivamente persigue como suya y no de su hermano, pues nunca ha tenido la intensión de proteger los intereses de su MELECIO NAVARRETE GARZON, sino, por el contrario, acrecentar su hijuela frente a la sucesión de su progenitora.

NOVENO: No es cierto, Como se demostrará con el paz y salvo de dineros recibidos por el señor MELECIO NAVARRETE GARZON, éste recibió de manos de mis representados la suma de 600.000.000.^{00}. Tampoco es cierto que la venta se halla hecho por un valor inferir del justo para su venta, pues para realizar la compra del inmueble, los señores HARRY VALENCIA y DIANA MARTINEZ TUNARROZA realizaron tramites tendientes a obtener un crédito hipotecario con HELM BANK hoy BANCO ITAU SA, y fueron éstos, quienes

210

realizaron el avalúo comercial del bien para determinar cuánto podrían entregar en crédito para adquirir el inmueble, y, además realizaron el estudio de la titulación de la casa, para verificar que no estuviera fuera del comercio.

Nótese que para la fecha en que se realizó el mencionado estudio por el equipo jurídico de HELM BANK hoy BANCO ITAU SA tanto del avaluó como de la titulación, en el certificado de tradición y libertad del inmueble no existía inscripción de demanda alguna que lo sacara del comercio, o que informara a los interesados en este, que existía alguna clase de litigio pendiente de resolver.

DECIMO. No es cierto. Como quiera que, mis representados no tenía conocimiento de la existencia del proceso de interdicción que se pretendía respecto de MELECIO NAVARRETE GARZON, y, además, por cuanto la sentencia que la decretó data del 28 de junio de 2017, por tanto, es a partir de dicha data, que se cuentan los efectos allí consignados, pues de la lectura de las tres sentencias, en ninguna de ellas, se hace referencia a efectos retroactivos, para que se pretenda que para el 18 de marzo de 2014, ya se tuviera al vendedor como interdicto, hecho que se puede advertí del registro civil de nacimiento del señor MELECIO NAVARRETE GARZON.

Adviértase además que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá DC, en sentencia del 28 de junio de 2017 indicó lo que a continuación se trascribe a su tenor literal:

> *Por otra parte, no es posible decretar la inhabilitación negocial de don MELECIO, no solo porque lo probado es la discapacidad mental absoluta, sino porque para ello debe surtirse, previamente el trámite judicial correspondiente.*
>
> *Con todo, se le recuerda a don MELECIO que, en caso de darse las condiciones para ello, cuenta con la posibilidad legal de solicitarle al Juez de conocimiento, tanto su rehabilitación como la sustitución de la medida de interdicción por la de inhabilitación negocial, todo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley 1306 de 2009, y acudiendo a la vía prevista en el artículo 587 del C G del P".*

Quiere decir lo anterior, que no es cierto como se afirma en este hecho que el señor MELECIO NAVARRETE GARZON haya perdido con los efectos de la sentencia que declaró su interdicción, la capacidad para celebra negocios.

Téngase en cuenta que, el *Ad quem* determinó conservar su capacidad negocial, entendida esta como "*la idoneidad que le reconoce la ley a una persona para que realice con su voluntad actos y negocios jurídicos de carácter económico válidos. Surge a los 21 años de edad*".

II.- CON RELACIÓN A LAS PRETENSIONES

II.I. PRINCIPALES

PRIMERA: Me opongo. Por cuanto la sentencia que declaró la interdicción del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, data del 28 de junio de 2017, es decir, con posterioridad a la celebración del negocio jurídico que dio lugar a la compraventa de la casa que hoy, es de propiedad de mis representados señores HARRY VALENCIA y DIANA MARTINEZ TUNARROZA.

SEGUNDO: Me opongo. Por cuanto la sentencia que declaró la interdicción del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, data del 28 de junio de 2017, es decir, con posterioridad a la celebración del negocio jurídico que dio lugar a la compraventa de la casa que hoy, es de propiedad de mis representados señores HARRY VALENCIA y DIANA MARTINEZ TUNARROZA.

TERCERA: Me opongo. Por cuanto la sentencia que declaró la interdicción del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, data del 28 de junio de 2017, es decir, con posterioridad a la celebración del negocio jurídico que dio lugar a la compraventa de la casa que hoy, es de propiedad de mis representados señores HARRY VALENCIA y DIANA MARTINEZ TUNARROZA.

CUARTA: Me opongo. Por cuanto la sentencia que declaró la interdicción del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, data del 28 de junio de 2017, es decir, con posterioridad a la celebración del negocio jurídico que dio lugar a la compraventa de la casa que hoy, es de propiedad de mis representados señores HARRY VALENCIA y DIANA MARTINEZ TUNARROZA.

Además porque la señora RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ quien funge como curadora del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, pretende la propiedad del inmueble al igual que otros hermanos, en el Juzgado 51 Civil del Circuito, hecho que se demostrará cuando el Juzgado 51 Civil del Circuito, expida copia íntegra del mismo, y se puedan escuchar los audios de las audiencias celebradas, especialmente en el que interviene la señora curadora diciendo que la venta que le hiciera su progenitora RITA DELIA GARZÓN DE NAVARRETE a su hermano, le afectaba económicamente, de donde se denotan efectivamente los intereses de la señora curadora en este y demás procesos.

Finalmente, por cuanto no se demostrado por parte de la señora RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ el cumplimiento de la orden judicial consistente en la constitución de una fiducia con los bienes de su hermano, pues el señor RITA DELIA GARZÓN DE NAVARRETE contaba con CDT´s por grandes sumas de dinero, además de ser propietario de varios inmuebles; adicional a que tampoco se ha demostrado que ejerza la curaduría de su hermano como le fue ordenado, pues tampoco se allego a este expediente, el cumplimiento de la sentencia que adiciono la segunda instancia, en el sentido de demostrar que se han realizado gestiones tendientes a obtener su rehabilitación, sometiéndole a tratamiento alguno, para que luego, se le practicaran los exámenes periódicos que le fueran ordenados por el cuerpo colegiado:; hechos todos que denotan que más allá del interés por el bienestar de MELECIO NAVARRETE GARZON, es por el manejo de sus propiedades, como se demostró en el proceso que cursa en el Juzgado 51 Civil del Circuito, y que harpa parte de este, cuando el mismo expida copia, en virtud de la prueba trasladada que a continuación deprecaré.

QUINTO: Me opongo. Por cuanto la sentencia que declaró la interdicción del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, data del 28 de junio de 2017, es decir, con posterioridad a la celebración del negocio jurídico que dio lugar a la compraventa de la casa que hoy, es de propiedad de mis representados señores HARRY VALENCIA y DIANA MARTINEZ TUNARROZA.

Además, por cuanto, del inmueble como fue vendido originalmente no existe Un solo ladrillo, este fue demolido por mis representados, como quiera que no se trataba de una casa que fuera meridianamente habitable. Nótese como

en el avaluó que hiciera para ese entonces HELM BANK hoy BANCO ITAU SA, se indicó que el inmueble se encontraba en avanzado estado de deterioro.

SEXTO: Me opongo. Por cuanto la sentencia que declaró la interdicción del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, data del 28 de junio de 2017, es decir, con posterioridad a la celebración del negocio jurídico que dio lugar a la compraventa de la casa que hoy, es de propiedad de mis representados señores HARRY VALENCIA y DIANA MARTINEZ TUNARROZA; por lo que solicito sean a cargo de la parte actora, quien insiste en desgastar la administración de justicia y a mis representados en demandas como la de conocimiento de su digno Despacho.

II.II. SUBSIDIARIAS:

PRIMERA: Me opongo. Por cuanto para realizar la compra del inmueble medio por parte del grupo especializado del HELM BANK hoy BANCO ITAU SA avaluó de la casa, con revisión de títulos, el cual se aporta al proceso, en el que además se indicó en su numeral octavo que no existió lesión enorme. (*Se adjunta el avalúo*), es decir, que todo se hizo bajo el imperio de la Ley.

SEGUNDO: Me opongo. Por los siguientes aspectos a saber: (i) El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; hecho que no es cierto, pues el inmueble fue pagado en el precio que el perito avaluador de HELM BANK hoy BANCO ITAU SA le dio luego de realizar la correspondiente experticia, mediando visita al inmueble, (ii) La parte lesionada o interesada en reclamar la rescisión del contrato cuenta para ello con un término de 4 años contados desde la fecha en que se firmó el contrato. Ese es el término de prescripción de la acción rescisoria por lesión enorme contemplado en el artículo 1954 del código civil; (iii) Para que se den los presupuesto para demandar la lesión enorme, se deben tener en cuenta a) **La existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil**, b) Debe tratarse de ventas admitidas por el legislador, y c) Que la cosa se conserve en poder del comprador.

TERCERA: Me opongo. Por cuanto para realizar la compra del inmueble medio por parte del grupo especializado del HELM BANK hoy BANCO ITAU

SA avaluó de la casa, con revisión de títulos, el cual se aporta al proceso, en el que además se indicó en su numeral octavo que no existió lesión enorme. (*Se adjunta el avalúo*), es decir, que todo se hizo bajo el imperio de la Ley.

CUARTA: Me opongo. Por cuanto para realizar la compra del inmueble medio por parte del grupo especializado del HELM BANK hoy BANCO ITAU SA avaluó de la casa, con revisión de títulos, el cual se aporta al proceso, en el que además se indicó en su numeral octavo que no existió lesión enorme. (*Se adjunta el avalúo*); es decir, que todo se hizo bajo el imperio de la Ley.

Además porque la señora RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ quien funge como curadora del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, pretende la propiedad del inmueble al igual que otros hermanos, en el Juzgado 51 Civil del Circuito, hecho que se demostrará cuando el Juzgado 51 Civil del Circuito, expida copia integra del mismo, y se puedan escuchar los audios de las audiencias celebradas, especialmente en el que interviene la señora curadora diciendo que la venta que le hiciera su progenitora RITA DELIA GARZÓN DE NAVARRETE a su hermano, le afectaba económicamente, de donde se denotan efectivamente los intereses de la señora curadora en este y demás procesos.

Finalmente, por cuanto no se demostrado por parte de la señora RITA MARIA NAVARETE DE MÉNDEZ el cumplimiento de la orden judicial consistente en la constitución de una fiducia con los bienes de su hermano, pues el señor RITA DELIA GARZÓN DE NAVARRETE contaba con CDT's por grandes sumas de dinero, además de ser propietario de varios inmuebles; adicional a que tampoco se ha demostrado que ejerza la curaduría de su hermano como le fue ordenado, pues tampoco se allego a este expediente, el cumplimiento de la sentencia que adiciono la segunda instancia, en el sentido de demostrar que se han realizado gestiones tendientes a obtener su rehabilitación, sometiéndole a tratamiento alguno, para que luego, se le practicaran los exámenes periódicos que le fueran ordenados por el cuerpo colegiado; hechos todos que denotan que más allá del interés por el bienestar de MELECIO NAVARRETE GARZON, es por el manejo de sus propiedades, como se demostró en el proceso que cursa en el Juzgado 51 Civil del Circuito, y que harpa parte de este, cuando el mismo expida copia, en virtud de la prueba trasladada que a continuación deprecaré.

QUINTO: Me opongo. Por cuanto para realizar la compra del inmueble medio por parte del grupo especializado del HELM BANK hoy BANCO ITAU SA avaluó de la casa, con revisión de títulos, el cual se aporta al proceso, en el que además se indicó en su numeral octavo que no existió lesión enorme. (*Se adjunta el avalúo*); es decir, que todo se hizo bajo el imperio de la Ley.

SEXTO: Me opongo. Por cuanto para realizar la compra del inmueble medio por parte del grupo especializado del HELM BANK hoy BANCO ITAU SA avaluó de la casa, con revisión de títulos, el cual se aporta al proceso, en el que además se indicó en su numeral octavo que no existió lesión enorme. (*Se adjunta el avalúo*); es decir, que todo se hizo bajo el imperio de la Ley.

III.- EXCEPCIONES DE MERITO

BUENA FE DE LOS COMPRADORES:

No puede predicarse en cabeza de mis representados cosa distinta de la existencia de buena fe en su actuar, pues de las documentales tales como el experticio rendido por el banco previo a realizar el crédito, el realizado a un inmueble semejante para fecha cercana y que se ubica en frente del objeto de Litis, y, finalmente, el practicado como prueba de esta demanda; se extrae con diamantina calidad que se pagó al señor MELECIO NAVARRETE GARZON el precio justo por el inmueble de su propiedad, y que, definitivamente, no tenían forma de saber que sus hermanos estaban pretendiendo la declaración de interdicción judicial, pata haberse abstenido de realizar cualquier negocio con el mencionado señor.

Adicional a que, como se dijera tantas veces, la interdicción fue declarada con posterioridad a la celebración de la compraventa de la casa hoy de propiedad de los señores HARRY VALENCIA y DIANA MARTINEZ TUNARROZA.

NO EXISTENCIA DE INTERDICCIÓN PARA EL 18 DE MARZO DE 2014

MELECIO NAVARRETE GARZON a la fecha de la venta del inmueble, es decir, 18 de marzo de 2014, no presentaba declaración de interdicción por vía judicial, además, que no tenían mis representados como saberlo; puesto que

se trataba de una persona que tenía el manejo de su propio dinero, tanto así que poseía cuentas bancarias, CDT´s y la propiedad de más inmuebles, tal y como se lo hizo saber a mis representados para la fecha que se materializo la venta.

Así las cosas, necesario resulta recabar en el hecho que las sentencias de interdicción, tiene sus efectos judiciales a partir de la fecha en que cobran su firmeza y, no antes, puesto que de la lectura de las que fueron aportadas por la parte actora, se advierte que datan del 28 de junio de 2019.

V.- HECHOS RAZONES Y FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA:

Se pretende la nulidad del contrato de compraventa del inmueble ubicado en la Calle 114 No. 51-21 de la Urbanización La Alhambra de esta ciudad capital, argumentado para ello que, mis representados adquirieron el bien, a través de compra que le hiciera a MELECIO NAVARRETE GARZON el 18 de marzo de 2014, momento para el cual, el vendedor se encontraba afectado por una dicacidad mental absoluta.

Al respecto es menester indicar que para la data en que se llevó a cabo el negocio jurídico, no existía sentencia en firme sentencia que hubiere declarado la interdicción mental del señor Navarrete.

Nótese como fue tan solo hasta el 30 de septiembre de 2015 que se dictó la sentencia de primera instancia, misma que fue objeto de recurso de alzada (23 de mayo de 2016), la que se dejó sin efecto en virtud de la acción de tutela interpuesta por MELBA INÉS NAVARRETE GARZON y MARIA DOLORES NAVARRETE LAVERDE en favor de su hermano MELECIO NAVARRETE GARZON, lo que dio lugar a que se dictara una vez más la sentencia de segunda instancia, adiada 28 de junio de 2017, por lo que hasta que cobró firmeza esta última, se puede entender los efectos sobre la capacidad del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, la que se incorpora en esta oportunidad.

La interdicción, entonces, se predica solamente por sentencia judicial en las personas con discapacidad mental absoluta; ni el médico tratante ni el perito pueden pronunciarse sobre ella, puesto que, se reitera, la función de estos se

limita a demostrar de manera científica las condiciones de salud, la capacidad mental y de desempeño de una persona, para que la autoridad pueda proceder en consecuencia. El psiquiatra forense debe entonces ceñirse únicamente a establecer la capacidad mental del sujeto, y no es dable que sugiera o insinúe la interdicción para esa persona.

Respecto a la validez de las transacciones de los interdictos, la Ley es clara al disponer en el artículo 48:

> *ARTÍCULO 48. Eficacia de los Actos de los Interdictos. Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el presente Capítulo, los actos realizados por la persona con discapacidad mental absoluta, interdicta, son absolutamente nulos, aunque se alegue haberse ejecutado o celebrado en un intervalo lúcido.*
>
> *Los realizados por la persona con discapacidad mental relativa inhabilitada en aquellos campos sobre los cuales recae la inhabilitación son relativamente nulos.*

La nulidad del actuar no está dada por la sola presencia de enfermedad mental, ni tampoco por el hecho de que la persona adolezca de discapacidad mental absoluta, sino por su ***condición judicial de interdicto.*** De este modo, las actuaciones de una persona con un trastorno o discapacidad, son legalmente nulas solo en la medida que se haya decretado la interdicción judicial; esto significa que el enfermo mental atraviesa tres momentos legales:

(i) Uno primario, como enfermo mental,
(ii) Otro cuando reúne criterios y recibe el diagnóstico de discapacidad mental absoluta, y
(iii) Finalmente, cuando adquiere el carácter de interdicto después de sentencia judicial; a partir de este momento recibe los beneficios de la restitución de derechos.

Así las cosas, es necesario tener en cuenta que, al ser la sentencia judicial el único medio que puede declarar a una persona en situación de interdicción, es solo hasta el 28 de junio de 2017, que se entiende por interdicto al señor MELECIO NAVARRETE GARZON y no antes, razón por la cual, el haber asistido a la evaluación por parte de médicos forenses o psiquiatras con anterioridad a esta fecha, no le imprime efectos jurídicos.

Ahora bien, en lo que toca al tema de la lesión enorme es un defecto objetivo del contrato de compraventa (no es un vicio del consentimiento) que opera de manera autónoma e independiente a las calidades o a los actos de las partes contratantes. Cumplidos los presupuestos de la lesión enorme, el interesado, sea comprador o vendedor afectado, podrá en la demanda o después de pronunciada la rescisión optar por la siguiente alternativa:

- **La rescisión del contrato**: Consistente en la terminación del mismo, o el reajuste del precio recibido o pagado, según el caso, al justo valor acreditado en el proceso.

- **En la recisión las cosas volverán al estado inicial:** si se trata del vendedor obtendrá la devolución del bien; si es el comprador, podrá restituirlo sin perjuicio de que se cumplan las correspondientes prestaciones mutuas que tal situación generó.

- **En el reajuste del precio injusto** el vendedor podrá obtener el correspondiente aumento o el comprador lograr la correspondiente disminución, que se verá afectada en una décima parte. (Sentencia de junio 13 de 2002, Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia).

- **Requisitos:** La rescisión del contrato por lesión enorme, o la pretensión relativa al ajuste del precio, según el caso, procede en cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que se configure la lesión, es decir, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, o cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

- Que se trate de contratos respecto de los cuales la ley lo admite, en todo caso la ley prohíbe la acción recisoria en las ventas de bienes muebles y en las que se hagan por ministerio de la justicia.

- Que la pretensión se reclame dentro del término de cuatro años contados a partir de la fecha del contrato.

- Que el bien se conserve en poder del comprador, en ese sentido, perdida la cosa no hay derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato.

- Que no se trate de un contrato aleatorio.

Así las cosas, es de advertir, que como se extrae de los avalúos presentados en el acápite de pruebas, tales como el tomado por el perito de HELM BANK hoy BANCO ITAU SA, del inmueble ubicado en frente del objeto de recisión y que fuera avaluado tan solo 7 meses antes, que el de propiedad de mis representados, mismos de los que se puede advertí que no hay lugar a la declaratoria de lesión enorme, más si se tiene en cuenta que, es el realizado por la entidad bancaria se verificó y consignó que no había lugar a ello.

Ahora bien, si cinco años después el inmueble incrementó su valor a $1.217.000.000.00, no es precisamente porque la venta se halla realizado por menor valor del permitido por la Ley, sino porque mis representados demolieron la casa antigua y deteriorada que se adquirió con el lote, para construir una nueva como se puede observar en las fotos que acompañan el experticio rendido por el Ingeniero GERMAN VICENTE ROMERO SAAVEDRA, quien hace parte de la lista de auxiliares dela justicia, y que además cuenta con gran trayectoria en este ámbito.

Nótese que solo por mencionar algunos de los gastos comprobables con las facturas que obran en el expediente digital allegado, se encuentran entre otros:

DESCRIPCIÓN	VALOR
Materiales	$ 244.759.998,00
Mano de obra	$ 98.204.522,00
Costos trámite de licencia	$ 2.470.506,00
TOTAL	**$ 345.435.026,00**

Así las cosas, resulta imposible negar que el mayor valor que ha adquirido el bien inmueble con el transcurrir de estos cinco años, se debe a que mis prohijados han invertido todo su esfuerzo y capacidad económica.

VI.- PRUEBAS

Ruego a su señoría tener como tales:

A) <u>Documentales:</u>

1. Copia de promesa de compraventa del inmueble de propiedad de mis representados
2. Plano de la licencia aprobada luego de demoler en inmueble deteriorado que se encontraba en el lote de terreno.
3. Copia de la licencia de construcción aprobada por el curador urbano.
4. Pago predial para los años 2015 – 2019
5. Documentales del crédito con HELM BANK hoy BANCO ITAU SA
6. Fotos de la casa, antes y luego de la demolición y construcción realizada por los señores HARRY VALENCIA y DIANA MARTINEZ TUNARROZA
7. Escritura que protocolizó la compraventa del inmueble
8. Comprobante de pago – paz y salvo expedido por el señor MELECIO NAVARRETE GARZON
9. Carta de aprobación del crédito solicitado a HELM BANK hoy BANCO ITAU SA.
10. Certificado de libertad y tradición
11. Certificado catastral
12. Avalúo practicado al inmueble por perito de la lista de auxiliares de la justicia a la fecha.
13. Documentos que acreditan la idoneidad del perito – ingeniero catastral y geodesta.
14. Avalúo practicado para finales del año 2013, más exactamente 7 meses antes de la compra del inmueble, al ubicado exactamente frente al de propiedad de mis representados.
15. Avalúo elaborado por HELM BANK hoy BANCO ITAU SA
16. Estudio de títulos elaborado por HELM BANK hoy BANCO ITAU SA
17. Copia de la sentencia de tutela de fecha 19 de enero de 2017, en la que se decretó la nulidad de la sentencia de segunda instancia.
18. Archivo contentivo de las facturas de compras relacionadas a la inversión que realizaran los señores HARRY VALENCIA y DIANA

MARTINEZ TUNARROZA para la construcción del inmueble que hoy habitan.

19. Copia demanda que cursa en el Juzgado 51 Civil del Circuito.

B) **Interrogatorio de Parte:** Que deberá absolver la señora en la fecha y hora que el Despacho lo señale.

C) Testimoniales:

Ruego al despacho se sirva decretar y tener como testigos a las personas que a continuación se relacionan todos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, quienes tiene conocimientos de los hechos y de la contestación de esta demanda, esto es:

- **JOSÉ ALEXANDER BELTRÁN MUÑOZ** identificado con la CC No. 80.878.574 quién podrá ser ubicado en la Cra 14 A Nº 136 C 46 Sur, móvil 3202915385.

- **OSCAR JULIO CHÁVEZ ALVARADO** identificado con la CC No. 12.092.683 quién podrá ser ubicado en la Calle 114 # 51-70, móvil 3176456005.

- **ILIANA PEÑA BARRIOS** identificada con la CC No. 52.018.785 quién podrá ser citada en la Calle 114 # 51-30, móvil 3108163647.

- **GERMAN VICENTE ROMERO SAAVEDRA** identificado con la CC No. 19.235.606 quién podrá ser citado en la Cra 38 b No. 28 a 51, móvil 3124371619.

Quienes podrán ser citados por intermedio de la suscrita o a las direcciones antes mencionadas; personas a quienes les consta los hechos consignados en el escrito de contestación a la demanda, tales como el estado del inmueble a la fecha de la compraventa, quienes intervinieron en la mismo, el antes y el después del inmueble, valores del metro cuadrado y de los inmuebles a la fecha de la celebración de la venta, entre otras.

222

D) Prueba trasladada:

Solicito respetuosamente se oficie al Juzgado 51 Civil de este circuito judicial, a fin de expedir reproducción fotostática de todas y cada una de las actuaciones surtidas dentro del expediente No. 2013- 547, donde las partes son la señora MARIA DOLORES NAVARRETE LAVERDE contra MELECIO NAVARRETE GARZON, incluidas las copias de los discos magnéticos contentivos de las audiencias que se hubieren surtido dentro del mismo, mismo del que también se puede extraer la el Registro Civil de Nacimiento del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, donde se puede advertir a partir de qué fecha se encuentra anotada la inscripción de la sentencia dictada por el Juzgado 7 de Familia y el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá; como quiera que intentamos obtenerlo para allegarlo, pero nos fue negado por no contar con autorización del mencionado señor o de su curadora.

E) Pruebas adicionales que no fueron aportadas al proceso:

Solicito especial y respetuosamente se inste a la parte actora para que allegue al proceso copia autentica del Registro Civil de Nacimiento del señor MELECIO NAVARRETE GARZON, de donde se puede advertir a partir de qué fecha se encuentra anotada la inscripción de la sentencia dictada por el Juzgado 7 de Familia y el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá; como quiera que intentamos obtenerlo para allegarlo, pero nos fue negado por no contar con autorización del mencionado señor o de su curadora.

Así mismo, que, de contar con ellos, aporte los resultados obtenidos de los estudios médicos que le fueran realizados a MELECIO NAVARRETE GARZON en virtud de la adición que hiciera el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en sentencia adiada 28 de junio de 2017, a fin de verificar si ha tenido algún avance en su rehabilitación.

VII.- ANEXOS

1. Lo mencionado en el acápite de pruebas

VIII.- NOTIFICACIONES

1.- A la parte demandante en la dirección señalada en la demanda.

2.- A la parte demandada en la dirección señalada en la demanda, teléfono: 3057128758, correo electrónico: dianac.martinez@hotmail.com.

3.- A la suscrita en la carrera 7 No. 17- 51 Oficina 309 de Bogotá D.C., correo electrónico gerencia@cuellarlegacygroup.com, teléfono 9 27 90 02, móvil 314 485 17 17.

Atentamente;

NATALY MARCELA CUÉLLAR DELGADO
C.C. No. 52.973.507de Bogotá
T.P. No. 273.585 del C.S.J.

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA D. C.

Al Despacho del Señor(a) Juez informando que:

- [ ] Se recibió de reparto con anexos completos.
- [ ] No se dió cumplimiento al auto anterior.
- [ ] La providencia que se encuentra ejecutoriada.
- [ ] Venció el término de traslado. La(s) parte(s), se pronunció(aron) en tiempo: Si [ ] No [ ]
- [ ] venció el término probatorio.
- [ ] El término de emplazamiento venció. El(los) emplazado(s) no compareció(eron).
- [x] Escrito Presentado en Tiempo con Anexos.
- [ ] Se pasa(ron) la(s) anterior(es) solicitud para resolver.

Fecha: hoy 16 SET. 2019

Donde se encuentra el Expediente

SECRETARIO

31