

**REF: RECURSO DE APELACION PROCESO DIVISORIO RAD. 2018-0199**

Rafael Zorro Camargo <drrafaelzorrocarnargo@gmail.com>

Vie 1/04/2022 3:24 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Rafael Zorro Camargo <drrafaelzorrocarnargo@gmail.com>

Buenas tardes señora Juez,

Adjunto a la presente recurso de apelación dentro del proceso de la referencia.

agradezco acusar recibo del presente.

Cordial saludo,

RAFAEL MARIA ZORRO CAMARGO

T.P. 27.969 del C. S.de la J.

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
*Asuntos Penales y Civiles*

**Señora**

**JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. D.C.**  
**E. S. D.**

---

**REF.- PROCESO DIVISORIO**

**DE.- CAMILO HANS ENRIQUE LESER ARIAS**

**CTR.- NELIDA ESTHER LARA PARRA Y OTRA**

**RAD.- 11001310300320180019900**  
**INTERNO 2018-00199**

**RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**, en mi calidad de apoderado de la parte demandante, cordial y respetuosamente me dirijo a usted señora Juez para manifestar: que interpongo **RECURSO DE APELACION PARCIALMENTE** contra el auto proferido por su Despacho, calendado el 28 de Marzo del 2022, en lo que respecta única y exclusivamente al numeral Segundo de la parte resolutive de la providencia recurrida en donde se fija el valor de las mejoras a favor de la parte demandada, con el objeto que el Honorable Tribunal del Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil revoque en su totalidad el reconocimiento de mejoras a favor de la parte demandada, esto es ajustándolo a derecho, subsidiariamente se modifique en el sentido de que solo sea reconocido las mejoras probadas dentro del proceso con sus respectivos soportes legales.

Respeto la decisión de la señora Juez pero no la comparto, de conformidad a los siguientes planteamientos:

---

**Calle 159 No. 17 - 94. Suite 13 -403. Bogotá, D.C.**  
**Tel: 670-2794. Cel: 311- 552 2189 & 315 -330 6375**  
**E-mail.- drrafaelzorrocarnargo@gmail.com.**

**SITUACION FACTICA**

*Las demandadas adquirieron una cuota parte de los derechos del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-966806 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro de la casa de habitación ubicada en el barrio la Soledad carrera 27 A No. 40 A – 32, cuotas partes que adquirieron a los hermanos del aquí demandante, quedando todos en propiedad en común y proindiviso del bien.*

*Las demandadas cambiaron el destino del bien inmueble de casa de habitación por una adecuación de carácter comercial, adaptándolo a la empresa familiar que ellas tienen ahí instalada.*

*Dicho cambio de destinación del inmueble lo hicieron las demandadas sin consentimiento alguno del copropietario demandante.*

***El objeto de los reparos a la providencia en cuestión es que el pronunciamiento del Juzgado de primera instancia aceptando las mejoras propuestas por la parte demandada es totalmente contrario a derecho y constituye un fraude en detrimento de los intereses económicos del demandante.***

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

***A la providencia se le repara igualmente la equivocada valoración probatoria que hace el Despacho de los interrogatorios formulados a las demandadas toda vez que en ellos son las demandadas las que desvirtuaron las mejoras que presenta el perito a folio 130 del cuaderno principal, sin que para el despacho haya tenido ninguna importancia relevante y por el contrario le dé un valor probatorio contrario y avale lo que no existió y no está demostrado.***

*Señores Magistrados, la parte demandada dentro del proceso de la referencia, presento a través de perito unas mejoras que están reseñadas en el folio 130 del cuaderno original. Mejoras que clasificadas ascendieron a la suma de \$188.395.820, y sin tener en cuenta las inconsistencias, la falta de soportes, el fraude, la falta de idoneidad del perito, sin tener en cuenta la forma dolosa y de mala fe con que el perito elaboro ese dictamen con base en una serie de mentiras y falsedades, en donde se observan que ha cuantificado sumas de dinero que no se pagaron y hechos, construcciones y mejoras que no se realizaron.*

*El Perito en su dictamen, a pesar de existir prueba documental dentro del proceso que demuestra que los costos son inferiores al valor que les da el perito en donde en algunos casos superan hasta el 200% de sobreprecio, lo que no le mereció a la señora Juez ninguna crítica sino que simplemente las acepto sin reparo alguno, pese a lo*

---

**Calle 159 No. 17 - 94. Suite 13 -403. Bogotá, D.C.**  
**Tel: 670-2794. Cel: 311- 552 2189 & 315 -330 6375**  
**E-mail.- drrafaelzorrocarnargo@gmail.com.**

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

*siguiente, señores magistrados.*

*Es cierto que las demandadas realizaron algunas mejoras inmediatamente compraron sus derechos proindiviso del inmueble tal como lo señalan al absolver el interrogatorio formulado por el despacho que fueron.... “pintura general y reparaciones eléctricas”. Mediante la escritura pública No. 21842 del 22 de noviembre del 2017 de la Notaria 29 del Circuito de Bogotá compraron las demandadas la cuota parte de una casa de habitación es decir para vivienda familiar y así lo reseña la precitada escritura. Las demandadas sin **consentimiento alguno** por parte del demandante, realizaron mejoras que aducen en el interrogatorio tendientes para cambiar de destinación y darle el carácter de comercial donde funciona su propia empresa.*

*No se contó con el consentimiento del demandante. No lo tuvieron en cuenta absolutamente para nada, ni se hizo ningún tipo de diligenciamiento para hablar con el demandante, para informarle o pedirle su consentimiento ya que este es copropietario.*

*Tanto que como prompradores tuvieron que haber averiguado por el otro propietario, su dirección , teléfono, con quien tenían que entenderse con el otro copropietario del inmueble, que fácil era conseguirlo si solo basta abrir las redes sociales y se encuentra la información total del demandante señor CAMILO HANS ENRIQUE LESER ARIAS, como nombre,*

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

*direcciones, teléfono y correo electrónico, ciudad, etc. Que al revisar en este instante se encuentra.*

*Falta de diligencia de las demandadas para establecer contacto con el demandante para saber de su existencia, para pedir su consentimiento para las mejoras y no lo hicieron, solamente se aprovecharon de su ausencia para poder realizar a su antojo a su libre albedrío lo que ellas querían para sus propios intereses personales y comerciales desconociendo los intereses del demandante.*

**OBJETO DEL REPARO DE LAS MEJORAS A FAVOR DE LAS DEMANDADAS.**

*Como se dijo se encuentra la determinación de las mejoras a folio 130 del cuaderno principal.*

*Dentro de este cuadro de descripción de mejoras se encuentran una serie de partidas y una serie de trabajos que no se realizaron. Por ejemplo:*

*Dice en el título **Demolición Construcción Antigua**. Allí se describen demoliciones del primer piso, segundo piso y tercer piso. Que por los 3 pisos da un valor total de **\$1.862.835.00**. a este punto honorables magistrados me refiero de una manera muy precisa en el sentido que el señor perito en este peritaje en lo que respecta a la **demolición de paredes está manifestando lo que no se hizo, es falso***

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

*de falsedad absoluta* por cuanto esta incluyendo unas partidas de obras que no se hicieron y son las mismas demandadas las señoras **ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ Y NELIDA ESTHER LARA PARRA**, que al absolver los interrogatorios formulados por el despacho y por el suscrito profesional dentro del audiencia del artículo 372, 373 del C.G. del P. contestaron: **“no es cierto que se hayan hecho demoliciones de paredes, que eso es falso”** tal como se puede constatar en las actas de la audiencia.

Entonces Honorables Magistrados las misma demandadas están desmintiendo al perito, respecto a esa clase de mejoras y fueron enfáticas en afirmar en la audiencia a la señora Juez **que no hubo ninguna demolición de paredes**, lo que implica que el perito coloco un trabajo no realizado, lo cuantifico **incurriendo en una falsedad y un fraude** en detrimento de los intereses del demandante.

Para referirnos por ahora este preciso hecho, el perito ha incurrido en mala fe, en un dolo específico. Debidamente probado. Hecho que llama la atención que no hubiera merecido ningún análisis por parte del despacho para aprobar en su totalidad las mejoras que no se realizaron.

Esto para comenzar sin merecer ningún análisis para el fallador de primera instancia. Es un hecho mediante el cual se prueba el dolo y la mala fe e igualmente la falta de solidez del peritaje.

---

**Calle 159 No. 17 - 94. Suite 13 -403. Bogotá, D.C.**  
**Tel: 670-2794. Cel: 311- 552 2189 & 315 -330 6375**  
**E-mail.- drrafaelzorrocarnargo@gmail.com.**

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

*Pero es más honorables Magistrados, de esas manifestaciones que hace el perito no presento al proceso ningún soporte legal de dichos trabajos. Luego como lo prueba el perito? De dónde saca esta información? Y más aún permítanme reiterar que son las mismas demandadas han manifestado en audiencia **que no es cierto lo que está diciendo el perito respecto a este hecho.***

*Ahora Honorables Magistrados, dice el perito en el mismo acápite señalado a renglones 4 y 6, que **demolición de paredes** y da unos valores de \$521.100.00 y \$17.902.800.00 para un total de **\$18.423.900.00.** Observemos como honorables magistrados que son unas partidas por unos trabajos no realizados, porque como bien se afirma dentro de la audiencia por las mismas demandadas **NO HUBO DEMOLICION DE PAREDES,** **prueba** que se encuentra al absolver los interrogatorios formulados por la señora Juez y por el suscrito profesional.*

*Este es otro hecho de unas mejoras que no se realizaron y que las está incluyendo el perito como si se hubieran hecho, falseando la verdad el perito en detrimento de los intereses del demandante. Y lo peor Honorables Magistrados es que ustedes no encontraran en el proceso ni un solo soporte legal que demuestre la realización de dichos trabajos.*

*E insisto Honorables Magistrados que las mismas*

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

*demandadas desmienten al perito, niegan que se hicieron esos trabajos lo que desvirtúa la afirmación del perito, demostrando una vez más su la actuación dolosa, de mala fe y engaño del perito*

**Nos extraña que no haya ningún tipo de reparo por la señora Juez a este peritaje, a estas cuantías, a la ausencia de soportes, desconociendo de plano la prueba que dichas mejoras no se hicieron. Entonces, ¿cómo se afirma en la providencia parciamente recurrida que se hicieron? Recalcando, no se hicieron, no hay soportes, las demandadas dicen que no se hicieron y si se revisa la respuesta del perito dice que él no sabía.**

**Hasta aquí señores magistrados, tenemos que el valor asignado por el perito sin soportes, sin prueba alguna y trabajos que no se realizaron, afirmación que hacen las demandadas suman un valor de: \$20.286.735.00. que aumenta el detrimento económico en contra dekl demandante. ¿Cómo se aprueba la totalidad de las mejoras en estas condiciones?**

*Valores que hasta dónde venimos analizando deben ser descontados de la suma total de las mejoras que la señora juez ordena pagar en su totalidad a las demandadas sin haberse causado.*

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

*En lo que se refiere señores magistrados al valor estipulado por el perito en su dictamen a folio 130, por concepto de **vigilancia** el cual le da un valor de **\$6.962.112.00** tampoco el perito allego soporte probatorio de los gastos que se dice se incurrieron por este concepto. Se desconoce si hubo o no servicio de vigilancia. No aporta la prueba real de su existencia, no hay prueba de haberlos cancelados, sin un recibo siquiera, sin mencionar la empresa de vigilancia que supuestamente presto el servicio, sin contrato de trabajo, sin recibo de pago de salarios o de nómina, sin recibos de afiliación a la seguridad social, comprobantes de pago de seguridad social y parafiscales los cuales son de obligatorio cumplimiento al tenor de lo dispuesto en la legislación laboral colombiana. Documentos que brillan por su ausencia, se carece de certeza del pago y si se prestó ese servicio, con qué fin y para que bien, el cual demerita el dictamen rendido. Sin embargo la señora juez le está dando certeza a un hecho que no está demostrado dentro del proceso.*

*Igualmente esta Suma de dinero por este concepto se debe descontar también del peritaje y de la cuantificación de las mejoras, **por cuanto el servicio de vigilancia no son mejoras y no deberían siquiera figurar en el dictamen.** Le falto al señor perito cuantificar el escolta personal de las demandas y hacerlo figurar en el dictamen pericial como mejoras. Hecho esto que tampoco mereció ningún análisis por parte del despacho para reconocérselas a la parte*

---

**Calle 159 No. 17 - 94. Suite 13 -403. Bogotá, D.C.**  
**Tel: 670-2794. Cel: 311- 552 2189 & 315 -330 6375**  
**E-mail.- drrafaelzorrocarnargo@gmail.com.**

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

*demandada.*

*En el mismo acápite de Demolición Construcción Antigua, se hace alusión a demoliciones patio por un valor de \$171.954.00 y cerramiento provisional en lámina \$329.680.00, de lo cual tampoco existe soporte alguno.*

*En el **segundo acápite** del informe del perito obrante a folio 130, vuelve el señor perito a hablar de las paredes incluyendo un valor de pañete liso de \$8.977.600.00 suma que tampoco tiene soportes y que las demandadas han manifestado en los interrogatorios de la audiencia aludida, **se hicieron pintura de paredes básicamente**. Lo reseño así señores magistrados porque no ha sido posible obtener los audios de la audiencia, para ser más claro en la exposición. Este valor también se debe descontar del valor total del peritaje como mejoras a favor de las demandadas. A este respecto tampoco se hizo ningún análisis ni reparo por parte del despacho.*

***En este acápite, incluye 3 baños.** Y le da un valor el perito a cada baño de **\$7.033.539** incluyendo cambio de tubería. Tampoco se acredita prueba documental, testimonial alguna que nos dijera que ese es el valor y que tampoco se haya realizado. Pues no hay ningún soporte. Y no sería necesario recorrer todo el comercio para entender que una tasa de baño no vale \$7.000.000 que en las mejores condiciones y calidades en el comercio Colombiano no tiene un valor*

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

superior a los \$600.000 pero jamás \$7.000.000. No hay soporte no hay prueba de costos. Luego ese valor de \$21.100.617 no se debe tener en cuenta.

**En lo que respecta a pintura general**, pintura de ventanas y pintura de puertas. Esas 3 partidas no se le hace reparo alguno por cuanto las demandadas dijeron en el interrogatorio al que me he referido tantas veces que a la casa se le hizo solamente pintura general y arreglos de electricidad. Por lo cual ofrece credibilidad el dicho de las demandadas en que se hizo la pintura general como también ofrece credibilidad el dicho de las demandadas de lo que no se hizo.

**En el otro acápite, habla de ampliación y mantenimiento de terrazas y bajantes.** De lo cual tampoco se tiene ningún soporte y se le asigna un valor de \$2.776.248.00.

**En el otro acápite se incluye en la determinación de mejoras a folio 130 Instalación de Gas,** por valor de \$13.804.012.00., Señores magistrados no hay ningún soporte, ni que empresa realizo el trabajo si se hizo, si se pagó o no se pagó, ni hay recibos o facturas absolutamente de nada.

**Otro acápite que habla de instalaciones eléctricas.** La caja trifásica según factura tiene un costo de \$48.739.00 y el

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

perito le asigno un valor de \$311.900.00. El medidor de energía activa tiene un precio de \$170.480.00 y el perito le dio un valor de \$504.000.00. Según facturas que obran en el proceso. Aquí el perito le puso un sobre costo a estos valores.

La acometida de energía de Condensa, obrante a folio 266 está por un valor de **\$3.026.554.00 incluido materiales y mano de obra** y el perito le colocó un valor de \$5.577.994, **es decir con un sobre costo del 84% aproximadamente.**

**Otro acápite que habla de construcciones generales**, en una descripción dice de **porcelanato** para el primer, segundo y tercer piso. Según la impresión de pedido para pago expedido por Homecenter cada metro de porcelanato **vale \$34.416.00 y el perito coloca cada metro a \$57.200.00 según folio 279, con un sobre costo de 66% aproximadamente.** Aquí nuevamente el perito sin justificación alguna actúa en contra de la prueba documental aportada por la parte demandada, más aun cuando los valores son suministrados por una empresa comercial seria. Hecho este que también lesiona los intereses económicos del demandante.

Obsérvese igualmente Honorables Magistrados como en este acápite se incluye **pisos laminados** para el primero, segundo y tercer piso, para las mismas áreas descritas para colocar el porcelanato. Es decir que el señor perito coloca dos materiales distintos sobre el mismo piso.

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

Según el perito sobre el porcelanato va a colocar piso laminado, y ese piso laminado según folio 270, **debidamente instalado como lo dice la entidad comercial cada metro cuenta \$27.900.00 y el perito le coloca en el peritaje un sobrecosto de más del 210% dándole un valor de \$86.400.00 el metro.** ahí el señor perito coloca unos pisos laminados que no se compraron por cuanto no podría colocarse el piso laminado sobre el porcelanato ni caso contrario el porcelanato sobre el laminado por cuanto serian dos productos distintos para la misma área y con misma función. Entonces se estaría cobrando un producto que no se compró y no se colocó, por las razones expuesta y que estas suman **\$9.331.200.00.** Sin que estas inconsistencias hayan merecido ningún tipo de reparo o análisis por parte del Despacho. Mal puede obligarse a pagar al demandante unas mejoras que no se realizaron, que no tienen soportes, facturas, recibos de pago, ni que son los precios que constan en la prueba documental que aportan las mismas demandadas.

A lo sumo, como se viene analizando la situación, las actuaciones del perito resultan contrario a derecho y contrario a su conclusión. Las sumas que determinan los costos de las supuestas remodelaciones y los soportes que aporta la misma parte demandada como algunas facturas y la totalidad de los gastos que dice la demandada que realizo sobre el predio de conformidad con los recibos allegados por

---

**Calle 159 No. 17 - 94. Suite 13 -403. Bogotá, D.C.**  
**Tel: 670-2794. Cel: 311- 552 2189 & 315 -330 6375**  
**E-mail.- drrafaelzorrocarnargo@gmail.com.**

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

la parte demandada y que obra en el proceso asciende en el peor de los casos a **\$22.356.287.00**

El mismo perito **aduce que el allego la totalidad de todos los comprobantes y recibos** y esos suman el valor que acabo de indicar.

De esta manera observamos señores magistrados que si se hubiera hecho un análisis juicioso del dictamen pericial de las mejoras de la parte demandada cotejada con lo manifestado por las mismas demandadas quienes son las que lo desvirtúan las mejoras que el perito incluyo sin hacerlas, se llega a la conclusión que no se puede obligar al demandante a pagar lo que no está probado donde hay fraude, sobrecostos como ha quedado demostrado.

No se puede decir que es que el demandante dejo a su suerte el bien, NO. lo que hubo fue mala fe en las demandadas al no consultar con él, dado a su fácil localización y llegar a un acuerdo convencional.

Pues el precio real de las mejoras debe surgir de elementos y estudios objetivos, no de apreciaciones subjetivas del perito sin verificación de costos reales del mercado que debe ser el resultado de un análisis que incide en el precio real de la obra.

Manifiesta la señora Juez Tercera Civil del Circuito de

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

Bogotá, que las demandadas adecuaron, ampliaron y remodelaron la totalidad del bien según se determina en el cuadro No. 1 del folio 130. **Esta manifestación es gratuita, generosa por parte del Juzgado en contra de la parte demandante** por que las demandadas no han dicho eso. **Lo que dijeron es que no hicieron demoliciones sino solamente hicieron pintura general, adecuaciones de luz y otros arreglitos de los que se encuentran probados con facturas dentro del proceso,** luego el Despacho está dando certeza de lo que no tiene prueba dentro del proceso, como se puede verificar en los audios del interrogatorio de las demandadas. Y no sería necesario acogernos a más solemnidades toda vez que dentro del proceso existen los medios de convicción que demuestran lo contrario. Sobra decir que al perito fue objeto de reproche sobre su específico texto y que más se puede decir de un perito que engaña al juzgado y a las partes cuando coloca sobrepuestos, valores que no están probados, trabajos no realizados y aun así honorables magistrados se le da credibilidad.

EL perito presento un dictamen mentiroso, en consecuencia se debe revocar el reconocimiento de las mejoras en el valor que acredita el perito y que acoge el despacho sin previo análisis de la prueba obrante en el proceso. Por lo cual ruego al Honorable Tribunal que se adecue a derecho y se reconozca solamente lo que se encuentra probado, esto es revocando, modificando el precio a pagar de las mejoras.

---

Calle 159 No. 17 - 94. Suite 13 -403. Bogotá, D.C.  
Tel: 670-2794. Cel: 311- 552 2189 & 315 -330 6375  
E-mail.- [drrafaelzorrocarmargo@gmail.com](mailto:drrafaelzorrocarmargo@gmail.com).

**Dr. RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO**  
**ABOGADO**  
**Asuntos Penales y Civiles**

*Por sustracción de materia el perito carece de idoneidad, de honradez, y de credibilidad y debe compulsársele copias por las presuntas conductas punibles en que haya podido incurrir y verificar si tiene tarjeta de auxiliar de Justicia por parte del Consejo Superior de la Judicatura para que se investigue tal comportamiento indebido e ilegal.*

*En estos términos dejo rendidos mis reparos a la providencia recurrida al pago de las mejores a favor de la parte demandada en forma fraudulenta en detrimento de los intereses del demandante y sin haberse causado.*

*De la Señora Juez, y delos Honorables Magistrados  
atentamente,*



**RAFAEL MARÍA ZORRO CAMARGO.**  
**C.C. No. 17.104.774 de Bogotá.**  
**T.P. No. 27.969 del C. S. de J.**