

## RECURSO DE APELACION PROCESO DIVISORIO RAD. 2018-0199

Rafael Zorro Camargo <drrafaelzorrocarnargo@gmail.com>

Jue 31/03/2022 4:54 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.

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,*

---

**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**

*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.*

---

**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**

*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.**

**Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022 en el Proceso DIVISORIO No. 11001310300320180019900**

carlos castiblanco rodriguez <cacr67@yahoo.es>

Vie 1/04/2022 2:38 PM

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

Señora

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: Divisorio No.	11001310300320180019900
DEMANDANTE:	CAMILO HANS ENRIQUE LESER ARIAS
DEMANDADAS:	ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ Y NELIDA ESTHER LARA PARRA
ASUNTO	Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022.

CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ, actuando en nombre y representación de las señoras ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ, y NELIDA ESTHER LARA PARRA, quienes actúan en calidad de COMUNERAS DEMANDADAS, respetuosamente concurre ante su despacho para interponer el recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022, notificado por el Estado No. 30 del 29 de marzo de 2022, el numeral 5º el cual transcribo: "QUINTO: TENER EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la demanda"

Argumento mi recurso en los siguientes razonamientos:

Con copia al apoderado de la parte Demandante al correo electrónico suministrado en la demanda: drrafaelzorrocarnargo@gmail.com

De la Señora Juez,

**CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ**  
**C.C. N° 79.420.269 DE BOGOTA**  
**T.P. N° 184.334 del C. S. de la J**  
**cacr67@yahoo.es**

**ANEXO: Recurso en formato PDF**

Señora  
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: Divisorio No.	11001310300320180019900
DEMANDANTE:	CAMILO HANS ENRIQUE LESER ARIAS
DEMANDADAS:	ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ Y NELIDA ESTHER LARA PARRA
ASUNTO	Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022.

CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ, actuando en nombre y representación de las señoras ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ, y NELIDA ESTHER LARA PARRA, quienes actúan en calidad de COMUNERAS DEMANDADAS, respetuosamente concurro ante su despacho para interponer el recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022, notificado por el Estado No. 30 del 29 de marzo de 2022, el numeral 5º el cual transcribo: “QUINTO: TENER EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la demanda”

Argumento mi recurso en los siguientes razonamientos:

## §1. ANTECEDENTES PRELIMINARES SOBRE EL NUMERAL QUINTO DEL AUTO RECURRIDO

- 1.1. En el presente proceso DIVISORIO, la parte Demandante presentó Peritaje con la presentación de la demanda.
- 1.2. La parte Demandada al contestar la demanda, en la cual se dejó un Item denominado: **DESACUERDO CON EL DICTAMEN PERICIAL PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE:**

### **Desacuerdo con el dictamen pericial**

- El avalúo que presenta la parte demandante no presentó acreditación como lo exige el Código General del Proceso en su art. 226, donde el perito debe cumplir con los 8 requisitos; en el dictámen no aparecen acreditados ni cumplidos los requisitos de ley.
- El dictámen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones: El avalúo de mejoras a favor de la parte demandada -fue omitida por la parte demandante en el dictamen pericial-, aunque dentro del dictámen menciona en la conclusión “Esto por cuanto la casa quedó como nueva, después de la remodelación a que fue sometida” y por este motivo incrementa el valor de inmueble, desconociendo los derechos de las demandadas a las mejoras.

- El Dictamen Pericial suscrito por el Sr perito Arq.Raul Guillermo Munevar Tellez debe contener unas declaraciones e informaciones de conformidad al Art.226 del CGP. Y que, en este dictamen brillan por su ausencia en especial lo relacionado con la lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de dictámen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho o en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. (Numeral 5 del Art 226)
- El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Mas, en el presente dictamen se observa que el carece de experiencia, ya que el Perito Raúl Guillermo Munevar Téllez, se encuentra inscrito en el registro abierto de evaluadores, desde el 9 de octubre de 2017 , no aportó certificados de avalúos realizados con anterioridad, y el listado de los avalúos presentados ante los juzgados, lo que demuestra e infiere su inexperiencia.
- En el ítem 8.2 METODO COMPARATIVO DIRECTO DEL MERCADO, el señor perito saca un valor promedio unitario es de \$4.100.000/M2 y aplica al final un precio exagerado avaluando el terreno a \$3.500.000; algo exótico para la zona que no pasa de los \$2.000.000 por M2 de terreno en un lote tan pequeño.
- El perito de la parte demandada (Germán Peña Ordonez) informa de una serie de Imprecisiones en el Avalúo presentado por la parte Demandante las cual transcribo “Es por ello que no puede tomarse un valor al azar tal y como lo hizo el Arquitecto RAUL MUNEVAR en su dictamen que toma precios promedio del mercado de \$4.110.000, y los incrementa a \$4.900.000 al tener en cuenta que la casa queda como nueva, si bien hace lo que el común de las propiedades lo hacen en donde dan un valor por metro cuadrado al área construida y esta la aplica sobre el bien inmueble asumiendo que por diferencia en ella se encuentra el terreno. Pero comete una segunda imprecisión ya que la primera está en el hecho que extrañamente contempla un valor por metro cuadrado que ni siquiera en la actualidad existen y de otra sin soporte alguno y en forma aleatoria contempla que un metro cuadrado de terreno tiene un valor de \$3.500.000 y uno de construcción \$1.920.000”  
El dictámen realizando por el Arquitecto RAUL MUNEVAR donde hizo avalúos de terreno y de construcción por fuera de los parámetros legales, perjudicando notoriamente a los propietarios.
- El dictámen realizando por el señor Arquitecto RAUL MUNEVAR presenta una notoria inconsistencia cuando considera que el área construida es de 141.60 metros<sup>2</sup>, y la realidad la CONSTRUCCIÓN tiene un área de 197.90 metros<sup>2</sup>. Lo que demuestra que no se realizó un estudio serio y real del avalúo del bien, presentado por la parte demandante y sin cumplir los requisitos del Art 226 del CGP.

- Dentro del peritaje presentado por la parte demandante se hicieron incrementos al valor del metro cuadrado del bien por las mejoras hechas al bien, lo extraño es que el señor perito debió ser imparcial y debía haber indagado a quien pertenecían las mejoras a lo cual le hizo incremento por fuera de las normas que regulan los avalúos decreto 2007 de 2016 y resolución 620 de 23 de septiembre de 2008 por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997

1.3. **Con la contestación de la demanda se aportó un peritaje de conformidad al Art. 228 del C.G.P.** Por estar en desacuerdo con el dictámen pericial presentado por la parte demandante, la parte demandada aportó peritaje de dónde **presenta avalúo comercial del bien y avalúo de las mejoras** plantadas por las comuneras demandadas. Sobre el avalúo del bien no hubo pronunciamiento de la parte Demandante.

1.4. En la audiencia de Interrogatorio al perito Arquitecto RAUL MUNEVAR, se le preguntó acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictámen, probando en el interrogatorio lo siguiente:

- ❖ Sobre la imparcialidad: El perito hizo incrementos al valor del metro cuadrado del bien por las mejoras hechas al bien, lo extraño es que el señor perito debió ser imparcial y debía haber indagado a quien pertenecían las mejoras, manifestó ante la señora Juez que no investigó quien sembró las mejoras y que tampoco le informaron los solicitantes (Demandante).
- ❖ Sobre la idoneidad quedando claro que no tenía experiencia en avalúos en la rama judicial, en el dictámen se observó que carece de experiencia, ya que el Perito Raúl Guillermo Munevar Téllez, se encuentra inscrito en el registro abierto de avaluadores, desde el 9 de octubre de 2017 y no aportó certificados de avalúos realizados con anterioridad, como tampoco el listado de los avalúos presentados ante los juzgados, lo que demuestra su inexperiencia.
- ❖ Sobre el contenido del dictámen: En el peritaje se cometieron múltiples yerros que fueron reconocidos por el sr perito Raúl Guillermo Munevar en la audiencia; los más sobresalientes:  
En la conclusión del dictámen al valorar una casa de dos (2) pisos; y la casa a la que se le estaba haciendo el peritaje es de tres (3) pisos demostrando que no se realizó un estudio serio y real del avalúo del bien, presentado por la parte demandante y sin cumplir los requisitos del Art 226 del CGP.
- El Arquitecto RAUL MUNEVAR hizo avalúos de terreno y de construcción por fuera de los parámetros legales contemplados en la resolución 620 de 23 de septiembre de 2008, perjudicando notoriamente a los propietarios al avaluar terreno en el método de reposición sin tener como referentes lotes en venta para poder determinar el valor de metro cuadrado de terreno, reitero no realizó el método de reposición regulado mediante el Artículo 3º y SS. de la Resolución 620 de 2008: realizó el peritaje sin soporte alguno y en forma aleatoria contempla en el dictámen que un metro cuadrado de terreno tiene un valor de \$3.500.000 y uno de

construcción \$1.920.000, sin comparar el valor del terreno con venta de lotes y esto lo confesó ante la señora juez el día del dictámen.

- El Arquitecto RAUL MUNEVAR al realizar **EL MÉTODO DE COMPARACIÓN** en el peritaje no cumplió lo regulado mediante el Artículo 1º y SS. de la Resolución 620 de 2008: *“Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.*  
Es por ello que no puede tomarse un valor al azar tal y como lo hizo el Arquitecto RAUL MUNEVAR en la conclusión de su dictamen que toma precios promedio del mercado de \$4.110.000, y los incrementa a \$4.900.000.
- Otro yerro que cometió el Sr perito Arquitecto RAUL MUNEVAR, fue con la depreciación acumulada al no tener en cuenta la Vetustez de la construcción que es de 62 años y aplicó las Tablas de Fitto y Corvini y le asignó una depreciación de 15.65% que corresponde a una construcción de 25 años.

## §2. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Hago manifestación expresa de los motivos de la inconformidad en relación con algunos de los apartes del Auto Recurrido, en especial el numeral QUINTO de la parte resolutive, así:

2.1. En el Auto recurrido de fecha 28 de marzo de 2022, notificado por el Estado No. 30 del 29 de marzo de 2022, mediante el numeral 5º el cual transcribo: “QUINTO: TENER EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la demanda”

Con el auto recurrido, se observa que la señora JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, no esta teniendo en cuenta el debido proceso, el derecho de defensa y el derecho de contradicción contemplado en el artículo 228 del Código General del Proceso, por NO tener en cuenta el dictámen pericial de la parte demandada, aportado con la contestación de la demanda y que se le dio traslado a la parte demandante, sin que la parte Demandante hubiera solicitado aclaración, complementación del dictamen,

2.2. De igual forma se observa que la señora juez no apreció el **dictamen** de la parte DEMANDADA, sin tener en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos, la idoneidad del **perito** y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obran en el proceso. Por el contrario decreta TENER EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la demanda, entendiendo esta defensa que es la aportada por la parte DEMANDANTE. Sin tener en cuenta la audiencia de interrogatorio del perito de la parte Demandante, donde se demostró

que el peritaje no cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, donde se demostró que la idoneidad del **perito** Raúl Guillermo Munevar Téllez carece de experiencia, se encuentra inscrito en el registro abierto de avaluadores, desde el 9 de octubre de 2017 y no aportó certificados de avalúos realizados con anterioridad, como tampoco el listado de los avalúos presentados ante los juzgados, lo que demuestra su inexperiencia, tampoco tuvo en cuenta el comportamiento del perito Raúl Munevar en la audiencia donde confesó que realizó yerros en el contenido del dictámen, y no valoró las demás pruebas que obran en el proceso en especial el dictamen pericial del valor del inmueble por parte de las DEMANDADAS.

**Sobre esta valoración del dictamen** se pronunció la Corte Constitucional en la Sentencia T-269 de 2012, de lo cual transcribo apartes de la misma:

*“La valoración del dictamen pericial implica llevar a cabo un proceso de orden crítico con el fin de obtener certeza respecto de los hechos y conclusiones sobre los que versa la experticia. Para ello, el juez debe apreciar aspectos relativos (i) al perito, (ii) al agotamiento formal de los mecanismos para llegar a un dictamen suficiente, y (iii) a la coherencia interna y externa de las conclusiones. En cuanto a lo primero, deben verificarse las calidades y la probidad del perito. En segundo lugar, son objeto de apreciación los elementos (exámenes, experimentos, cálculos, etc.) en los cuales se apoyó el perito para sus indagaciones. En tercer lugar, debe examinarse la coherencia lógica del dictamen, el carácter absoluto o relativo que le da el perito a sus afirmaciones, la suficiencia de los motivos que sustentan cada conclusión, y la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos. (...)”*

2.3. La señora Juez no tuvo en cuenta en el Auto recurrido el avalúo del Bien presentado por las Demandadas, vulnerando el artículo 232 de C.G.P. donde se estableció un “test” para que el juzgador pueda apreciar o valorar los dictámenes periciales, motivando porque lo tendrá en cuenta para la decisión o las razones para desecharlo, lo que no observe en el Auto de fecha 28 de marzo de 2022 sobre del dictámen de valor del inmueble que esta en el proceso divisorio.

2.4. No se tuvieron en cuenta las conclusiones del dictamen pericial de la parte DEMANDADA sobre el avalúo del inmueble, por el contrario si el avalúo de la parte DEMANDANTE.

En el numeral Quinto, ni en la parte considerativa del Auto recurrido se observa que el juzgador haya motivado y sustentado suficientemente las razones por las cuales no tuvo en cuenta el experticio de la parte demandada en relación al avalúo del inmueble del proceso de la referencia, de no hacerlo estará el juez por fuera de la regulación procesal, minando así la legitimidad del auto recurrido.

2.5. En el Auto recurrido no se realizó la apreciación de los dos dictámenes de las partes demandante y demandada que valoraron el precio del inmueble, sin verificar la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos y soportes de los trabajos periciales, y de los **peritos**.

En el Auto recurrido no se realizó la apreciación de los dos dictámenes de las partes demandante y demandada que valoraron el **precio** del inmueble, teniendo en cuenta la idoneidad de los peritos.

2.6. En el Auto recurrido no se realizó la apreciación de los dos dictámenes de las partes demandante y demandada que valoraron el precio del inmueble, teniendo en cuenta el **comportamiento** de los peritos en la audiencia.

2.7. En el Auto recurrido no se realizó la apreciación de los dos dictámenes de las partes demandante y demandada que valoraron el precio del inmueble, teniendo en cuenta las demás **pruebas que obren** el proceso.

Nótese señora juez, que en el presente caso la parte DEMANDADA, está cuestionando que no se tuvo en cuenta el dictamen pericial de avalúo del inmueble aportado por la parte DEMANDADA, por el contrario si se tuvo en cuenta el el dictamen pericial de avalúo del inmueble aportado por la parte DEMANDANTE con todos los yerros plasmados en el dictamen y aceptados en la audiencia por el perito Arquitecto RAUL MUNEVAR y resumidos en este escrito en el acápite §1. ANTECEDENTES PRELIMINARES DEL NUMERAL QUINTO DEL AUTO RECURRIDO .

### **§3. PETICIÓN**

*Teniendo en cuenta lo antes mencionado, comedidamente me permito solicitar a la señora juez las siguientes peticiones:*

1. *Se revoque el numeral QUINTO del auto de fecha 28 de marzo de 2022, recurrido y que por el contrario se TENGA EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la contestación de la demanda por la parte Demandada.*

Con copia al apoderado de la parte Demandante al correo electrónico suministrado en la demanda: [drrafaelzorrocarnargo@gmail.com](mailto:drrafaelzorrocarnargo@gmail.com)

De la Señora Juez,

  
CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ  
C.C. 79420.269 de Bogotá  
T.P. No 184334, del C. S. de la J  
Correo: [zacr67@yahoo.es](mailto:zacr67@yahoo.es)

WhatsApp 3113499282

**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 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 parcialmente 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 del 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.**

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

Rafael Zorro Camargo <[drrafaelzorrocarnargo@gmail.com](mailto:drrafaelzorrocarnargo@gmail.com)>

Lun 4/04/2022 10:57 AM

Para: [cacr67@yahoo.es](mailto:cacr67@yahoo.es) <[cacr67@yahoo.es](mailto:cacr67@yahoo.es)>

CC: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co)>; Rafael Zorro Camargo <[drrafaelzorrocarnargo@gmail.com](mailto:drrafaelzorrocarnargo@gmail.com)>

Cumpliendo con el envío copia Recurso al apoderado de la parte demandada, al correo electrónico registrado en el proceso.

cordial saludo,

**RAFAEL MARIA ZORRO CAMARGO**

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

----- Forwarded message -----

De: **Rafael Zorro Camargo** <[drrafaelzorrocarnargo@gmail.com](mailto:drrafaelzorrocarnargo@gmail.com)>

Date: vie, 1 abr 2022 a las 15:25

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

To: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

Cc: Rafael Zorro Camargo <[drrafaelzorrocarnargo@gmail.com](mailto: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.*

---

**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**

*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.*

*Iguualmente 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.- [drrafaelzorrocarnargo@gmail.com](mailto:drrafaelzorrocarnargo@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.**

Proceso No. 11001310300320180019900 Recurso de Apelación contra el Auto de fecha 14 de diciembre de 2022, que resolvió el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación contra el numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo ...

carlos castiblanco rodriguez <cacr67@yahoo.es>

Mié 11/01/2023 9:01 AM

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

CC: drrafaelzorrocarnargo@gmail.com <drrafaelzorrocarnargo@gmail.com>

Señora

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Con copia al apoderado de la parte Demandante al correo electrónico suministrado en la demanda: [drrafaelzorrocarnargo@gmail.com](mailto:drrafaelzorrocarnargo@gmail.com)

REFERENCIA: Divisorio No.	11001310300320180019900
DEMANDANTE:	CAMILO HANS ENRIQUE LESER ARIAS
DEMANDADAS:	ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ Y NELIDA ESTHER LARA PARRA
ASUNTO	Recurso de Apelación contra el Auto de fecha 14 de diciembre de 2022, que resolvió el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación contra el numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022. (Porque se plantean puntos nuevos en la parte considerativa que no se plantearon en el primer auto recurrido, no se consideró ni un reglón en el auto del 28 de marzo de 2022)

**CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ**, actuando en nombre y representación de las señoras **ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ**, y **NELIDA ESTHER LARA PARRA**, a quienes s eles vinculo en la demanda referida en calidad de **COMUNERAS, DEMANDADAS** por ser titularse del derecho de dominio, cuota parte del inmueble vinculado al litigio, en la calidad indicada con el presente escrito manifiesto al despacho de la señora jueza que, **presentó recurso de apelación frente a la providencia de fecha 14 de diciembre de 2022**, corresponde a la providencia que desato el recurso de reposición que el suscrito interpuso frente a la providencia de fecha **28 de marzo de 2022**, muy a pesar que el suscrito interpuso reposición y en subsidio apelación frente a la providencia de fecha 28 de marzo de 2022 y que la providencia que ahora recurro en apelación concedió la apelación, ahora me veo en la necesidad de interponer apelación frente a la del **14 de diciembre de 2022**, particularmente por las siguientes:

1. Motivación e inconformidades.

Señora  
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Con copia al apoderado de la parte Demandante al correo electrónico suministrado en la demanda: [drrafaelzorrocarnargo@gmail.com](mailto:drrafaelzorrocarnargo@gmail.com)

REFERENCIA: Divisorio No.	11001310300320180019900
DEMANDANTE:	CAMILO HANS ENRIQUE LESER ARIAS
DEMANDADAS:	ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ Y NELIDA ESTHER LARA PARRA
ASUNTO	Recurso de Apelación contra el Auto de fecha 14 de diciembre de 2022, que resolvió el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación contra el numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022. (Porque se plantean puntos nuevos en la parte considerativa que no se plantearon en el primer auto recurrido, no se consideró ni un reglón en el auto del 28 de marzo de 2022)

**CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ**, actuando en nombre y representación de las señoras **ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ**, y **NELIDA ESTHER LARA PARRA**, a quienes se les vinculo en la demanda referida en calidad de **COMUNERAS, DEMANDADAS** por ser titularse del derecho de dominio, cuota parte del inmueble vinculado al litigio, en la calidad indicada con el presente escrito manifiesto al despacho de la señora jueza que, **presentó recurso de apelación frente a la providencia de fecha 14 de diciembre de 2022**, corresponde a la providencia que desato el recurso de reposición que el suscrito interpuso frente a la providencia de fecha **28 de marzo de 2022**, muy a pesar que el suscrito interpuso reposición y en subsidio apelación frente a la providencia de fecha 28 de marzo de 2022 y que la providencia que ahora recurro en apelación concedió la apelación, ahora me veo en la necesidad de interponer apelación frente a la del **14 de diciembre de 2022**, particularmente por las siguientes:

1. Motivación e inconformidades.

1.1. Honorables magistrados dentro del proceso referido el despacho de la honorable jueza profirió providencia de fecha 28 de marzo de 2022, el suscrito expreso su inconformidad, particularmente por lo resuelto en el numeral QUINTO de la parte resolutive, y específicamente por cuanto que lo resuelto en el punto "...QUINTO: TENER EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la demanda...", riñe con la verdad procesal, entre otras con el acervo probatorio, y sin duda con decisiones que al interior del proceso, quedaron consolidadas, como bien se expuso al momento de sustentar los recursos que frente a esa providencia el suscrito presento, reposición y en subsidio apelación, este último concedido por el despacho de primera instancia, frente a lo cual no hay reparo;

1.2. Honorables magistrados, la inconformidad y que lleva al suscrito ahora a presentar la apelación, esta vez frente a la providencia de fecha 14 de diciembre de 2022 lo es específicamente por dos aspectos a saber, así:

1.2.1. Que la mencionada providencia, la ahora recurrida en apelación, la señora jueza de primera instancia, cuando resuelve la reposición interpuesta frente al numeral quinto de la parte resolutive, providencia de fecha 28 de marzo de 2022, aparte antes transcrito, en las consideraciones que hace el despacho **plantea hechos y situaciones nuevas**, que no dio a conocer ni expuso en la providencia de fecha 28 de marzo de 2022, en principio pudiese decirse que se desquicia el deber de igualdad de las partes ante la Ley y sin duda pudiese interpretarse asimismo, como una oportunidad adicional del despacho para motivar su decisión cuando en verdad no lo hizo, me refirió a la del 28 de marzo de 2002, termino fue motivándola con aspectos nuevos, sorprendiendo a esta parte, violentando el debido proceso y derecho de defensa, lo cual sin duda asimismo a mostrarme inconforme;

1.2.2. Muy a pesar que se concedió la apelación, en esta oportunidad el reparo se centra es en el efecto en que concede ese recurso, devolutivo, a juicio de esta parte no corresponde, debió concederlo en el suspensivo, por cuanto y en tanto que, los aspectos que plantean la inconformidad, punto quinto transcrito se centran en un aspecto medular, como lo es el avalúo del bien, siendo ello así el trámite no puede seguir como se desprendería de aceptarse que la concesión lo sea en el efecto devolutivo;

## 2. Argumento mi recurso en los siguientes razonamientos.

### 2.1. ANTECEDENTES PRELIMINARES DE IMPORTANCIA PARA RESOLVER EL RECURSO:

2.1.1. En el presente proceso DIVISORIO, la parte Demandante presentó Peritaje con la presentación de la demanda. Valorando un inmueble de 2 pisos y el inmueble a dividir en el presente caso es de tres pisos, se valoró otro inmueble y al parecer uno sometido a propiedad horizontal.

2.1.2. La parte Demandada al contestarla demanda, en el escrito se dejó un ítem denominado: **DESACUERDO CON EL DICTAMEN PERICIAL PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE**: presentando un dictamen pericial valorando el inmueble a dividir (Una casa de tres pisos que no está sometida a propiedad Horizontal) y aparte dictamen de las mejoras reclamadas.

2.1.3. El Juzgado mediante Auto de fecha 20 de junio de 2019, dispuso en su numeral 1. Auto que milita en el folio 428 del cuaderno principal

“(…) siendo del caso precisar que tal pronunciamiento no debe entenderse como una objeción de dichas mejoras descritas bajo juramento estimatorio, en los términos del art. 206 del C.G. del P., ni planteadas en debida forma, **la contradicción del dictamen pericial por el extremo demandado, al tenor de lo establecido en el artículo 228 lb.**” (negrilla y resaltado fuera del texto)

Nótese Honorable Magistrado que el dictamen pericial aportado por la parte DEMANDADA, no fue objetado ni se le realizó contradicción por parte de la parte DEMANDANTE.

2.2. Al Auto de fecha de fecha 20 de junio de 2019, (Auto que milita en el folio 428 del cuaderno principal) quedó debidamente ejecutoriado y al cual la parte Demandante no presentó recurso alguno, es un aspecto que al interior

del proceso quedo consolidado, plenamente aceptado por el demandante, pero asimismo desconocido y/o no tenido en cuenta por la señora jueza de primera instancia.

### § 3. CASA OBJETO DEL PROCESO DIVISORIO

Casa ubicada en el barrio La Soledad, con nomenclatura urbana carrera 27 A No. 40 A – 32 de la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con la Matricula Inmobiliaria No. 50 C – 966806 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, Cedula Catastral No. 40 T 24 16 y Código Catastral No. AAA0083ADYX, TERRENO: 121.60 M2, CONSTRUCCION: 197.90 M2

Datos que se pueden verificar en documento aportado por la parte Demandante “Formulario de autoliquidación electrónica impuesto año gravable 2016 8 (Documento que milita en la página 28 del cuaderno principal)

#### ANEXO Documento del folio 28 del cuaderno principal

21842 2017

AÑO GRAVABLE <b>2016</b>	 Formulario de autoliquidación electrónica asistida del Impuesto predial unificado	 Formulario No. 2017201013004713954	No. referencia de <b>17016571465</b>	101
1. CHIP AA0083ADYX		2. MATRICULA INMOBILIARIA 966806		3. CEDULA CATASTRAL 40 T24 16
4. DIRECCION DEL PREDIO KR 27A 40A 32				
5. TERRENO (M2) 121.60	6. CONSTRUCCION (M2) 197.90	7. TARIFA 7.50	8. AJUSTE 149,000	9. EXENCION 0.00
10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON LESER DE DE LOS RIOS DAGMAR ROSVITA				11. CC 41316728
12. DIRECCION DE NOTIFICACION KR 27A 40A 32				13. CODIGO DE MUNICIPIO
FECHAS LIMITES DE PAGO				
		Hasta 22/11/2017 (domingo)	Hasta 27/11/2017 (viernes)	
14. AUTOVALUO (Base)	AA	273,947,000		273,947,000
15. IMPUESTO A CARGO	FU	1,906,000		1,906,000
16. SANCIONES	VS	486,000		486,000
17. AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA	AT	0		0
18. IMPUESTO AJUSTADO	IA	1,906,000		1,906,000
19. TOTAL SALDO A CARGO	HA	2,392,000		2,392,000
20. VALOR A PAGAR	VP	2,392,000		2,392,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0		0
22. INTERES DE MORA	IM	783,000		790,000
23. TOTAL A PAGAR (Rangión 20 - 21 + 22)	TP	3,175,000		3,182,000
Agoto voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Mí aporte debe destinarse al proyecto <input type="checkbox"/>				
24. PAGO VOLUNTARIO (10% del rangión 18)	AV			0
25. TOTAL A PAGAR (Rangión 20 - 21 + 22 + 24)	TA			3,182,000




§ 3.1. Error de las áreas de construcción en el Dictamen pericial del Arquitecto RAUL MUNEVAR TELLEZ, en el dictamen se le dio a la casa un total de **construcción de 141.60 M2 y de dos pisos**, Maxime teniendo en cuenta que en la portada del Dictamen pericial aportado por la Demandante esta la **fotografía de la casa, es de tres pisos**.

3.2. Anexo portada que milita en el folio 42 del cuaderno principal. correspondiéndole a la casa tres pisos con un total de construcción de 197.70 M2.

## AVALÚO COMERCIAL



**LOTE CON EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**  
CARRERA 27 A No. 40 A - 32

3.3. Aquí comienza el error de las áreas de construcción en el Dictámen pericial del Arquitecto RAUL MUNEVAR TELLEZ, el error está en el folio 53 del cuaderno principal el cual anexo.

Aquí informa el perito de la parte Demandante que son dos pisos la construcción y que el metraje es 141.60 M<sup>2</sup> y habla de área total libre (como si fuera propiedad horizontal).

En el punto 6.14 el perito afirma que son tres pisos.

### **6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN**

#### **6.1 GENERALIDADES**

6.1.1 Tipo de Edificación: Se trata de una edificación de uso residencial, que actualmente se encuentra en proceso total de remodelación.

6.1.2 Áreas de Construcción: Las siguientes son las áreas construidas por pisos:

Área Construida Primer Piso..... 72.10 M<sup>2</sup>

Área Construida Segundo Piso ..... 69.50 M<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA .....141.60 M<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL LIBRE..... 48.63 M<sup>2</sup>

NOTA: Las anteriores áreas construidas fueron calculadas con base en algunas medidas tomadas a la construcción el día de la visita; se deben considerar aproximadas.

6.1.3 Edad de la Edificación: Se estima que la construcción tiene más de 50 años. Sin embargo, actualmente se adelanta la remodelación total de la casa, por lo que la edad se ajusta a 25 años.

6.1.4 Número de Pisos: La construcción tiene actualmente tres (3) pisos de altura.

Me permito transcribir apartes del concepto 1200-E2-082369 del 13 de julio de 2010 emitido por Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, concepto que anexo, mediante el cual absuelve una consulta relacionada con el área privada construida de un inmueble, y que demuestra la confusión sobre áreas libres el señor del Arquitecto RAUL MUNEVAR TELLEZ PERITO DE PARTE DEMANDANTE, así:

“Respecto a la determinación del coeficiente de propiedad, la Ley 675 de 2001 en su artículo 26 establece lo siguiente:

ARTÍCULO 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación."

"De otra parte, en lo que respecta al área privada construida, el numeral 2° del artículo 7 del Decreto 1469 de 20101, la define como "... la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar", lo que lleva a incluir elementos como piscinas, caballerizas, galpones, entre otros; siempre y cuando se enmarquen dentro de la definición transcrita."

§ 3.4. Error de la conclusión del dictamen "AVALUO COMERCIAL" área total Terreno 120.73 M2, Esta medición no tiene problema, porque en escrituras públicas está en 120.73 M2 y en el recibo de impuesto predial año 2016 aparece en 121.60 M2 las áreas de construcción; en el Dictamen pericial aportado por el sr. Arquitecto RAUL MUNEVAR TELLEZ, en tal dictamen se le dio a la casa un total de **construcción de 141.60 M2 y de dos pisos**, ESTE ES EL ERROR EN METROS DE CONSTRUCCIÓN Y NO EN METROS DEL LOTE:

ANEXO El avalúo comercial de la casa por valor de \$694.427.000 por 120.73 M2 de lote y **141.60 M2 de Área total construida (Folio 61 del cuaderno principal)**

v

### **AVALÚO COMERCIAL**

#### **LOTE CON EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**

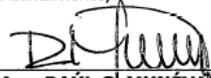
CARRERA 27 A No. 40 A - 32  
URBANIZACIÓN LA SOLEDAD

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA	VR. UNITARIO \$/Unidad	VR. TOTAL \$
ÁREA TOTAL TERRENO	M <sup>2</sup>	120.73	\$3,500,000	\$ 422,555,000
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	M <sup>2</sup>	141.60	\$1,920,000	\$ 271,872,000
<b>VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 694,427,000</b>

**SON: SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS M/CTE.**

Bogotá, D.C., Marzo 28 de 2018

Atentamente,

  
**Arq. RAÚL G. MUNÉVAR TÉLLEZ**  
MAT.-PROF. No. 25700-08947-ENG.  
R.A.A. No. AVAI-3181761 - A.N.A.

Anexo documento aportado por la parte Demandante dando cumplimiento al Auto de fecha 2 de mayo de 2018, (Folio 94 del cuaderno principal) ordenó allegar avalúo catastral, lo cual apporto y está en el (folio 98 del cuaderno principal) y con esto se reitera que se demuestra que el área construida es de 197.90 M2 y no como lo avalúo el perito de 141.60 M2



Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial Referencia de Recaudo: 18012538177

Formulario No. 2018301010104098647

AÑO GRAVABLE 2018			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHIP <b>AAA0083ADYX</b>	2. Matrícula inmobiliaria 966806	3. Cédula Catastral 40 T24 16	4. Estrato 4
5. Dirección del Predio KR 27A 40A 32			
<b>B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros 121.60	7. Área construida en metros 197.90	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 7	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellidos(s) y Nombres o Razón Social NELIDA ESTHER LARA PARRA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 40026951 - 8	
12. Número de Identificación de quien efectuó el pago CC 40026951 - 8			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOVALUO (Base)	AA		305,949,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		2,019,000
15. SANCIONES	VB		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		2,019,000
<b>G. SALDO A CARGO</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		2,019,000
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	VP		2,019,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		202,000
21. INTERESES DE MORA	IM		0
22. TOTAL A PAGAR	TP		1,817,000
23. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
24. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		1,817,000
<b>FIRMA DEL DECLARANTE</b>			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 03/04/2018 12:00 AM	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 510602601756655	
NOMBRES Y APELLIDOS NELIDA ESTHER LARA PARRA		VALOR PAGADO: 1,817,000	
		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA S.A.	

§ 4. Avalúo Comercial de la casa a dividir por parte de la DEMANDADA Dictamen realizado por el señor GERMAN PEÑA ORDONEZ. En el folio 160 del cuaderno principal, quedó el avalúo de la casa de tres pisos, **y aquí también se pone de presente el error que tiene el dictamen de la parte Demandante que solo tiene 141.60 M2 de construcción total.**

**En este dictamen es por terreno de 121.60 M2 y total construcción 197.90 M2, por lo cual se ruega verificar esta información para que se falle en derecho.**

$\$2.885.253 \times 197.90 =$  **QUINIENTOS SETENTA MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$ 570,991,653).** (Soporte Documental No 5. COTIZACIONES Y APARTES DE LA REVISTA CONSTRUDATA)

De otra parte teniendo en cuenta que el terreno tiene un área de 121.6 metros<sup>2</sup>, y la CONSTRUCCIÓN un área de 197.90 metros<sup>2</sup>, aspecto que al igual tiene error el del dictamen presentado por la parte demandante quien considera que el área construida es de 141.60 metros<sup>2</sup>, se tiene la siguiente distribución:

Partiendo del hecho que en las zonas donde se encuentran lotes disponibles para venta su valor es de \$1.069.160 ver soporte de lotes y por diferencia se determina el valor de construcción el cual no se aleja de los precios de construcción por metro cuadrado (Soporte Documental No 9. PRECIOS DE MERCADO DE LOTES EN BOGOTA):

Se tiene:

VALOR DEL LOTE: 121.60 M<sup>2</sup> X \$1.069.160 = \$130.009.856  
 VALOR DE CONSTRUCCIÓN: 197.9 M<sup>2</sup> X \$2.228.306 = \$440.981.797  
 VALOR TOTAL PRECIO \$570.991.653

Una forma de demostrar que este precio se ajusta a los parámetros técnicos, se obtiene el precio de la revista CONSTRUDATA DE CONSTRUCCION POR METRO CUADRADO:

§ 5. Sustento mi recurso contra el Auto del 14 de diciembre de 2022, en principio al esbozar aspectos y consideraciones nuevas, sin duda que con la finalidad de no violentar el debido proceso y el derecho de defensa, debo asimismo esgrimir los argumentos por los cuales lo expresado en la providencia que resolvió el recursos de reposición 14 de diciembre de 2022 no sólo no pueden ser de recibo, sino que además demuestran los yerros en que incurrió la señora jueza de primera instancia y sin duda las razones por las cuáles no podía resolver temer en cuenta el avalúo presentado con la demanda, además no comparto no sólo la decisión adoptada en el numeral quinto de la providencia del 28 de marzo de 2022 ,

tampoco lo argumentado en al providencia del 14 de diciembre de 2022 y como principales argumentos sito los siguientes:

5.1. Mi inconformismo con la decisión tomada por la señora juez, se da por no haber verificado el metraje total de construcción del inmueble objeto de la división, ya que fueron aportados documentos por la Demandante donde consta que el metraje de construcción total es de 197.90 M2 (Folios 28 y 98 del cuaderno principal, este último fue ordenado por la señora juez para poder admitir la demanda) y viene a tener en cuenta el dictamen de la Parte DEMANDANTE avalúo la casa con 141.60 M2 de construcción total. Con esta información ERRONEA, le está dando valides a un Dictamen que esta cercenando 56.60 M2 cuadrados de construcción, porque el avalúo presentado por la DEMANDANTE corresponde a una casa de dos pisos, lo cual no corresponde a la casa Objeto del presente proceso DIVISORIO.

Así justifico la señora juez en el auto del 14 de diciembre de 2022, reitero con información errada.

En el caso de marras, se tiene que el demandante aportó con el libelo introductorio, un dictamen pericial en el que describió el bien raíz objeto de división, informando que se trataba de un inmueble con cabida superficial de 120.73 M2, área de construcción 141.60 M2 y área total libre 48.63 M2; además se trataba de una edificación de uso residencial de tres (3) pisos, que para la época en que se realizó la experticia se encontraba en proceso de remodelación.

Asimismo, indicó que hizo uso del método de costo o de reposición, para lo cual clasificó la edificación con el tipo de construcción y el estado de conservación; también, tomó como base de los costos de obra los publicados en la Revista Construdata y Camacol y, para el cálculo de la depreciación, implementó la tabla Fitto y Corvini; ejercicio en donde se asumió que el predio se encontraba totalmente terminados sus acabados, llegando a la siguiente conclusión:

DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CONSTRUIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN X M <sup>2</sup>	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	141.60	25	100	25.50%	1.5	15.65%	\$ 2,275,000	\$315,933	\$1,959,067	\$1,920,000

En complemento, advirtió haber utilizado, también, el método de mercado, en el que analizó "los datos obtenidos a los cuales se les descontó un % correspondiente al valor de descuento que se obtendría del producto de una negociación con el propietario", para lo cual tuvo como base cinco (5) predios en el sector la Soledad de esta ciudad, obteniendo el resultado de valor promedio unitario integral de \$4.110.000 metro cuadrado, con un rango entre \$3.680.000,00 y 4.550.000,00., para concluir que "el valor unitario integral más probable para la casa objeto de estudio es de **\$4'900,000/m<sup>2</sup> aproximadamente**, que corresponde al valor unitario del limite superior más una desviación estándar. Esto por cuanto la casa quedó como nueva, después de la remodelación a que fue sometida"; ello para determinar que el avalúo comercial ascendía a \$694.427.000, obtenido así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA	VR. UNITARIO \$/Unidad	VR. TOTAL \$
ÁREA TOTAL TERRENO	M <sup>2</sup>	120.73	\$3,500,000	\$ 422,555,000
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	M <sup>2</sup>	141.60	\$1,920,000	\$ 271,872,000
<b>VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 694,427,000</b>

5.2. Ninguno de los dos métodos utilizados "METODO DE COSTO O REPOSICION" y el "METODO DE MERCADO" por el Arquitecto pericial RAUL MUNEVAR TELLEZ, puede ser tenido en cuenta porque los realizó con el error de la "AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 141.60", reitero ese predio al que se solicitó el DIVISORIO es un predio de tres pisos con un área de 197.90 M2, y al utilizar estos dos métodos con

esa información del área total construida ERRADA el resultado de los dos métodos son erróneos.

DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN X M <sup>2</sup>	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	141.80	25	100	25.00%	1.5	15.85%	\$ 2,275,000	\$351,951	\$1,919,049	\$ 1,920,000

Es de vital importancia tener en cuenta que la Norma que rige este tipo de avalúos es la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución”

### 5.2.1. El método utilizado y que lo describe la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su ARTÍCULO 3o. **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**”

“Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = Valor del terreno.”

Este método fue mal utilizado por el perito Arquitecto RAUL MUNEVAR TELLEZ, al no informar la realidad del total de la construcción de la casa a DIVIDIR, él informó en su dictamen que eran 141.60 M2 y la realidad son 197.90 M2 y al utilizar la cifra real de total de construcción da un resultado diferente. Por lo anterior solicito no tener en cuenta este avalúo por este MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN, porque no es coherente con la realidad y fue mal empleado con información errónea.

### 5.2.2. El método utilizado y que lo describe la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su ARTÍCULO 10. **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.**”

“ARTÍCULO 10. **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis” (Negrilla y resaltado de mi autoría)

Este fue el cuadro con el que la señora juez de primera instancia considero que el dictamen de la demandante está bien, pero no verifico el total de área construida real que es de 197.90 M2.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA	VR. UNITARIO \$/Unidad	VR. TOTAL \$
ÁREA TOTAL TERRENO	M <sup>2</sup>	120.73	\$3,500,000	\$ 422,555,000
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	M <sup>2</sup>	141.60	\$1,920,000	\$ 271,872,000
<b>VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 694,427,000</b>

Este método tampoco puede ser tenido en cuenta, porque se vulneraría esta norma, porque el señor perito Arquitecto RAUL MUNEVAR TELLEZ, al no informar la realidad del total de la construcción de la casa a DIVIDIR, dando una información errónea en el dictamen de 141.60 M2 de construcción total, totalmente distinta a la real que son 197.90 M2 y al utilizar la cifra real de total de construcción da un resultado diferente. Por lo anterior solicito no tener en cuenta este avalúo por este **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**, porque no es coherente con la realidad y fue mal empleado con información errónea.

5.3. Mi inconformismo con la decisión de la señora Juez en el Auto del 14 de diciembre de 2022,

En primer lugar, porque no verificó los dictámenes periciales presentados por la parte Demandante y la Demandada.

En segundo lugar, porque no verificó la información de la casa a DIVIDIR donde queda totalmente claro que el total de la construcción son 197.90 M2.

En tercer lugar, al verificar el dictamen del valor comercial del inmueble a dividir de la parte DEMANDADA, solo manifestó y se pronunció en lo siguiente:

De otro lado, el extremo pasivo efectuó contradicción al dictamen presentado por el demandante, para lo cual allegó un laborio, en el que se describió los linderos del inmueble, cuya área es de 121.6 M2 y de construcción de 191.90 M2, compuesta así: el primer piso 72.10 M2, la segunda planta 65.80 M2 y la última 60.00 M2. Asimismo, se hizo referencia que se implementó los métodos de comparación y reposición, manifestando que se había encontrado en la zona terrenos para su venta por valor de \$1.069.160, oo que, al ser multiplicado por el área, arroja un resultado de \$130.009.856 más un valor de construcción de \$440.981.797,oo, este último obtenido de la operación 197.9 M2 X\$2.228.306, oo, para un total de \$570.991.653.

Quedando claro que la casa es de tres pisos y que al sumar los tres pisos da el resultado de un total de construcción de 197.90 M2, la señora juez al sumar los tres niveles dio una suma de 191.90 M2, veamos.

Primer piso	72.10 M2
Segundo piso	65.80 M2
Tercer piso	60.00 M2
Total construcción en M2	197.90 M2

Sobre el metraje del terreno no hay discrepancia.

El juzgador de primera instancia, no sólo no motivo las conclusiones a las que arribo, es que si hubiera siquiera contrastado los dictámenes y la intervención del perito que elaboró y sin duda sustento en debida forma el dictamen presentado por las demandadas, la conclusión sin duda hubiese sido una totalmente distinta, pero con lo que sólo expreso en la providencia, se limitó a enunciar, lo que un perito debe hacer, y lo que un dictamen debe contener, atribuyéndole esto al perito y dictamen del demandante, desconociendo que eso fue precisamente lo que no hizo el perito del demandante y que además el dictamen, avalúo del demandante, estaba plagado de yerros, sumado a esto la providencia dice que "...el perito contratado por el extremo actor fue claro..." no expresó ni motivo porque fue claro y/ de donde deduce

que fue claro, desconociendo no sólo todos los yerros en que incurrió; dice además, el juzgador de primera instancia que el perito del actor fue "...preciso, exhaustivo y detallado...", dejando de lado que este perito desconoció la cantidad de pisos del inmueble y que incurrió en sendos errores en el metraje, la imagen donde el despacho expresó lo aquí mencionado fue la siguiente:

Expuestos, en síntesis, cada uno de los laborios presentados por los extremos procesales en contienda y examinado los mismos, se llega a la conclusión que los reparos expuestos por los demandados no tienen razones de prosperidad por cuanto contrario a lo afirmado, el perito contratado por el extremo actor fue claro, preciso, exhaustivo y detallado cuando se le cuestionó los métodos que utilizó y la ejecución de los mismos para arribar a la conclusión del justiprecio.

Entonces, sin duda que frente a estas consideraciones, emitidas por la señora jueza estoy en total desacuerdo, porque como quedó demostrado que el dictamen de la parte DEMANDANTE, tiene un error en el metraje total de construcción donde se valoró una casa de dos pisos y la casa objeto de este proceso de DIVISION es de tres pisos, y su área total de construcción es de 197.90 M2. Reitero muy diferente a la presentada por la DEMANDANTE que es de 141.60 M2, lo cual solicito no ser tenida en cuenta por que ninguno de los dos métodos es coherente, el dictamen no fue claro por el contrario fue erróneo en información real, no fue preciso porque hay una gran diferencia entre una casa de dos pisos con una de tres pisos, y no es lo mismo 141.60 M2 que 197.90 M2. De igual forma no fue un dictamen exhaustivo le hizo el dictamen a otra casa de solo dos pisos como se puede observar en el dictamen aportado y totalmente contrario a la realidad que es una casa de tres pisos. Tampoco es detallado porque la casa que debió avaluar era de tres pisos con un área de construcción total de 197.90 M2. Y por último ninguno de los métodos utilizados pueden ser tenidos en cuenta, porque en ambos métodos es necesario tener la información (datos-cifras) real del total de metros construidos.

5.4. Aunque respeto la decisión de la señora jueza, no la comparto si tenemos en cuenta esta manifestación de la señora juez, así:

Sumado, observe que en la escritura pública 21842 de 2017, en donde se estipula que el inmueble objeto de división, tiene una extensión superficial de 120.73 metros cuadrados, lo que deja sin valor el argumento que se tomó un área que no corresponde a la heredad.

La señora Juez entendió que el error era el metraje total del terreno, pero en el dictamen como en los escritos se dejó claro que el error era en el metraje total de la construcción, como quedó explicado en el presente memorial, una gran diferencia de 141.60 M2 lo reportado por el perito y el metraje real que es de 197.90 M2.

Teniendo en cuenta que estoy interponiendo este recurso contra el Auto del 14 de diciembre de 2022, el cual resolvió un recurso de Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022.

Teniendo en cuenta el inciso 4 del Artículo 318 Código General del Proceso, "El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.", reitero que en el auto del 28 de marzo de 2022, no se refirió en nada a los dictámenes periciales de valor comercial del inmueble a DIVIDIR, y en este Auto del 14 de diciembre son solo puntos nuevos para esta parte Demandada, que no tuve la oportunidad de recurrir

porque no los conocía sino hasta ahora, recurro al recurso de Apelación para que se revisada mis inconformidades tanto las del auto anterior del 28 de marzo como las del 14 de diciembre de 2022.

Por todo lo anterior solicito respetuosamente a los honorables Magistrados, sean apreciados los **dictámenes de avalúos de la casa a dividir por parte de los peritos de la parte DEMANDANTE Arquitecto RAUL MUNEVAR TELLEZ y Parte DEMANDADA GERMAN PEÑA**, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del **perito** y su comportamiento en la audiencia, (El señor perito **RAUL MUNEVAR TELLEZ** admitió que solo valoro una casa de 2 pisos y la casa objeto de la División es de tres pisos y que no tuvo en cuenta el tercer piso para la conclusión del dictamen) y las demás pruebas que obren en el proceso.

En el Auto del 28 de marzo de 2022, no hubo motivación alguna sobre el análisis de los informes periciales de las dos partes sobre la valoración del predio objeto de la División, y en el auto del 14 de diciembre de 2022 la Motivación no fue completa, es decir, no debe dejar por fuera nada, esto se constituye a través de la valoración de las pruebas dejando claro su admisión o exclusión, luego no se revisaron los documentos presentados por la Demandante donde estaba el metraje total de la construcción y que el bien materia de la división es una casa de tres pisos, como también se debe dejar sentado y de forma clara la razón por la que se rechaza la prueba lo cual no ocurrió. Lo ideal es que la verdad procesal coincida con la realidad de los hechos y con la verdad material.

De igual forma veo que el A-quo, actuó en el presente caso sobre el avalúo de la casa a Dividir en favor de la Parte DEMANDANTE al pasar por alto el error en el metraje total de la construcción al avalar el peritaje de la parte Demandante con un metraje total de 141.60 M2 y no con el real y legal de 197.90 M2. generando un desequilibrio contra la parte Demandada, al negar hacer efectiva la igualdad de las partes en el proceso, hizo caso omiso a lo solicitado confundiendo metraje de terreno con el metraje total de construcción, donde no hay ninguna controversia sobre el terreno, pero si sobre el total de la construcción, sin verificar documentos solicitados por la A-quo.

6. Otros motivos de inconformidad.

6.1. Para el caso de la providencia de fecha 28 de marzo de 2022 lo es que esta no sólo desconoce los medios de prueba, legal y oportunamente aportados, además carece de motivación, aspecto este que en voces de la Honorable Corte Constitucional, constituye un deber del juzgador, y como sustento de ello me permito transcribir algunos apartes de la sentencia de esa corporación que se refiero a ello, así:

**Sentencia T-214/12**

(...)

**CARACTERIZACION DEL DEFECTO AUSENCIA DE MOTIVACION**

La motivación de los fallos judiciales es un deber de los jueces y un derecho fundamental de los ciudadanos, como posición jurídica concreta derivada del debido proceso. Desde el punto de vista del operador judicial, la motivación consiste en un ejercicio argumentativo por medio del cual el juez establece la interpretación de las disposiciones normativas, de una parte, y

determina cómo, a partir de los elementos de convicción aportados al proceso y la hipótesis de hecho que se construye con base en esos elementos, es posible subsumir el caso concreto en el supuesto de hecho de una regla jurídica aplicable al caso. En el estado constitucional de derecho, la motivación adquiere mayor importancia. La incidencia de los derechos fundamentales en todas las áreas del derecho y la obligación de los jueces y operadores jurídicos de aplicar las reglas legales y/o reglamentarias sólo en la medida en que sean conformes con la Carta Política (aspectos conocidos en la doctrina constitucional como efecto irradiación, interpretación conforme y carácter normativo de la Constitución) exigen del juez un ejercicio interpretativo calificado que dé cuenta del ajuste entre su interpretación y los mandatos superiores, y que le permita, mediante el despliegue de una argumentación que tome en cuenta todos los factores relevantes, administrar el pluralismo de los principios constitucionales.

#### **JUEZ-Obligación de motivar las decisiones**

La motivación es un derecho constitucional derivado, a su vez, del derecho genérico al debido proceso. Esto se explica porque sólo mediante la motivación pueden excluirse decisiones arbitrarias por parte de los poderes públicos, y porque sólo cuando la persona conoce las razones de una decisión puede controvertirla y ejercer así su derecho de defensa. En el caso de los jueces de última instancia, la motivación es, también, su fuente de legitimación democrática, y el control ciudadano se convierte en un valioso medio para corregir posturas adoptadas en el pasado y eventualmente injustas o poco adecuadas para nuevas circunstancias jurídicas y sociales.

### **§7. PETICIONES**

*Teniendo en cuenta lo antes mencionado, comedidamente me permito solicitar a los Honorables Magistrados las siguientes peticiones:*

- 7.1. *Que, de manera previa a desatar los recursos, apelación interpuesta frente a la providencia de fecha 28 de marzo de 2022, se entre a determinar y revocar la parte que en la providencia de fecha 14 de diciembre de 2022 estableció que se concedía en el efecto devolutivo, ordenando que el mismo sea concedido y tramitado en el efecto suspensivo, no en el devolutivo;*
- 7.2. *Que al momento de desatar la apelación interpuesta contra el punto QUINTO de la parte resolutive de la providencia de fecha 28 de marzo de 2022, atrás transcrita, pido que se REVOQUE lo resuelto, numeral QUINTO de la providencia de fecha 28 de marzo de 2022 y en consecuencia el numeral primero de la providencia de fecha 14 de diciembre de 2022, ordenando en su lugar:*
- 7.3. *TENER EN CUENTA, para todos los efectos el dictamen, AVALUO PRESENTADO por la parte pasiva, los que el suscrito representa, no sólo por haberse sustentado en debida y legal forma, además por cuanto y en tanto que no contiene los errores y/o falencias que se hizo notar si tiene el presentado por el extremo actor, que contine unas dimensiones y medidas alejadas a la realidad, **obsérvese además que el dictamen de la parte demandada no tiene el error del total de metros construidos** y si se realizó a la casa vinculada al litigio, inmueble de tres pisos y no de dos pisos como fue el avalúo presentado por la parte Demandante.*

De los señores Magistrados

  
CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ  
C.C. 79420.269 de Bogotá  
T.P. No 184334, del C. S. de la J  
Correo: [zacr67@yahoo.es](mailto:zacr67@yahoo.es)

WhatsApp 3113499282