

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, doce de septiembre de dos mil veinticuatro

| | |
|--------------------|---|
| Proceso | : Deslinde y amojonamiento (Oposición) |
| Asunto | : Apelación Sentencia |
| Ponente | : WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA |
| Sentencia | : 044 |
| Demandante | : Miguel Ángel Peláez Echeverri y otros |
| Demandado | : Jairo Osorio Gómez y otros |
| Radicado | : 05615310300220150005401 |
| Consecutivo Síria. | : 0522-2022 |
| Radicado Interno | : 0121-2022 |

ASUNTO A TRATAR

La Sala decide el recurso de apelación interpuesto por Miguel Ángel Peláez Echeverri, Leonardo Peláez Echeverri, Juan Ramón Peláez Echeverri, Antoine Kaisser Feghali, María Ildalba Restrepo Carmona, estos dos últimos en nombre propio y en representación de los menores Antonio Feghali Restrepo y César Antonio Feghali Restrepo¹, frente a la sentencia proferida el 25 de marzo de 2022 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro dentro del proceso declarativo de deslinde y amojonamiento promovido por los apelantes contra Jairo Osorio Gómez, Luis Carlos Jaramillo Franco, Rodrigo Isaza Uribe, María Cecilia Vélez Jhonson y Luz Marina Oquendo Restrepo.

PRETENSIÓN DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

En el escrito introductor² se solicitó fijar una línea divisoria entre los predios distinguidos con F.M.I. Nro. 020-59056, 020-59057; 020-618 y 020-43464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, estableciéndose los mojones necesarios para demarcar sus respectivos linderos.

LOS HECHOS

Los actores expusieron los siguientes:

1. Son propietarios en comunidad de un inmueble rural ubicado en la vereda La Convención del municipio de Rionegro, distinguido con F.M.I. Nro. 020-618 y cuya

¹ Pese a que cuando se incoó la demanda (2007) los últimos dos individuos eran menores de edad, hoy por hoy ya son adultos con plena capacidad (+18), en atención a sus fechas de nacimiento (años 1991 y 1995 – Cfr. Fl. 89 y ss. Archivo 001 Cdno01)

² La primera etapa del juicio civil se trató bajo el radicado: 05615310300220070007200

descripción es la siguiente: “Un lote de terreno de una superficie aproximada de 5 hectáreas y comprendido por los siguientes linderos: partiendo de un árbol de drago en la quebrada Yarumal, siguiendo de para arriba, lindando con propiedad de los herederos de EMILIANO ECHEVERRI hasta encontrar lindero con propiedad de herederos de JOSÉ MEJÍA, se separa de la quebrada y siguiendo por un barranco y cerca de alambre a encontrar con propiedad de ALONSO CARDONA, se sigue por un barranco y amagamiento, lindando con el mismo para encontrar propiedad de la señora MARLENE DE URIBE a encontrar lindero de la propiedad de la señora SOFÍA DE VELÁSQUEZ, de aquí se sigue a encontrar nuevamente la quebrada YARUMAL, hasta encontrar el lindero con la propiedad de ANÍBAL GÓMEZ, sigue amagamiento arriba hasta encontrar un árbol de guatillo, lindero de la propiedad de GERMÁN ECHEVERRI, de aquí voltea para arriba, lindando con la misma propiedad de GERMÁN ECHEVERRI hasta encontrar un árbol de pino, de aquí voltea a la derecha a encontrar un mojón, lindero con los lotes adjudicados a VICTOR MANUEL ECHEVERRI, hasta encontrar el árbol de drago, punto de partida”.

2. Los demandados son dueños de dos lotes de terreno, que inicialmente se distinguían con F.M.I. Nro. 020-613 y 020-612 de la autoridad de registro de Rionegro; sin embargo, después fueron unificados en una sola matrícula inmobiliaria: Nro. 020-43464.

3. Posteriormente, el bien con F.M.I. Nro. 020-43464 fue “desengoblado” en tres unidades inmobiliarias, cada una con la siguiente identificación: Nro. 020-059056, 020-59057 y 020-43464.

4. Los convocados *invadieron* entre los años 1997 y 1998 la propiedad de los demandantes, y realizaron actos “tendientes a borrar evidencias sobre los linderos originales, tales como cortar árboles, sembrar otros, quemar cepas o raíces, poner cercas y correr las mismas, [así como] cambiar en sus escrituras puntos naturales como lugares de referencia de linderos por puntos abstractos (sic)”

TRÁMITE Y RÉPLICA

1. El *a quo* admitió la demanda el 20 de marzo de 2007³. Se inscribió sobre la totalidad de los predios en disputa y se conformó el contradictorio en debida forma⁴.

2. La totalidad de los convocados se notificaron exitosamente⁵. Se opusieron al deslinde, acotando no haber modificado las limitaciones de los predios contiguos. No plantearon defensas meritorias⁶.

3. En fechas 26 de noviembre de 2007, 9 de junio de 2008, 5 de junio de 2009, 15 de septiembre de 2014 y 26 de enero de 2015, se agotó la inspección judicial sobre los bienes rurales con apoyo de perito designado⁷. En la última calenda, se fijó línea demarcatoria⁸, así:

“[El] lindero es en línea recta por el alambrado que divide el lote de los demandantes y demandados hasta llegar a la quebrada Yarumal y que se observa en línea roja, el que llega a un mojón en línea

³ Fl. 93, Archivo 001 – Carpeta01Deslínde. Cumple significar que el procedimiento adelantado fue bajo las pautas del Código de Procedimiento Civil.

⁴ Fl. 130 a 170, *ídem*

⁵ Cfr. Fl. 160 a 170

⁶ Cfr. Fl. 174 y ss.

⁷ A saber: Rosa María Gómez Gómez (Cfr. Fl. 5 y ss. Cdno03).

⁸ Archivo 081. La motivación de esta decisión se halla en el numeral 4.11 del acápite probatorio de esta sentencia

recta con el lote adjudicado a Germán Echeverri (ver escritura 2053 de 1993) del punto L2D a la quebrada Yarumal".

OPOSICIÓN AL DESLINDE ESTABLECIDO⁹

1. Los demandantes iniciales formularon otra demanda¹⁰ para controvertir la fijación de la línea divisoria trazada. En ella adujeron las siguientes críticas: **i)** el dictamen pericial contiene errores y no se valoró la totalidad de las pruebas en su conjunto; **ii)** el árbol de drago no existe actualmente, pero se pasó por alto que "jurídicamente se estableció y ubicó en el proceso este punto de referencia"; **iii)** el punto "L2D" no está plenamente ubicado con precisión en el terreno; **iv)** no se tuvo en cuenta el contenido de la plancha catastral Nro. 147 del año 1993, con base en la cual los litigantes adquirieron los respectivos fundos; y **v)** "de acuerdo con el plano anexado a la escritura 2053 [de 1993], la franja de terreno que se le adjudica a los demandados es muy diferente; basta con observar a simple vista que el plano anexado tiene una línea de demarcación oblicua con tendencia a diagonal orientada [hacia el] predio de los demandados, mientras que en forma física se ordenó colocar una línea recta con tendencia perpendicular orientada [al] predio de los demandantes".

2. Por interlocutorio de 15 de abril de 2015 se admitió la demanda y se dispuso notificar a los demandados por estados. Estos guardaron silencio¹¹.

3. En vista pública de 23 de agosto de 2019 se agotó la contradicción de un dictamen pericial. Luego, para el 25 de marzo de 2022, a la luz del canon 373 del Código General del Proceso, se profirió sentencia en el siguiente sentido:

"Primero. Se deja en firme el deslinde y amojonamiento realizado en diligencia del 26 de enero de 2015, tramitado bajo el radicado 2007-00072 [es decir, no se acepta la oposición al mismo]. **Segundo.** Se ordena dejar a las partes en posesión de los respectivos terrenos conforme a la diligencia mencionada en el numeral anterior y conforme al alineamiento y amojonamiento realizado en esa diligencia. **Tercero.** Se ordena protocolizar el expediente en una notaría de este lugar [Rionegro], hecho lo anterior, se ordena la expedición por parte del notario respectivo de copia del acta de diligencia del 26 de enero de 2015 para su inscripción por el interesado en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria objeto de este proceso. Lo anterior deberá ser gestionado por la parte demandada sin perjuicio del reporte de los gastos correspondientes para su inclusión en la liquidación de costas. **Cuarto.** Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda que se hubiere practicado y ordenado por este juzgado en los folios de matrícula inmobiliaria objeto del presente proceso [folios de matrícula 020-59056 y 020- 59057, comunicada mediante Oficio 300 del 28 de marzo de 2007, y folio de matrícula 020-43464, comunicada mediante Oficio 437 del 30 de abril de 2007, todo dentro del proceso originario de deslinde con radicado 05615 31 03 002 2007 00072 00]. Para el efecto deberá comunicársele y remitirse la presente decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro con copia de la parte demandada para el control, seguimiento y pago de las tasas que haya lugar. **Quinto.** Se condena en costas a la parte demandante a favor de los demandados".

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA

Siguiendo el orden argumental del juez de primer nivel, se sintetizan de la siguiente forma:

⁹ Radicado 05615310300220150005401

¹⁰ Fl. 1 y ss. Archivo 01 – Cdno02OposiciónDeslinde

¹¹ Fl. 14 y ss., *ídem*

1. Problema jurídico: Determinar si es del caso, modificar o no la línea divisoria establecida en la diligencia de deslinde de 26 de enero de 2015.

2. Tesis del juzgado: luego de revisarse el expediente, se concluye que no debe modificarse la línea divisoria establecida, pues, no existe mérito suficiente para variar lo ya definido.

3. Como argumentos para arribar a estas conclusiones se tienen:

En primer lugar, se está reabriendo un debate que ya se había llevado a cabo con anterioridad y que tuvo que haber culminado en la audiencia de aquel 26 de enero de 2015. Sin embargo, una nueva mirada del caso no permite cambiar lo ya establecido. Véase que no se desvirtuó el argumento de la inexistencia actual del árbol de drago, indicado por la auxiliar de la justicia Rosa María Gómez Gómez, con sustento en lo dicho por el ingeniero forestal Juan Lázaro; aunado a que esa circunstancia fue ratificada con la experticia elaborada por la sociedad León Aristizabal S.A.S.

La inexistencia de ese árbol de drago fue convalidada por estos expertos. El árbol de drago que se menciona por la parte demandante y que es un punto cardinal en los títulos para delimitar sus linderos, no es el mismo árbol que está actualmente sobre los predios que son objeto del proceso.

Contrario a lo indicado por la parte demandante, es válido acudir a los títulos de la parte demandada para para determinar los linderos y para establecer la línea divisoria del linderío que es objeto de discusión. La ley procesal civil no restringe esa posibilidad.

Cuando en casos como el presente no es posible acoger únicamente los títulos de la parte demandante, específicamente de la escritura pública Nro. 5121 del 1° de diciembre de 1994, es válido entonces acudir a los títulos de la parte demandada.

Así, se otea que desde el título contenido en la escritura pública Nro. 2053 del 2 de julio de 1993, pasando por la escritura pública Nro. 1414 de 1998, e iniciando en la escritura pública 450 de 1981, los linderos contenidos en esos títulos que eran de la parte demandada y que después fueron englobados y después fueron nuevamente segregados, **en verdad esos inmuebles, esos linderos y esos planos no han variado en el tiempo.**

4. Los predios adquiridos por la parte demandada se distinguían inicialmente con los folios de matrícula 020-612 y 020-613 portadores de las fichas catastrales, 55 y 53 respectivamente; mismos que fueron englobados y se convirtieron en el folio de matrícula 020-43464, lo que se dio a través de la escritura pública Nro. 2053 de 1993.

Ese inmueble con F.M.I. Nro. 020-43464, se **subdividió** posteriormente mediante escritura pública Nro. 1414 de 1998, en los predios actuales, los cuales conservan las matrículas 020-59056 y 020-59057.

Entonces, teniendo en cuenta que es válido acudir a los títulos de la parte demandada, pues para determinar los linderos y que esos delimitantes no han variado, no es irracional la decisión adoptada por la titular del despacho en ese entonces, toda vez que estuvo sustentada en el dictamen elaborado por la experta Rosa María Gómez Gómez, quien además fue designada por el mismo juzgado.

5. Otra cuestión que cabe agregar es la cabida de los predios objeto del proceso. Inicialmente, según los títulos, el predio con folio de matrícula Nro. 020-613 tenía una cabida de 3 hectáreas (30.000 m^2) y el predio con folio de matrícula Nro. 020-612 tenía una de 5200 m^2 , eso da un total de esos 2 predios adquiridos por los demandados de 35.200 m². Sin embargo, por el englobe efectuado en la escritura Nro. 2053 del 2 de julio de 1993, se pudo determinar que el área real de esos 2 predios en conjunto ascendía a 20.636.45 m², es decir, disminuyó el área que tenían, porque se supone que eran 35.200 m². Luego si se supone que la parte demandada está “robando” por decirlo así, o le está invadiendo área al predio de los demandantes, pues entonces lo natural hubiera sido es que el área aumentara y no que disminuyera como sucedió en este caso.

Incluso el área actual del predio de los demandados, según la medición que hizo la auxiliar Rosa María Gómez Gómez, no es ni siquiera de 20.686 m².

6. Otra cuestión que debe tenerse en cuenta es que, según la ley procesal y sustancial, lo que debe tenerse en cuenta para determinar los linderos y para imponer el amojonamiento respectivo, son los títulos de las partes en el proceso, más allá de las fichas catastrales. Siendo eso así, no se observa desatinado el argumento expuesto por la anterior juez que regentaba esta agencia judicial en la audiencia del 26 de enero de 2015.

Cabe agregar que en el trámite se practicaron dos dictámenes más por iniciativa de los extremos procesales. Para el despacho el dictamen realizado por la sociedad León Aristizábal S.A.S. explica detalladamente las razones por las cuales se presenta la inconformidad de los demandantes en el proceso y el motivo de las variaciones en cuanto al mapa de área de cada de bien.

7. Es de resaltar que en el mismo dictamen se hace caer en cuenta al juzgado de algo que es importante para efectos del proceso y es que el fundo adquirido por los convocantes mediante escritura pública Nro. 5121 del 1° de diciembre de 1994 se obtuvo como cuerpo cierto, no por cabida. Siendo esto así, pareciera que no se corroboró por los demandantes que el área indicada en el título por cinco (5) hectáreas fuera la real; y también pareciera que lo que se intenta con esta pretensión es lograr recuperar el área faltante de los vecinos del predio.

Este peritaje también coincide con la experta Rosa María Gómez Gómez en que el árbol de drago fue arrastrado por una quebrada. Recuérdese que esta experta sustentó su dicho por lo acotado por un ingeniero forestal. Por lo anterior, no existe mérito suficiente como para que el juzgado pueda acceder a la oposición blandida.

8. Condena en costa a cargo de los impulsores y en favor de la parte resistente.

REPAROS Y SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

1. En la oportunidad procesal, la parte activa apeló la decisión de primer orden¹², exponiendo sus reparos concretos dentro de los tres días siguientes¹³. Los motivos de disentimiento fueron los siguientes:

- **1.1.** Indebida valoración probatoria. El *a quo* restó mérito al dictamen rendido por el topógrafo Andrés Hernando Pineda Arango, porque se parece mucho al anexado a la demanda inicial de deslinde, elaborado por el ingeniero Baudilio Contreras Restrepo.
- **1.2.** El juez de conocimiento se apoyó en el dictamen rendido por la firma León Aristizábal en el trámite de oposición al deslinde, a pesar de que este carece de valor legal, toda vez que quien lo elaboró no concurrió a la audiencia respectiva a fin de poder interrogarlo sobre el contenido del dictamen. Quien compareció fue una persona que se limitó sólo a firmar el informe y no tenía conocimiento alguno sobre el contenido del documento, razón por la cual no se pudo interrogar al respecto, tal y como se infiere de lo ocurrido en dicha audiencia.
- **1.3.** El juez no valoró en su conjunto todas las pruebas, careciendo de motivación sus razonamientos.

2. Corrido el tránsito para sustentar¹⁴, los apelantes esbozaron los siguientes argumentos de ampliación:

2.1. En la zona colindante materia de litigio entre los dos predios, por la época en que fueron adquiridos y entregados por los vendedores a los compradores, (años 1993 y 1994), no tenían ni se le colocaron cercas o divisiones físicas de alguna naturaleza que permitieran una delimitación o separación objetiva visible entre ellos.

Los levantamientos topográficos y alti-planimétricos contenidos en la plancha catastral año 1993, están conforme a la escritura Nro. 450 de 1981, mediante la cual se protocolizó la sucesión doble de los señores Ernestina Echeverry y otro. En la actualización catastral de ese año (1993) se pusieron los mismos linderos que sirvieron de base para realizar tanto la venta a demandantes como a demandados.

En el momento en que los demandados adquirieron los dos lotes, éstos fueron englobados en uno sólo y le colocaron una cabida; fue en ésta primera maniobra cuando corrieron por primera vez en tres metros y medios (3.5), el lindero en la parte superior de los predios limítrofes en disputa jurídica.

Para el año 1998 los demandados realizaron división jurídica y material del inmueble englobado mediante la escritura Nro. 1414, anexaron unos planos con división a tres lotes y

¹² Archivo 021 y ss. Audiencia – Cdno02OpcionDeslinde

¹³ Archivo 083

¹⁴ Archivos 11 y ss. CdnoTribunal. ExpDigital.

corrieron por segunda vez el lindero en diez (10) metros. En la actualización de este mismo año de 1998, se modificaron los linderos de los predios 055 y 056 que corresponden a los colindantes en litigio. En la ficha catastral del año siguiente (1999), mediante la resolución ficticia RA 333 de 1999, se “legalizó” la modificación de linderos ocurrida en el año anterior y de paso se afianzó para los demandados una segunda prolongación de su predio, esta situación quedó respaldada en la actualización catastral año 2004.

Ya el año 2011, catastro departamental, enterado del error, corrigió los linderos de los dos predios y los registró como aparecían en la plancha original del año 1993, en razón de que los correspondientes a los años 1998 y 2004 estaban alterados. A raíz de esto, Catastro remitió al despacho copia de la última plancha catastral (2011), un certificado con las correspondientes coordenadas y un CD, lo cual obra en el expediente.

2.2. El árbol de drago que se menciona en los títulos escriturarios, constituye un punto de referencia limítrofe, tiene esa calidad como la podría tener un “mojón” o un “estación” como para poner un ejemplo y, por lo tanto, esos elementos determinan o ubican los respectivos puntos de los correspondientes linderos, queriendo decir entonces que lo más importante no es ubicar o determinar el elemento mojón, estación, o árbol sino el sitio o punto de referencia respectivo; de no ser ello así se podría llegar al absurdo que en un sitio de referencia había un estación de madera y como se cambió o encontró allí uno pero de metal, entonces el sitio de referencia ya no es ese lugar. Exagerando un poco más: si el estación por ejemplo tenía una longitud de 2 metros y en el sitio se encuentra uno de un metro, ¿entonces ya el punto de referencia cambió de ubicación? Significa lo anterior que en el caso de debate lo importante no es precisamente discutir sobre la existencia o no del árbol de drago, sino la ubicación del punto o lugar donde se encuentra o se encontraba el árbol de drago que se menciona, tanto en los títulos escriturarios de los demandantes como de los demandados.

El árbol de drago encontrado en la inspección judicial, se ubicó por el perito forestal a un metro y medio, aproximadamente, de la quebrada Yarumal, en ambos documentos escriturarios se comprendería que cuando se dice que el lindero sigue por la quebrada Yarumal hasta un árbol de drago, se entiende que este se encuentra en la orilla de la quebrada, lugar donde se encontró el que fue objeto de dictamen pericial.

2.3. No es verdad que en el mismo dictamen se hayan tenido en cuenta los títulos escriturarios correspondientes a la parte demandante. El plano anexo, adjuntado por la perito, es diferente al que se anexó a la escritura Nro. 2053 de julio 2 de 1993. Luego, es de ver que ambos planos no cuentan con coordenadas.

2.4. El punto L2D, varias veces mencionado en el deslinde, no se sabe cómo fue ubicado por la señora Juez en el terreno de acuerdo a lo dicho por el topógrafo Andrés Hernando Pineda Arango, lo cual aparece en el respectivo informe pericial.

2.5. Al practicar el deslinde y señalar cómo y por dónde se colocaba la línea divisoria, se indicó en el terreno algo que no se corresponde con el plano presentado por la

auxiliar de la justicia, mucho menos con el plano anexo a la escritura Nro. 2053 de julio 2 de 1993.

Al señalar el lindero de la carretera hacia la quebrada Yarumal se despojó a los demandantes de una franja de terreno adicional a la arrebatada por los demandados. Es de importancia señalar que a la diligencia de deslinde no asistió el topógrafo.

2.6. El deslinde se practicó sólo parcialmente, pues el mismo se centró en la parte inferior de los predios (de la carretera hacia la quebrada Yarumal). Respecto al área de la parte superior (donde está la más valiosa de los predios colindantes) prácticamente nada se dijo, sólo se dio a entender que se conservaban los mismos por el alambrado o cerca que allí aparecía donde estaba la principal zona invadida, convalidándose de ésta manera, sin más y a favor de los demandados, la invasión y apropiación de una franja de terreno de propiedad de los demandantes.

No sobrar anotar que, extrañamente, la señora Juez que tomó la decisión sobre el deslinde, designó a una abogada como perito, a sabiendas de que esta prueba, procedente para verificar hechos de especialidad técnica, requería de la intervención de un topógrafo, un ingeniero forestal u otro profesional especializado sobre la materia, lo que incidió profundamente en el trámite y resultado del proceso.

3. La parte pasiva recalcó la improcedencia del deslinde sugerido por los demandantes y agregó los siguientes argumentos de réplica¹⁵:

3.1. El dictamen pericial elaborado por León Aristizabal & Cía. S.A.S. concluyó que los linderos no son sujeto de modificación, porque están ajustados a los títulos antecedentes.

3.2. La experticia elaborada por Baudillo Contreras Restrepo fue desestimado por el juzgado por no cumplir con los requisitos exigidos por la ley.

3.3. El dictamen pericial presentado por los demandantes y elaborado por Andrés Hernán Pineda Arango, no tiene ningún valor probatorio por no ser admisible, por muchos motivos entre ellos, los siguientes: **i)** no compareció a audiencia; **ii)** no cumple los requisitos del canon 226 del Código General del Proceso, especialmente la acreditación de su experiencia y oficio; mucho menos la metodología utilizada.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Están reunidos en este caso, y no se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado, de manera que se puede decidir de fondo el litigio.

¹⁵ Archivo 15, *idem*

2. Cuestión jurídica a resolver

Delimitado lo anterior, corresponde a esta Sala de Decisión determinar, a partir del análisis conjunto y razonado de las pruebas, si los convocantes acreditaron las presuntas falencias atribuidas al deslinde establecido en diligencia judicial del 26 de enero de 2015, en consideración a los reparos puntuales enarbolados con la demanda de oposición.

3. Deslinde y amojonamiento

El artículo 900 del Código Civil prevé: “*Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurren a ello, haciendo la demarcación a expensas comunes*”.

A partir de esta premisa sustancial, ha explicado la jurisprudencia que esta pretensión puede emplearse cuando quiera que los linderos sean “*oscuros e inciertos*” o “*confusos e indeterminados*” (sentencias de 2 de junio de 1958, LXXXVIII-100 y CSJ SC 003 de 14 de marzo de 1997, CCXLVI-249). Esto se da, esencialmente, porque “*unas veces [los linderos] se han desdibujado, otras porque aparecen intrincados o confusos al confrontar los respectivos documentos escriturarios, in concreto por falta de precisión de los títulos en la determinación de aquellos*” (SC del 12 de abril de 2000)¹⁶.

En punto del procedimiento, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural ha tenido ocasión para explicar:

“*[El] deslinde es el acto de distinguir y señalar los linderos de una heredad con respecto a otros bienes raíces ya que lo que se busca es obtener la certeza de cuáles son los linderos o límites del inmueble, mientras que el amojonamiento, parte del presupuesto de que ya se ha realizado la fijación de los linderos y consiste en la imposición de los mojones. Sobre el particular esta Corporación ha precisado de vieja data que:*

la acción de deslinde y amojonamiento tiende esencialmente a que se determine o fije la línea de separación de dos heredades contiguas. Tales juicios son apenas declarativos de la propiedad o dominio de los colindantes. Por medio de él se determina el contenido espacial de cada inmueble, se establece cuál es su término; diríjese a solucionar las controversias suscitadas por cada una de las partes al pretender para su fundo mayor extensión de la que la otra está dispuesta a concederle. (C.S.J. SC15 de febrero de 1947. G.J. n.º 2919, pág. 109).

1.1.- *El juzgamiento dentro de los procesos de deslinde y amojonamiento está compuesto por dos etapas, conforme lo ha precisado esta Corporación:*

(i) **Diligencia de deslinde:** *En ella, el juez competente debe verificar que los predios sean colindantes, y de ser así, proceder a deslindarlos, teniendo en cuenta la información que reposa en los títulos de propiedad que esgrimen los interesados.*

*Ahora bien, si en esos títulos no se consignó el límite entre los predios vecinos con la precisión deseable, se podrá acudir a cualquier medio de prueba para clarificar cuál es la línea divisoria que mejor representa el derecho de propiedad de las partes. Es este, ni más ni menos, el alcance de la prerrogativa que prevé el artículo 900 del Código Civil («*Todo dueño de un predio tiene derecho a**

¹⁶ Vid: en este mismo sentido SC267-2023

que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurren a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes»).

(ii) **Oposiciones:** Puede suceder que se acepte la demarcación, pero se reclame el reembolso de mejoras edificadas en suelo ajeno; o que, simplemente, se refute ese deslinde, bien por considerar que el juez interpretó de manera equivocada lo consignado en los títulos de propiedad, o ya por estimar que esos documentos no dan cuenta de la verdadera dimensión del derecho de dominio de los extremos del pleito, como ocurriría, a modo de ejemplo, cuando uno de ellos alega haber adquirido, por el modo originario de la prescripción, una franja limítrofe que pertenecía a su contendor.

Si los interesados exteriorizan estos reparos antes de finalizar la diligencia de deslinde, y formalizan su oposición dentro de los diez días siguientes (con la presentación de la correspondiente demanda), iniciará un juicio declarativo, en el que deberán resolverse las controversias planteadas; y si en virtud de ello se «modifica la línea fijada», el funcionario judicial «señalará la definitiva, dispondrá el amojonamiento si fuere necesario, ordenará la entrega a los colindantes de los respectivos terrenos, el registro del acta y la protocolización del expediente» (CSJ SC3891 de 2020)¹⁷.

4. Lo probado dentro del proceso

Militan en autos los medios de convicción que se relacionan¹⁸ al final de esta providencia (**anexo probatorio**)ⁱ y que resultan **relevantes** para resolver la problemática planteada en la segunda instancia:

5. Análisis de los reparos concretos y sustentación

Embates frente a la valoración de las pruebas técnicas practicadas

5.1. La pretensión impugnativa recrimina la valoración probatoria del *a quo*, porque descartó el dictamen confeccionado por el perito topógrafo Andrés Hernando Pineda Arango, en razón a la coincidencia con los hallazgos del peritaje acompañado con la primera demanda.

Se reprocha, igualmente, que el peritaje elaborado por León Aristizabal & Cía. S.A.S. fuera tenido en cuenta, cuando no se sustentó correctamente en audiencia, pues quien compareció fue un individuo sin conocimientos técnicos del caso.

A juicio del Tribunal, el argumento de la impugnación **no encuentra prosperidad en esta instancia**. Una apreciación lógica y reposada de los elementos suyasarios no permite variar lo inferido por el juez de primer orden. En efecto:

5.2. Para empezar, debe significarse que, pese a que la providencia revisada en impugnación no contiene argumentos extensos ni pormenorizados de cara a la totalidad de

¹⁷ SC267-2023

¹⁸ La Sala precisa en este punto que, tratándose de las declaraciones –tanto de los peritos, como terceros llamados a testificar-, se adoptará la metodología de **transcripción natural**, en la cual: «el transcriptor elimina toda aquella información irrelevante, lo cual da como resultado un texto más natural, más claro y con un aspecto más profesional. En ningún caso se cambian las palabras o el significado de las frases». Cfr. <https://www.transcripciones-bpl.com/transcripciones/que-es-una-transcripcion.html>. Ver también: BASSI FOLLARI. «El código de transcripción de Gail Jefferson: adaptación para las ciencias sociales».

los medios de prueba, lo concluido no merece variación en lo que respecta a la correcta delimitación de los linderos en disputa.

Esto obedece esencialmente a que la experticia rendida por la compañía León Aristizabal & Cía. se destacó por su solidez, exhaustividad y coherencia; misma que secundó plenamente el deslinde realizado en la diligencia judicial de aquel 26 de enero de 2015.

Como introducción a los razonamientos valorativos, conviene establecer que, tal y como lo ha explicado la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural, “el dictamen pericial como medio de prueba se conforma por el informe escrito y por las declaraciones orales que el experto rinda en la respectiva audiencia, esto último siempre y cuando sea requerida su comparecencia, de lo contrario, podrá valorarse sólo el escrito”¹⁹.

Lo explicitado es trascendental porque únicamente los expertos adscritos a León Aristizabal & Cía. acudieron a la vista pública programada para el 23 de agosto de 2019; luego de que la parte convocante así lo reclamara. De manera que este medio demostrativo de carácter técnico debe ser ponderado con lo sustentado en la audiencia de contradicción (art. 228 CGP).

Por su parte, la experticia realizada por el perito topógrafo Andrés Hernando Pineda Arango debe ser examinada a la luz de contenido escrito (art. 226 y ss. *ejusdem*); sin que su falta de comparecencia a audiencia sea visto como un aspecto negativo, en la medida en que no fue citado por la juez instructora en su momento, mucho menos la parte resistente lo solicitó²⁰.

Despejado lo anterior, conviene sentar que la Sala entrevé que la prueba técnica hecha por el auxiliar de la justicia Pineda Arango no hizo gala de solidez, exhaustividad, precisión y calidad (art. 232 *ídem*). Nótese que el dictamen parte de una base que es a todas luces contra-fáctica, a saber: “Por la ubicación del punto clave de lindero (el tan mencionado árbol de drago), considero que este por su localización respecto a la curva de la quebrada Yarumal, no desapareció por efecto de las crecientes de esta, ya que el impacto y la socavación se produce de frente y en todo el centro de la curva, y el árbol estaba a 22.50m de estas aguas abajo en donde la quebrada ya ha cambiado de dirección y dicho árbol estaba aproximadamente a 3.00m de su margen” y que “en el fallo de deslinde o amojonamiento [porque] dada la supuesta desaparición del punto clave de linderos (árbol de drago) se dice que este se hará según los títulos de propiedad en todos ellos se parte de dicho árbol de drago y al delimitar en el terreno se reconoce como nuevos linderos los cercanos ya existentes desconociendo por completo los linderos originales y cediendo definitivamente la faja en litigio a los demandados (folios 351 a 353 y levantamiento topográfico general del lote 241)”. ”

Repárese que desde el principio del juicio quedó plenamente despejado que el aludido referente natural había desaparecido, tras practicarse diferentes visitas en campo. Esto fue establecido por la primera auxiliar de la justicia designada para la primera etapa del procedimiento (Rosa María Gómez) con asistencia de un ingeniero forestal (vid. Numerales 4.9 y ss.), quien aseveró que el árbol de drago indicado en la escritura pública Nro. 450 del 6 de abril de 1979 no existía.

¹⁹ STC8099-2024 del 3 de julio de este año.

²⁰ *ídem*

5.3. En adición, no puede pasar por alto que las atestaciones de Aldemar de Jesús González Rodríguez y Antonio José Gallego Ruiz confirmaron lo anterior. El primero señaló: "Había un árbol de drago ubicado en toda una curva de la quebrada, digo que estaba porque la quebrada se lo llevó, no era un árbol viejo, nuevo tampoco, tenía de doce a quince años y la quebrada se lo llevó hace 3 años o tres años y medio. El linderío fui cuando don Jairo me dijo que había un mojón y se va derecho y que de ahí siguiera derecho hasta encontrar un árbol de drago, por ahí me dijeron que tirara el linderío porque el linderío estaba caído y lo tiré por donde vi el linderío viejo, en este momento hay una raíz de un uvo que se cortó hace por lo menos año y medio"; y el segundo, aunque destacó que existía todavía un árbol de drago, **reconoció que no visitaba el fundo desde hace 14 años**, pero sus dichos dan cuenta que el palo visto era otro, dada su ubicación. No en vano refirió: "Los linderos los conozco, va de un árbol de drago que se encuentra al lado derecho de la quebrada Yarumal, en un punto donde era el bebedero del ganado, ahora no porque no tiene eso ganado ahora, y la quebrada como que cambió de rumbo por la creciente, [...] El árbol de drago está en la parte inferior del terreno al lado derecho de la quebrada Yarumal, en la parte superior existe el antiguo mojón o sea un estacón que se encuentra a 55 metros de derecha a izquierda"

Tampoco puede ignorarse que el trabajo pericial de Pineda Arango estuvo ayuno de toda exposición metodológica, ya que únicamente se basó –enfáticamente- en las medidas **catastrales**, sin tan siquiera confrontar (en términos comparativos) los planos de los años 1993 y 2008; siendo el primero relevante, en la medida en que hace parte de la escritura pública Nro. 2053 del 2 de julio de aquel año. A su vez, otro detalle relevante es que el experto no precisó qué programas, ayudas tecnológicas o asistencias técnicas empleó para arribar a las conclusiones enrostradas.

De hecho, la alusión a que la ausencia del árbol de drago propició una indebida fijación de los linderos, es completamente alejada de la realidad probatoria que dimana de los títulos antecedentes (que datan de los años 1925, 1981 y 1993), ya que, con independencia de la desaparición de ese mojón natural, la quebrada que corre adyacente al predio rural es un parámetro determinante para confrontar las medidas de los diferentes terrenos colindantes, tal y como lo respaldaron los hallazgos de León Aristizabal & Cía.

Ahora bien, el hecho de que algunos planos no contengan coordenadas de georeferenciación, no es pretexto válido para derruir la experticia confrontada en campo en el año 2015. Es más, si alguna duda mereciera, el trabajo efectuado por la firma León Aristizabal & Cía. despejó cualquier matiz de dubitación sobre la coherencia y atino de la línea demarcatoria establecida por la auxiliar de la justicia Rosa María Gómez, quien fue asistida por un experto topógrafo y conjuntamente verificada en campo por la jueza de conocimiento.

Véase que los peritos Xiomar Ceballos (topógrafo) y León Gonzalo Aristizabal (ingeniero agrícola) emprendieron una labor exhaustiva, comparativa, crítica y sopesada del caso. Según su dictamen, se valieron no solo de las fichas catastrales (las cuales acotaron que tenían graves errores, especialmente las del año 2004), sino de las escrituras públicas que reposan en el expediente (títulos antecedentes); todo lo cual fue examinado a través de un aplicativo denominado Autocad, cuyos resultados arrojaron como conclusión toral: "se demuestra que los linderos levantados por el señor Luis Adriano Ramírez en el año 1993 coinciden casi en su totalidad con los linderos levantados por la firma León Aristizabal en el año 2008 y 2017, solo

mostrando diferencias en el lindero con la quebrada Yarumal debido a que estos son erosionados por la creciente de la misma”.

5.4. Cumple significar que las ilustraciones elaboradas (vid. Numeral 4.13 y ss.) fueron bastante dicientes de la realidad probatoria, esencialmente por lo siguiente: **i)** en efecto, el árbol de drago no existe, “debido a que fue arrastrado por una creciente de la quebrada Yarumal”; y **ii)** en todo caso, “en la escritura de compra del predio 055 de los demandados en la descripción del lindero en litigio se dice que quebrada arriba hasta encontrar un **árbol de Drago** y de ahí en línea recta para arriba, hasta encontrar un mojón lindero con Germán Echeverry y en la ficha catastral del año 1993, este lindero desde el árbol de Drago hasta el mojón es una línea convexa. La escritura tiene una descripción insuficiente y limitada de linderos y área, no permite la certeza y precisa definición de estos” (esto último es coherente con las imágenes visibles en el acápite 4.13, cuando se comparan las fichas de los años 1993 y 2004).

Estos datos, a más de estar en conexión con las pruebas documentales adosadas, al tratarse de cuestiones técnicas propias de expertos topógrafos, deben ser sopesadas por el juzgador a partir de su coherencia, exhaustividad y lógica, de la mano de las reglas de la experiencia y la sana crítica (art. 176 CGP).

Así, a juicio del Tribunal la experticia elaborada por la firma León Aristizabal & Cía. tiene mayor peso probatorio, en la medida en que fue un peritaje debidamente fundamentado a partir de datos precisos; amén de que la metodología implementada fue altamente técnica y especializada.

Adicionalmente, es importante destacar que la solidez de las conclusiones se acentúa al tener presente la experiencia de la precitada compañía en los ámbitos judiciales y propios de su ramo. Véase que la entidad ya había servido como auxiliar de la justicia en otro juicio civil de apeo ante el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Guarne; al tiempo que su trayectoria en materia de proyectos de construcción y estudios topográficos está plenamente acreditada (art. 226 CGP).

Contrario sensu, el topógrafo Pineda Arango no explicitó con claridad la metodología implementada. Es más, el perito arribó a sus hallazgos a partir del cotejo documental y la elaboración de un plano; pero no ha sido designado como perito en otros estrados judiciales; menos acreditó una vasta experiencia en su ramo, pues solo refirió que lleva más de diez años desempeñándose en el oficio de topógrafo, sin adosar ninguna certificación documental que así lo confirmara.

5.5. Cabe referir que, distinto a lo reprochado por los apelantes, los expertos de la firma León y Aristizabal & Cía. sí rindieron la debida sustentación de su trabajo en audiencia, denotando amplio conocimiento de la disputa entre los predios fronterizos. Basta recordar que León Aristizabal indicó en vista pública: “¿Método utilizados? Más que todo digitales, porque las medidas eran del 93 hasta 2017, todo se hizo con medios digitales, pero con base en esos documentos (Min. 12:20 y ss.). Se aplicaron las reglas del IGAC, esto es: recorrer el predio, sacar un plano y todo lo demás, como si se fuera a hacer una escritura pública (Min. 14:20 y ss.). Se tomaron planos del 98, 2008 y 2017 (Min. 14:20 y ss.). ¿Qué actividades realizó para hacer su dictamen, ya que igualmente se menciona como topógrafo al señor Ceballos? Yo tomé la información de los anteriores topógrafos y analizarlas, así como examinar las fichas catastrales, digitalizarlas y montarlas en

un programa que tenemos, para así percibir si había cambios en los linderos comparando con los linderos del 93, todo estaba bien, lo que vimos fue que la ficha del 93 no tenía validez y destacamos las falencias (Min. 18:20 y ss.). El topógrafo nos acompañó para mirar los planos y acudió con nosotros al lote para confrontar todo (Min. 18:40 y ss.), miró el cerco, la quebrada, todo, medidas en terreno no, porque lo que nos centramos fue en demostrar que nada se ha movido y lo hicimos con los documentos, porque ahí coinciden los linderos (Min. 20:10 y ss.); y luego Xiomar Ceballos (topógrafo) hizo ver: “¿En qué participó usted? Con la comparación de linderos y planos (Min. 36:00 y ss.). [...] Se exhibe plano del dictamen (Fl. 64 – Archivo 002 – Fl. 195 ExpFísico y se pregunta: aparece un área dibujada de 511,428 Mts, “Cerco Antonio Figale”, ¿a qué corresponde eso? Le explico: en el plano original del 93 hay una línea recta. ¿Por qué aparece ese espacio? No sé, la franja que se dibujó es porque el linderero es recto, por eso esa franja (Min. 1:02:40 y ss.). Se tuvo en cuenta el plano de 1993, cuando compraron el lote, luego en la oficina se hizo un levantamiento en 2008, se superpusieron ambos planos y la diferencia era mínima (Min. 1:05:00 y ss.)”.

Abreviando, los hallazgos de León y Aristizabal & Cía. respaldan la línea demarcatoria objeto de disputa y cada uno de sus análisis convence a la Sala de la solidez y exhaustividad del trabajo realizado, en consideración a su coherencia con las circunstancias convergentes en el asunto. En verdad, dadas las precisas dificultades que acarrea el litigio propuesto, la circunscripción planimétrica solo puede ser despejada por medio de asistencia técnica cualificada; y así se logró por conducto de esta última compañía.

Para cerrar, teniendo en cuenta lo previamente esbozado, para esta Corporación tiene pleno sentido el razonamiento del *a quo*, a saber: el predio con folio de matrícula Nro. 020-613 tenía una cabida de 3 hectáreas (30.000 m²) y el distinguido con F.M.I Nro. 020-612 otra de 5200 m², (para un total de 35.200 m²).

No obstante, con ocasión del englobe efectuado por medio de la escritura Nro. 2053 del 2 de julio de 1993, se pudo determinar que el área real de esos dos lotes en conjunto ascendía a 20.636.45 m², es decir, disminuyó el área que tenían, lo que se traduce en que la parte convocada no se benefició de un metraje superior al que consta en los títulos antecedentes (vid. Escritura pública 450 del 6 de abril de 1981), porque, de ser así, su área hubiera aumentado, lo cual no está acreditado. Por el contrario, se demostró que los planos coinciden con la descripción de los límites obrantes en las escrituras públicas anteriores al título de adquisición de los demandantes, con independencia de la ausencia del árbol de drago.

Ergo, los reproches verticales atinentes a las pericias practicadas en el trámite de la oposición al deslinde establecido, no se abren paso.

Reproches introducidos por vía de sustentación

5.6. En términos puntuales, los recurrentes censuran el fallo de primer orden por no haber valorado conjuntamente el haz suasorio.

Sin embargo, es de recalcar que los convocantes no enarbolaron reparos concretos vinculados a específicos detalles probatorios –debido a la corta argumentación empleada–; no obstante, sin duda alguna, ahora en la sustentación de su alzada quieren adicionar

argumentos conexos a la *indebida valoración del acervo demostrativo*, aludiendo detalladamente a comportamientos pasados, planos y escrituras públicas.

Desde una mirada estrictamente procesal esto atentaría contra las reglas de interposición del mecanismo de impugnación vertical (art. 322 y ss. CGP – Ley 2213 de 2022); sin embargo, ni siquiera lo añadido podría modificar lo hasta ahora concluido.

En lo esencial, la ampliación realizada recrimina lo siguiente:

- i)** Cuando se englobaron los fundos en uno solo, fue la primera maniobra de los demandados, desplazando los linderos en 3.5 metros;
- ii)** La actualización catastral de los años 1998, 1999 y 2004 dan cuenta que los linderos fueron modificados en favor de los convocados, siendo en 2011 cuando se enrostra el error por parte de catastro;
- iii)** La ubicación del árbol de drago es determinante para establecer los linderos, con independencia de su inexistencia, dado que fue mencionado en diferentes títulos; sin embargo, es de ver que el drago fue ubicado a la orilla de la quebrada;
- iv)** El plano adjunto a la escritura pública 2053 del 2 de julio de 1993 es distinto al examinado por la auxiliar de la justicia (Rosa María Gómez); y en todo caso, ninguno tiene coordenadas;
- v)** El punto L2D no fue debidamente identificado y a la diligencia de deslinde el 26 de enero de 2015 no acudió el experto topógrafo;
- vi)** La línea trazada en vista pública solo se centró en la parte inferior de los predios, quedando incólume la parte superior donde se ubica el alambrado;
- vii)** En la primera etapa del juicio de apeo se designó a una abogada para delimitar los bienes colindantes, siendo esto un aspecto netamente técnico que debía ser sorteado con la intervención de un perito topógrafo.

A continuación, cada uno de los argumentos reseñados será abordado en el orden antes expuesto:

5.6.1. El presunto desplazamiento de mojones no está probado en este juicio. Nótese que la parte actora no demostró haber desplegado actos tendientes a denunciar esta cuestión (acciones policivas o judiciales). De hecho, si así hubiera sido, lo cierto es que las experticias de los peritos Rosa María Gómez y León Aristizabal & Cía. descartan cualquier anomalía entre los puntos limítrofes de los fundos vecinos. Es más: cualquier mutación en los confines de los predios responde al efecto de la quebrada Yarumal a lo largo del tiempo o a un error administrativo en la demarcación catastral, detectado por los peritos León Aristizabal y Xiomar Ceballos.

5.6.2. El cotejo de las fichas catastrales por parte de León Aristizabal & Cía. ofreció convicción de que los registros de la autoridad administrativa no son fidedignos o precisos y más bien los títulos antecedentes (1993) sí dan cuenta de las verdaderas localizaciones de los predios, producto de los procesos de “engoble” y posterior “desenglobe”.

5.6.3. La ubicación del árbol de drago fue tenida en cuenta por los expertos de León y Aristizabal & Cía. al momento de confrontar los planos con las imágenes satelitales registradas en Google, y de ninguna manera se encontró anomalía de cara al límite fijado por la primera experta designada en el trámite del deslinde y amojonamiento (2015). Incluso, precisaron que su ubicación fue desplazada por cuenta de la creciente de la quebrada Yarumal con el paso del tiempo, pero tal cuestión no se tradujo en una indebida fijación de la línea divisoria efectuada en la diligencia del 26 de enero de 2015.

5.6.4. La falta de correspondencia entre el plano examinado por los peritos con el que reposa en anexo con la escritura pública 2053 del 2 de julio de 1993 es una mera conjetura, en la medida en que ninguna anomalía se entrevé de ello; mucho menos fue algo destacado en este sentido por parte de los expertos. Por su parte, la ausencia de coordenadas se supera a la hora de evidenciarse el análisis de datos realizado por la firma León Aristizabal & Cía. con la asistencia de imágenes satelitales y el programa Autocad.

5.6.5. El punto “L2D” sí fue identificado en la diligencia judicial del 26 de enero de 2015, con la asistencia de la auxiliar de la justicia designada (Rosa María Gómez) y el plano realizado por el topógrafo designado para aquel tiempo. La ausencia del experto topógrafo en la vista pública no apareja consecuencias adversas a lo concluido, toda vez que las pericias practicadas y especialmente la de León Aristizabal & Cía. respaldó la línea trazada, al guarda coherencia con los puntos fronterizos previstos en los títulos antecedentes.

Por su parte, la crítica consistente en que la jueza cognoscente de la primera etapa del juicio de apeo designó a una profesional del derecho para delimitar los bienes colindantes, no tiene ninguna incidencia, porque en todo caso: **i)** hubo participación de un experto topógrafo en la disputa probatoria; y **ii)** de haberse percibido alguna discordancia con lo dictaminado, bien podía la parte accionante en ese entonces haber planteado objeción por error grave (art. 238-4 CPC) contra esta prueba –*dada la vigencia del Código de Procedimiento Civil para ese tiempo*–, pero lo cierto es que permaneció silente ante el laborio demostrativo realizado.

5.6.6. Finalmente, ningún asidero tiene la crítica apuntalada en que la línea trazada en vista pública solo se centró en la parte inferior de los predios, en la medida en que la demanda de oposición siempre centró los presuntos yerros en la delimitación del lindero sur, con la tesis de que el árbol de drago existía y era el punto natural determinante para establecer de forma idónea la separación de los inmuebles. Como se sabe, esta versión fue desvirtuada de tajo con medios suavos sólidos, sin ignorar que el punto de referencia adoptado fue la quebrada Yarumal, al ser un afluente cuyo caudal se ha ensanchado con el paso del tiempo, generando así una importante mutación en los límites de los fundos.

Precisiones finales: mutación de linderos y documentos notariales

5.7. Vale la pena cerrar la instancia con las siguientes claridades:

En juicios de esta laya, lo trascendental es descubrir el **fidedigno sentido de los linderos, pero no modificarlos con fundamento en escrituras posteriores realizadas por una de las partes**, mucho menos por la Administración a través de fichas catastrales imprecisas, como si pudiese avalarse que unilateralmente se modifiquen los linderos y líneas divisorias *motu proprio*, razón por la cual los lindes fijados en la sentencia de primer grado deben permanecer inalterables.

Con todo, no sobra relatar que, ante las posibles pero imperceptibles inconsistencias en la determinación de linderos, todavía los convocantes cuentan con la posibilidad de: efectuar su corrección de común acuerdo (art. 49 – Decreto 2148/1983)²¹, reconvenir al vendedor (art. 1888 a 1892 C.C.); rebatir judicialmente la cadena de títulos, deprecando pretensiones de nulidad de las escrituras públicas por defectos formales, al tenor del Decreto 960 de 1970²²; y/o acudir ante otra autoridades administrativas, pues como bien lo ilustra la doctrina especializada²³:

*"Es procedente la corrección de los linderos **siempre y cuando no se trate de un cambio en el objeto** [Decreto 2148/1983] **y aparezca manifiesto en los títulos antecedentes**, caso en el cual podrá hacerse por el actual titular del derecho real de dominio; **pero si no fuere manifiesto**, la aclaración deberá hacerse por todos los otorgantes de la escritura que se busca corregir. Con respecto a esto último, **cuando el error de los linderos no es evidente debe ser determinado por la autoridad competente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi a nivel nacional, Catastro en Bogotá o la entidad que realice estas funciones en otras partes del país. (...)"***

6. Conclusión

Abreviando, anduvo acertado el a quo a la hora de mantener la franja divisoria trazada en la vista pública del 26 de enero de 2015. En efecto, una mirada pormenorizada del caso permite entender que los fundos colindantes, luego de haber surgido por cuenta de

²¹ Vid: SC del 25 de mayo de 2001. Exp. 6433

²² Vid. SC17154-2015: "...De conformidad con lo dispuesto por el Decreto-ley 960 de 1970, en el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública, se distinguen varias etapas sucesivas e independientes entre sí, cuales son: la recepción de las declaraciones de los otorgantes; la extensión de las mismas, es decir, la incorporación del documento de la "versión escrita" de lo declarado; el otorgamiento, o sea, el asentimiento de los otorgantes al texto que ha sido extendido en el instrumento; y, por último, la autorización que, a tenor del artículo 14 del Decreto-ley 960 de 1970, consiste en "la fe que imprime el notario" al instrumento, lo que realiza luego de verificar el cumplimiento de los "requisitos pertinentes" y en attestación pública "de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados". Dado que durante el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública puede incurrirse en nulidad, lo que acontece cuando se omite el "cumplimiento de los requisitos esenciales", o pueden ocurrir irregularidades de menor entidad "desde el punto de vista formal", el Decreto-ley 960 de 1970 dedicó su Título III a la "Invalidez y Subsanación de los Actos Notariales". De los primeros, se ocupa en forma específica el artículo 99 del Decreto en mención, casos en los cuales se sanciona por el legislador el vicio de que se trate, con la invalidez del acto notarial en cuestión (...). En cuanto a las demás irregularidades, éstas pueden ser objeto de "Subsanación", enmienda o corrección, y de ello se ocupan las restantes normas del Título III del aludido Decreto 960 de 1970...". El artículo 99 del Decreto 960 de 1970 recoge "desde el punto de vista formal" los motivos de nulidad de las escrituras en los eventos de omitirse los siguientes presupuestos esenciales: "1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial. 2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación. 3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido. 4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación. 5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente. 6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones".

²³ AREVALO GUERRERO, Ismael Hernando. *El Estudio de Títulos – El precedente jurisprudencial*. Universidad Externado de Colombia (2014), pp. 745 y ss.

procesos de engoble y desengoble, quedaron con su respectiva área y delimitados acorde con los trabajos planimétricos del año 1993 y, pese a las diferencias halladas con las fichas catastrales de los años posteriores (1998, 1999, 2004 y 2011), la experticia de la firma León Aristizabal & Cía. despejó cualquier matiz de duda frente a la coherencia de los linderos y los títulos antecedentes valorados. Por consiguiente, el fallo apelado será confirmado plenamente.

7. Las costas

Se condena en costas de segunda instancia a la parte activa, ante el fracaso de su alzada (art. 365-1 CGP). Las agencias en derecho se fijarán por auto de ponente (art. 366 *ídem*).

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL – FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 25 de marzo de 2022 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, de conformidad con las razones establecidas en esta providencia judicial.

SEGUNDO: Costas de segunda instancia a cargo de la parte actora y en favor del extremo replicante, ante el fracaso de su apelación (art. 365-1 CGP). Las agencias en derecho se fijarán por auto de ponente (art. 366 *ejusdem*).

TERCERO: En firme esta sentencia, devuélvase el proceso a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Discutido y aprobado según consta en Acta No. 249

Los Magistrados,

(Firma electrónica)
WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA

(Ausencia justificada)
MARIA CLARA OCAMPO CORREA

(Firma electrónica)
CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL

4. Anexo probatorio:

4.1. Certificado de tradición y libertad – F.M.I. Nro. 020-59056 – ORIIP Rionegro: se trata de un lote rural denominado “*Lote # Uno Yarumales*” y cuya matrícula **matriz** es la Nro. 020-43464. Allí consta que su cabida y linderos se hallan en la escritura pública Nro. 1414 del 28 de diciembre de 1998 de la Notaría 24 de Medellín, “*con área de APROXIMADA 10.487.41 m²*”.

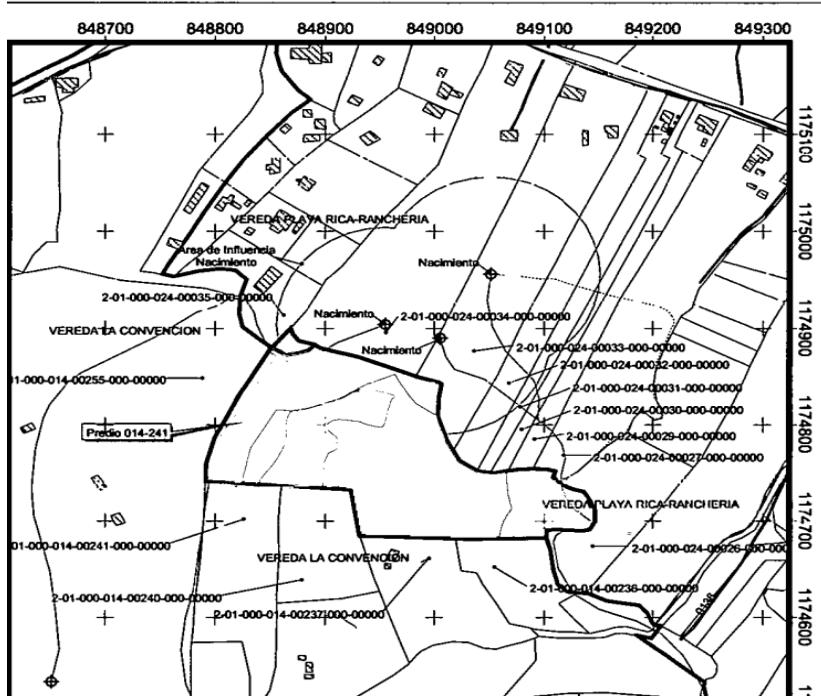
4.2. Certificado de tradición y libertad – F.M.I. Nro. 020-59057 – ORIIP Rionegro: inmueble rural conocido como “*Lote # Dos Yarumales*”. Consta que la matrícula inmobiliaria fue abierta con base en la Nro. 020-43464. Además, se precisa que los linderos reposan en la escritura pública Nro. 1414 del 28 de diciembre de 1998 de la Notaría 24 de Medellín, “*con área aproximada de 7.710.84 M²*”.

4.3. Certificado de tradición y libertad – F.M.I. Nro. 020-43464 – ORIIP Rionegro: bien raíz cuya singularidad derivó de dos matrículas matrices: **020-0613 (conocido con ficha catastral 029-055) y 020-43463**. **Descripción: cabida y linderos:** *un lote de terreno con una cabida de 20.686.45 mts². Ver linderos por escritura #2053 del 02-07-93 de la Notaría Única de Rionegro. (...) Ver linderos de resto por escritura #1414 del 28-12-98 Notaría 24 de Medellín. Un lote de terreno con un área aproximada de 2.488.20 mts².*

4.4. Certificado de tradición y libertad – F.M.I. Nro. 020-0618 – ORIIP Rionegro: se trata del inmueble de propiedad de los convocantes en proindiviso. Se le conoce como “*Lote Chachafruto*” y sus antecedentes registrales sugieren que tal heredad (descrita como de 5 hectáreas) surgió en el año 1979 con ocasión de la liquidación de la sucesión de Víctor Manuel y Ernestina Echeverri (Anotación Nro. 001). Establece la matrícula inmobiliaria que los linderos se encuentran especificados en la escritura pública Nro. 425 del 18 de julio de 1925 de la Notaría Única de Rionegro (Compraventa de Pedro José Echeverri a Víctor Manuel Echeverri). **Relevante:** este inmueble es **conocido con ficha catastral 029-056**.

4.5. Plancha elaborada el 30 de noviembre de 2006 – Municipio de Rionegro – Inmueble con F.M.I. Nro. 020-0618 de la ORIIP de la misma localidad:

| | | |
|------------------------------------|--|---|
| Datos Jurídicos del Predio: | | Analisis Geométrico Zonas Homogeneas P.O.T. Acuerdo 076 Mayo 29 de 2003 |
| Propietario | PELAEZ ECHEVERRI LEONARDO DE J Y OTROS | |
| Nº predio Actual | 615-01-000-014-00241-000-00000 | |
| Nº predio Anterior | 615-01-000-029-00056-000-00000 | |
| Matrícula Inmobiliaria | 020-0000618 | |
| Localización | VEREDA LA CONVENCIÓN | |
| Área Catastral | 39.338 m ² | 39.338 m ² |
| Área Geométrica | | |



4.6. Testimonio de Aldemar de Jesús González Rodríguez: conozco a parte de los demandantes [Jairo Osorio, Luis Carlos, Rodrigo y María Vélez] porque en 1994 comencé a trabajar con ellos en los lotes de acá del aeropuerto, haciendo mantenimiento de prado y sembrando árboles frutales y cercos. Conozco los linderos del inmueble de los actores desde que comencé a laborar. Había un árbol de drago ubicado en toda una curva de la quebrada, digo que estaba porque la quebrada se lo llevó, no era un árbol viejo, nuevo tampoco, tenía de doce a quince años y la quebrada se lo llevó hace 3 años o tres años y medio. El lindero fui cuando don Jairo me dijo que había un mojón y se va derecho y que de ahí siguiera derecho hasta encontrar un árbol de drago, por ahí me dijeron que tirara el lindero porque el lindero estaba caído y lo tiré por donde vi el lindero viejo, en este momento hay una raíz de un uvo que se cortó hace por lo menos año y medio. Actualmente hay un arbolito de drago en donde estaba el otro, puede tener unos seis años. Yo coloqué el cerco que está por instrucciones de Jairo Osorio, solamente se tuvo como referencia el árbol de drago y un estacón, el lindero queda entrando uno al lado derecho.

4.7. Testimonio de Antonio José Gallego Ruiz: conozco a los demandantes porque ellos compraron un lote en un lugar llamado La Concha, situado al lado derecho de la quebrada Yarumal, punto intermedio entre el estadero El Encanto y el morro del Gallinazo. Los Peláez Echeverri son sobrinos de la señora mía. A Antonio y a Idalba los conozco hace 13 años, porque la señora mía les vendió un terreno por medio de la escritura pública Nro. 5121 del 11 de enero de 1994. Los linderos los conozco, va de un árbol de drago que se encuentra al lado derecho de la quebrada Yarumal, en un punto donde era el bebedero del ganado, ahora no porque no tiene eso ganado ahora, y la quebrada como que cambió de rumbo por la creciente, hasta un mojón situado en línea recta a los 182 metros que linda con Enrique Velásquez en la parte izquierda y superior del terreno, conozco muy bien esos linderos pues porque era del terreno vendido por la señora mía [Olivia Echeverri]. [...] El árbol de drago está en la parte inferior del terreno al lado derecho de la quebrada Yarumal, en la parte superior existe el antiguo mojón o sea un estacón que se encuentra a 55 metros de derecha a izquierda. Los linderos van en línea recta. Los linderos fueron señalados por Víctor Echeverri, ya fallecido. Después de que se vendió el lote por mi señora no lo volví a visitar, hasta la fecha, o sea 14 años después. Pregunta: Si desde el momento de la venta hasta el 20 de noviembre de 2007 usted no visitó el inmueble, ¿por qué afirma que el lindero estaba modificado? Respuesta: el lindero estaba modificado porque nosotros conocíamos los antiguos linderos.

4.8. Atestación de Manuel Simón Velásquez Sierra: conozco a Antonio Feghali y su familia desde 1990 que empecé a ejercer como abogado. Desde 1993 conozco los predios en disputa,

debido a que conocí la negociación que se hizo y es que la diferencia consiste en que cuando los demandantes recibieron el predio al igual que los demandados no quedó suficientemente delimitado con cercos fijos el límite de ambos predios y los hoy demandados sin contar con los hoy demandantes primero levantaron un cerco a su propia voluntad y removieron del lazo izquierdo hacia el derecho la proporción de la parte baja de la quebrada. [...] Conozco el plano de la escritura pública Nro. 2053 del 2 de julio de 1993 y la modificación realizada no fue puesta en conocimiento a los demandantes. Los demandados cuando hicieron el englobe modificaron la forma de delimitación del predio. A finales de 1992 conocí el predio cuando lo iban a comprar los demandantes, él [Antonio] me pidió que lo acompañara y estaba el árbol de drago. [...] Los linderos eran los referentes al predio de doña Eugenia, conforme a la partición de la sucesión, no fueron los linderos del plano que se menciona [plano topográfico elaborado en 1992, para la escritura pública 2053 de 1993] porque era desconocido en su momento.

4.9. Dictamen pericial elaborado por Rosa María Gómez Gómez: la auxiliar de la justicia conceptuó varias cuestiones: **i)** el árbol de drago señalado en la diligencia tiene una edad de 25 a 35 años, según concepto del ingeniero forestal Juan Lázaro Toro Murilloⁱ y se determina a partir del momento en que se hizo la sucesión de Víctor y Ernestina Echeverri en la hijuela 1, literal b, se hizo referencia al mismo para establecer el lindero del predio; **ii)** No se ha modificado el área: el área del lote engoblado quedó en **20.686.045 mts²** y los tres lotes en que se dividió quedaron, así: **Lote A con 10.487.41 mts²; Lote B con 7.710.84 mts²; y lote C con 2.488 mts².** "Los linderos en lo que se refiere al predio de mayor extensión no fueron variados"; **iii)** No se utilizó ninguna plancha catastral, porque en la escritura pública en la que se segregó el lote de 5.200 mts² de un lote de mayor extensión, se procedió a su englobe con otro lote. Es decir, el predio de 5.200 mts² no fue inscrito en catastro; **iv)** el árbol de drago indicado en la escritura pública Nro. 450 del 6 de abril de 1979 no está vivo y el que la parte actora señala como tal no puede al que se refirió la escritura en mención, por su corta edad.

4.10. Desarrollo de la diligencia del 15 de septiembre de 2014ⁱ: la perito Rosa María Gómez basó su dictamen en el plano anexo a la escritura pública Nro. 2053 del año 1993, teniendo en cuenta que no se pudo identificar el árbol de drago y la parte demandante no tiene ningún plano protocolizado e igualmente acotó la experta que en el levantamiento topográfico que presenta no se tuvieron en cuenta fichas catastrales, solo el plano ya referido y los títulos de adquisición de ambas partes. Indica al juzgado que el lindero es en línea recta por el alambrado que divide el lote de los demandantes y demandados hasta llegar a la quebrada Yarumal y que se observa en línea roja el que llega a un mojón en línea recta con el lote adjudicado a Germán Echeverri (ver Escritura 2053 de 1993) del punto L2D a la quebrada Yarumal.

4.11. Ratio decidendi de la línea divisoria trazada en diligencia judicial del 26 de enero de 2015:

"Para obtener la demarcación de los inmuebles involucrados en litis y ante la imposibilidad de la constatación física del lindero natural ya referido [árbol de drago], se debe acudir a los linderos que obran en los demás títulos de adquisición consignados en los actos escriturarios recopilados en el plenario. En efecto, tal como se señaló por la perito en su experticia obrante a folios 345 a 353 (...) el referente para lograr la demarcación de la zona en disputa de los inmuebles referidos son los linderos y los levantamientos planimétricos contenidos y adjuntados en la escritura pública 2053 del 2 de julio de 1993 otorgada en la Notaría Única de Rionegro en la cual se patentizó el englobe que efectuaron los resistentes de sus predios que colindan con el de propiedad de los aquí demandantes (todos objeto del deslinde que aquí nos atañe)."

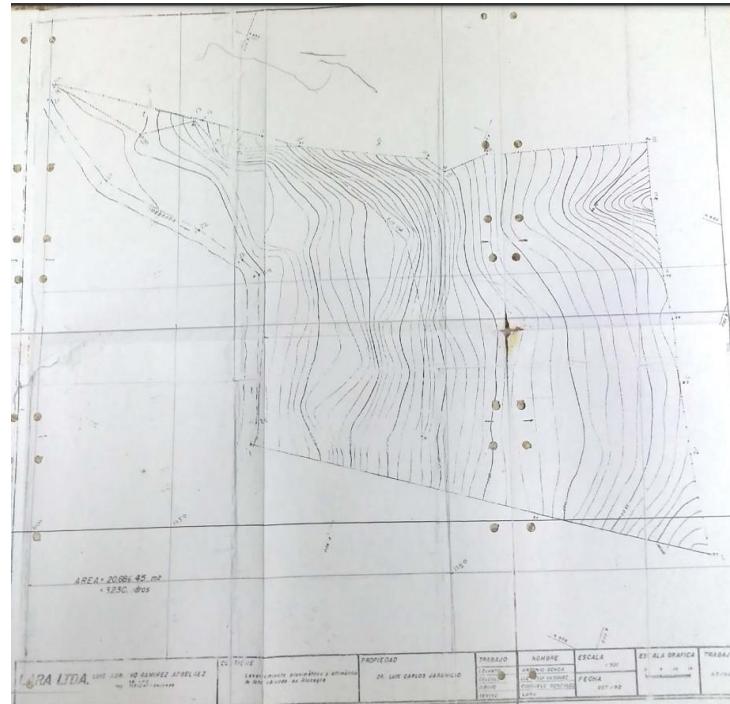
Justamente en tal acto escritural se menciona como linderos de los predios de los demandados los siguientes (...) [F.M.I. Nro. 020-612 y 020-613 ORIIP Rionegro].

Es claro que los mencionados linderos se tornan **plausibles** para fundar la pericia allegada, por cuanto aquellos linderos se encuentran en consonancia y son los mismos que están vertidos en un título de adquisición muy anterior al ya mencionado y señalados (sic) en la escritura pública Nro. 450 del 6 de abril de 1981 otorgada en la Notaría Única de Rionegro, en la cual se protocolizó el respectivo trabajo de partición de los bienes relacionados en sucesión de Víctor Manuel Echeverri y Ernestina Echeverri de Echeverri (y del cual hacen parte los predios de los aquí resistentes), precisándose que tales actos documentales de linaje público, por tratarse de títulos adquisitivos de dominio sobre los inmuebles en discusión tienen un grado de convicción mayor a lo consignado en las fichas catastrales que adjuntó el actor y que obran en el plenario, pues estas últimas, por ser emanadas de entidades administrativas no se erigen en fuente de reconocimiento de derechos sustanciales, simplemente ellas se tornan en un referente probatorio que debe ser compaginado con los demás elementos de prueba recopilados, circunstancia que en el asunto que nos ocupa, como ya se indicó, supone darle mayor credibilidad probatoria a lo informado en los actos escriturales que fungen como títulos de adquisición y que se arrimaron al expediente.

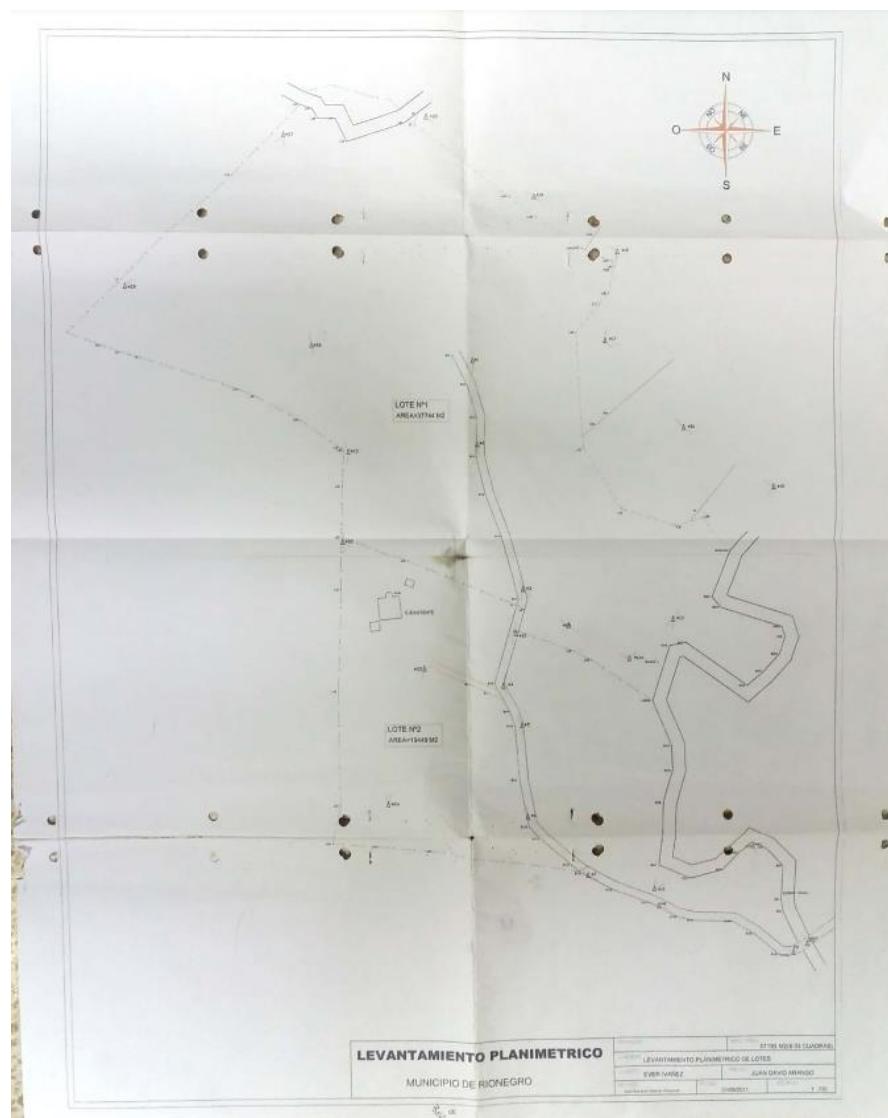
Es por ello que, aunado a lo ya dicho, en el caso que nos atañe se corroboró que los predios ya determinados en esta providencia judicial son colindantes, (...) Las colindancias acreditadas imponen entonces que con base en todo lo disertado en párrafos anterior se proceda a efectuar el deslinde entre los mencionados inmuebles teniendo como base (sic), se relleva, lo consignado en la pericia practicada, conforme a lo señalado en la diligencia celebrada el 15 de septiembre de 2014, según la cual 'basa su dictamen en plano anexo a la escritura pública Nro. 2053 de 1993, que obra a folio 303, información que se tuvo en cuenta para elaborar el plano que presentó con el dictamen obrante a folio 351, teniendo en cuenta que no se pudo identificar el árbol de drago y la parte demandante no tiene ningún plano protocolizado'. Por ello con base en todo lo anterior este Despacho Judicial concluyó en el acto procesal ya mencionado que los linderos en la zona limítrofe objeto de disputa es en línea recta por el alambrado que divide el lote de los demandantes y demandados hasta llegar a la quebrada Yarumal y que se observa en línea roja, el que llega a un mojón en línea recta con el lote adjudicado a Germán Echeverri (ver escritura 2053 de 1993) del punto L2D a la quebrada Yarumal."

Planos citados en la motivación trasuntada:

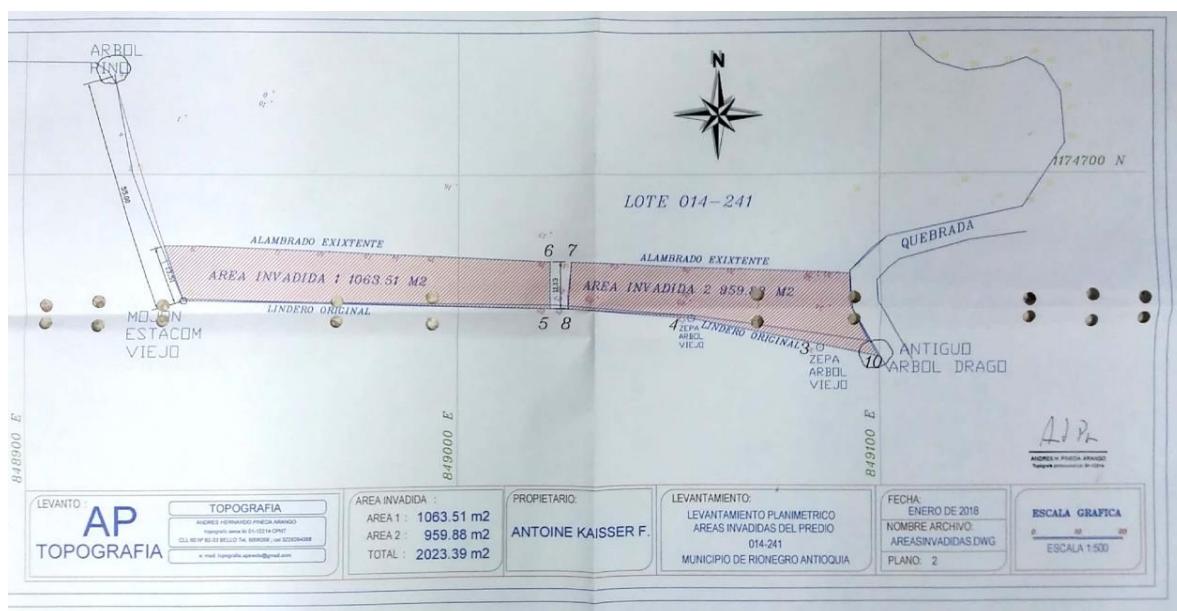
- a) Folio 303 [Fl. 13 Archivo 003 Digital Cdno01Deslinde]:
(Ver próxima página)



b) Folio 351 [Fl. 12 Archivo 003 Digital Cdno01Deslinde]: realizado por el topógrafo Ever Ivañez.



4.12. Dictamen pericial elaborado por Andrés Hernando Pineda Arango – topógrafo: el experto hizo ver que lo primero que realizó fue “estudiar los títulos de propiedad y revisar la información catastral de 1993 y las actualizaciones de 1998 y 2004, con escritura en mano recorri palmo a palmo todos los límites señalados en la escritura de adquisición”. Luego, pasó a detallar los hallazgos, así: **i)** El único accidente natural mencionado en la escritura pública es la quebrada Yarumal y en su margen derecha cerca de un recodo de la misma algunos vestigios de retoños de un árbol nativo de drago, descrito en cada escritura pública aportada por los sujetos procesales; **ii)** existe un alambre de púas desde el centro de la curva de la quebrada, hasta la parte superior (occidente) del lote, el cual termina en un estacón desplazado 13.50 metros hacia el oriente del lindero original y a 41.50 metros del extremo de la línea divisoria (antiguo árbol de pino). Ver plano:



Con base en estas observaciones, el auxiliar de la justicia pasó a apuntalar:

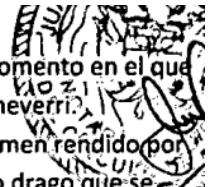
Al revisar la formación catastral de 1993 y las planchas de actualizaciones de 1998 y 2004 (a pesar de estar en escalas muy pequeñas 1: 5000), en ellas se puede observar:

- En formación catastral de 1993 la línea que se separa los lotes 055 y 056 es irregular y no recta (plancha catastral 147-III-B-4-b).
- En parte superior (occidente) de ambos lotes se pudo medir, a escala, las longitudes; encontrándose: con el lote 055, 110,00m y con el lote 056, 55,00m, para un total de 165,00m de extremo a extremo de la línea al occidente.

ACTUALIZACION CATASTRAL 1998: en esta aparece la línea que separa dichos lotes, en línea recta pero desplazada según la formación anterior y se inicia a la izquierda del centro de la curva de la quebrada Yarumal y termina en la parte superior (occidente) a 10m del mojón descrito en las escrituras es decir que ya solo quedan 45m hasta árbol de pino de la esquina también mencionado en los títulos de propiedad. (segunda plancha catastral número 147-III-B-4-b).

En la actualización catastral de 2004 se evidencian cambios notorios, en los que se que ya se han desplazado 13.50 mtr el estacón original quedan solo 41:50m al pino.

-
- La sucesión mencionada deviene del año 1979 y en la misma si se tiene en cuenta un árbol de drago como lindero.
 - Si existe vestigios de árboles que fueron cortados por la raíz, teniendo en cuenta algunos huecos que encontramos en las diligencias de inspección judicial.
 - La distancia de la parte superior es de 145m.
 - El único punto natural existe como referencia para elaborar el trabajo de medición correspondiente fue la quebrada.
 - En los planos catastrales del año 1993, con relación a 2004 y 2008, si existen algunas modificaciones.
 - Las modificaciones afectaron la medida de la superficie del demandante así:
 - El área del predio del demandante, para el año 1993, era de 44.470m² para el año 1998 era de 43.280m² y para el año 2004 era de 43.565m², todo conforme a los planos de catastro.
 - Con base en la plancha catastral de 1993, la longitud de la parte superior es de 127m; la longitud actual en el plano levantado es de 141m (14 mtr de diferencia).

- 
- El drago como lindero del objeto del proceso se determina a partir del momento en el que se realizó la partición en la sucesión de los señores Víctor y Ernestina Echeverri.
 - El árbol de drago que existe en la actualidad y que fue objeto de un dictamen rendido por el Ingeniero Forestal, Juan Lázaro Toro M. en Febrero de 2008, el mismo drago que se enumera como lindero.
 - Procedí a revisar el expediente para conocer el contenido de la resolución 333 de 1999 y no la encontré. Con este documento, al parecer ficticio lograron modificar por medio de trámites catastrales los linderos originales que separan los lotes en litigio.
 - En el 97 y 98 se recorrieron los linderos.
 - El único punto natural como existente como referencia para elaborar el trabajo de medición correspondiente fue la quebrada.

De los estudios topográficos y levantamientos del terreno se encuentra que en la actualización catastral de 2004 se encuentra una afectación negativa que disminuye en 2023.39m² el área de los demandantes.

De ahí concluyó lo siguiente:

"El único lindero natural de los lotes 055 [F.M.I. Nro. 020-0613 - convocados] y 056[F.M.I. Nro. 020-0618 convocantes] es la quebrada Yarumal en este se destaca la curva como accidente natural.

"Por la ubicación del punto clave de lindero (el tan mencionado árbol de drago), considero que este por su localización respecto a la curva de la quebrada Yarumal, no desapareció por efecto de las crecientes de esta, ya que el impacto y la socavación se produce de frente y en todo el centro de la curva, y el árbol estaba a 22.50m de estas aguas abajo en donde la quebrada ya ha cambiado de dirección y dicho árbol estaba aproximadamente a 3.00m de su margen.

"A todas luces se nota y se demuestra que el lote 056 sí fue afectado negativamente (en su área y perímetro) por los dueños del predio 055.

"Hay grandes inconsistencias en lo fallado con respecto al deslinde y amojonamiento, con la realidad sobre el terreno, entre otras las siguientes:

• Según el plano 353 con el cual los demandados adquirieron el lote 056 la línea que los separa del lote 055 que, según la formación (sic) catastral de 1993 es irregular y curva, en este la hacen aparecer recta y oblicua hacia la derecha, pero ya en los folios 351 y 352 aparece oblicua, pero al lado contrario (izquierda), desfavoreciendo aún más el área del demandante.

• Además en el folio 352 aparece un alambrado que aunque próximo al lindero original no existe en la realidad en el terreno y en el folio 351, además del anterior cerco aparece una línea recta, continuación del cerco de la parte superior de la carretera cuando en realidad en el terreno ya aparece curva entrada con la concavidad hacia el lote 056 anterior y en 241 actualmente.

• Otra gran incongruencia se refiere a que en la parte superior de la carretera del área en litigio se deja intacto el cerco de alambre que los divide y se toma como base para trazar en la parte inferior de la misma el límite según el fallo, a sabiendas que todavía está en litigio el área completa y que en esta faja del área en reclamo es de 1063.51 m² según plano Nro. 2 que se anexa y del cual se hace referencia en este dictamen. En la parte inferior el área afectada es de 959.88 m² según el plano Nro. 2 que se anexa, para un total de 2023.39 m².

• En las últimas actualizaciones catastrales de 2011 y 2017 por fin se corrige la línea de demarcación de los predios por la parte superior (occidente) de los lotes 055 y 056 y se regresa a los 55.0m hasta el árbol de pino. Encuentro que los planos referidos en los folios 351 a 353 no son representativos para demarcar en el terreno los mojones de delimitación ya que no tienen la georeferenciación (coordenadas) para materializados con exactitud sobre este; y por lo tanto, se torna imposible calcular con exactitud el área afectada, según el nuevo deslinde. Se menciona en el fallo un punto nuevo de deslinde (L2D) el cual no se ubica en el plano terreno.

Hay otra gran inconsistencia en el fallo de deslinde o amojonamiento [porque] dada la supuesta desaparición del punto clave de linderos (árbol de drago) se dice que este se hará según los títulos de propiedad en todos ellos se parte de dicho árbol de drago y al delimitar en el terreno se reconoce como nuevos linderos los cercanos ya existentes desconociendo por completo los linderos originales y cediendo definitivamente la faja en litigio a los demandados (folios 351 a 353 y levantamiento topográfico general del lote 241)”. ”

En lo pertinente, el experto Pineda Arango dio cumplimiento a los requisitos del canon 226 del CGP expresando lo siguiente: i) considera que en el trabajo realizado está clara la metodología, exámenes y métodos implementados, así como los fundamentos técnicos de las conclusiones; ii) No ha sido designado como perito en asuntos judiciales en los últimos cuatro años; iii) los métodos empleados “son los mismos que utilizo en experiencia profesional de más de diez años”.

Esta experticia no fue sometida a contradicción en audiencia (art. 228 CGP), sencillamente porque no fue requerido por el extremo pasivo, ni la jueza cognoscente para entonces así lo dispuso.

4.13. Dictamen pericial elaborado por León Aristizábal & Cía.: la pericia fue realizada por dos expertos adscritos a la referida compañía, a saber: León Aristizabal Restrepo (gerente) y Xiomar Ceballos Rodríguez (perito topógrafo). A continuación, se exponen los datos más trascendentales del estudio técnico:

“INFORME PERICIAL: 1. El informe pericial se radica sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 020-618, con escritura pública #5121 de 11 de enero de 1994 y con ficha catastral 029-056 de propiedad de los demandantes y el predio identificado con el folio de

matrícula inmobiliaria 020-613, con escritura pública número 5121 de 11 de enero de 1994 y con ficha catastral 029-055 de propiedad de los demandados, todos aceptaron los linderos y áreas allí estipulados como cuerpo cierto.

a. La parte demandante aceptó un área de 5 Has como cuerpo cierto y no hizo nada en ese momento para corroborar si el área que le decía la escritura #5121 del año 1994 era la real.

b. La parte demandante [con base en] la experiencia de algunos de los compradores procedió de acuerdo a la norma que es inicialmente hacer un reconocimiento con el vendedor para conocer los linderos del predio y [con] base [en] este conocimiento, contratar un topógrafo o firma de topografía para que por medios tecnológicos de la época haga un levantamiento detallado de los linderos mostrados por el vendedor, y con esto corroborar si el área que está en la escritura de venta es la misma que entrega el topógrafo o la firma topográfica en el plano topográfico recibido. Luego de tener el plano con sus linderos y área real, procedieron a hacer la escritura [con] base al plano topográfico (protocolizar) con los mismos linderos dados por el vendedor, pero con el área real del lote que fue de **20,686 m²** y no de **35,200 m²** como decían las escrituras; (30,000 y 5,200) que englobados **darían 35,200 m²**.

c. Como se puede ver, hay una diferencia de **14,514 m²** entre las áreas dadas en las escrituras y el área calculada en los planos.

d. Lo mismo ocurrió en el predio 056, donde la escritura da un área de **50,000 m² (5 hectáreas)** y el plano levantado por el topógrafo Gustavo Arango que tiene un área de **38,080 m²**, dando una diferencia de **-11,900 m²**, muy parecido a la diferencia encontrada en el predio 055, pero los demandantes en vez de aceptar esta área dada por el topógrafo **trataron de encontrarla en los predios vecinos buscando irregularidades en los linderos vecinos**.

2. Analizado el informe del perito Andrés Pineda, donde se puede ver que todos sus argumentos están basados en la ficha catastral del año 1993, como lo son: • la forma del lindero. • la distancia del árbol de drago al estacón (mojón) en la parte superior. • la distancia del estacón (mojón) al árbol de pino en dirección noroeste, donde asegura que esta distancia es de 55m (distancia sacada directamente de la ficha catastral del año 1993).

Esta ficha está en una escala 1:5000 donde sus únicas referencias no son puntos estables en el tiempo, no son visibles ni identificables desde el espacio aéreo de donde se toma la fotografía aérea, donde un milímetro en la ficha corresponde a 5mts en el terreno.

Para poder demostrar que estos argumentos no tienen validez, vamos a escanear las fichas catastrales del año 1993 (ver figura 1) y 2004 (Ver figura 2), luego las insertamos en las plataformas Autocad y las escalamos [con] base a las coordenadas dadas en las fichas escaneadas (Ver figuras 3 y 4). Posteriormente procedemos a dibujar los contornos o linderos de los predios de cada ficha escalada (Ver figura 5 y 6), una vez dibujadas las fichas en Autocad, procedemos a realizar la sobreposición de las fichas, tomando como punto de referencia un punto arcifinio comú a las dos fichas y que sea fácilmente identificable desde el aire y estable en el tiempo como lo puede ser un puente, una intersección de vías o una construcción, para este caso vamos a utilizar el puente sobre la quebrada Yarumal (Ver figura 7), que es común a las dos fichas, es un punto estable en el tiempo y visible desde el aire". Ilustración:

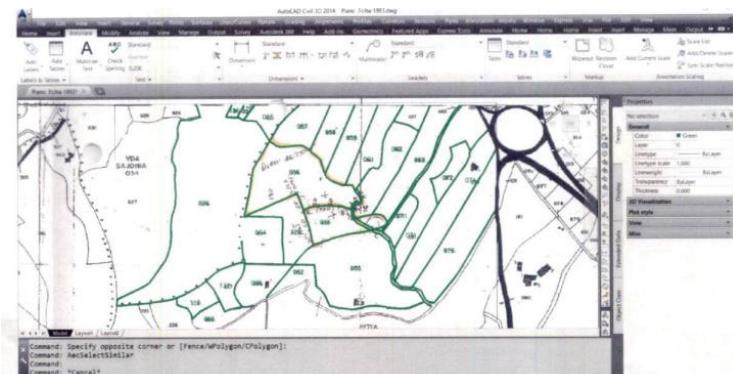


Figura 5 (Ficha 1993).

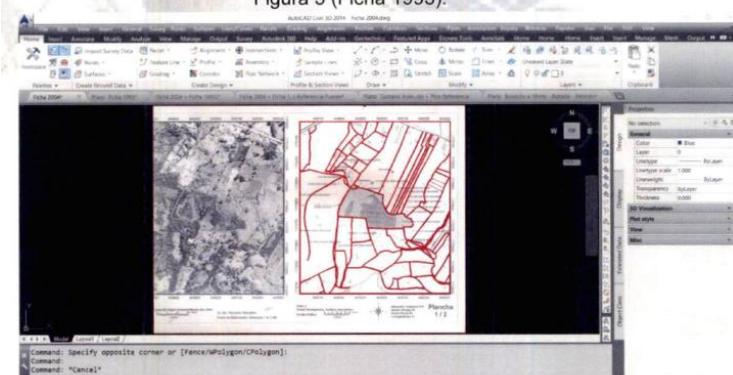


Figura 6 (Ficha 2004).

Para demostrar las incongruencias o diferencias encontradas en las fichas del año 1993 (Línea Verde) y 2004 (Línea Roja) debemos identificar con números del 1 al 100 cada punto común de cada predio de la siguiente manera:

A) El puente sobre la quebrada Yarumal del año 1993 (Línea Verde) como 1-93 y en la ficha del año 2004 (Línea Roja) como 1-04. (Ver figura 8):



B) El supuesto árbol de pino en la ficha del año 1993 con un valor X precedido del -93 y la del 2004 con el mismo valor X precedido -04 y así, sucesivamente para cada punto en particular.

C) Una vez numerados los puntos comunes de los predios de cada ficha (Ver figuras 9 y 10), procedemos a hacer la comparación de dichos puntos, encontrando que casi ninguno coincide en sus coordenadas, en su forma y mucho menos en las áreas de los predios (Ver figura 11). **En conclusión, todos los predios lindantes han sido modificados o por los propietarios o por catastro departamental, lo que no puede ser jurídicamente posible. La tecnología usada en el**

año 1993 no era tan precisa como lo era en el 2004, por lo tanto, toda información sacada de la ficha del año 1993 puede llevar a errores o toma de decisiones equivocadas. (...)

D) Si tomamos como punto de referencia el pino o punto identificado en las fichas como 4-93 y 4-04 y las sobreponemos (Ver Figura 13), se puede apreciar que el linderío conformado por los puntos 02-93 y 03-93 queda más al norte del linderío conformado por los puntos 02-04 y 03-04, afectando negativamente al predio 056.

También podemos ver que el mojón identificado en las fichas como punto 3-93 y 3-04 están separados aproximadamente en 11 metros uno del otro, pero como dijimos, afectando negativamente el área del predio 055 y no el 056; este valor de afectación del área según las fichas es de 977m² en contra del predio 055.

E) También podemos apreciar que la línea que define el linderío entre este pino identificado con el número 4-93 y 4-04 y el punto de linderío identificado en las fichas con el número 5-93 y 5-04 está totalmente desfasado en posición, dirección y distancia confirmando nuevamente las incongruencias o diferencias entre las fichas del 2004 y del año 1993 (Ver Figura 14)

(Imagen en la página siguiente)

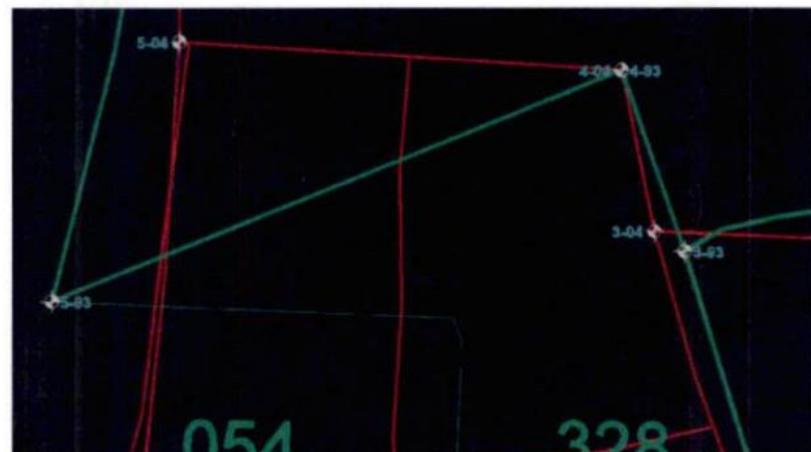


Figura 14.

3. Para terminar, si escalamos los planos del predio 056 realizados por el topógrafo Gustavo Arango y del ingeniero Baudilio Contreras y los superponemos en la imagen de Google Earth del año 2002 (Ver Figura 15) podemos ver que:

A) Las distancias, forma y área de los planos no son iguales.

B) El plano del topógrafo Gustavo Arango tiene más similitud con la imagen de Google Earth del año 2002 que el plano del ingeniero Baudilio Contreras.



Figura 15 (Google Earth 2002).

C) En la imagen (Ver Figura 15) también se puede apreciar que por donde va el lindero del ingeniero Gustavo Arango, coincide con una hilera de árboles que aparecen en la imagen de Google Earth del año 2002.

D) Si trasladamos o movemos el plano elaborado por el ingeniero Baudilio Contreras identificado con el número 4-BC que corresponde a la ficha del año 1993 a 4-93 y en las escrituras como pino, podemos ver que el árbol de Drago identificado como punto 02-93 o 02-04, queda ubicado al otro lado de la quebrada, lo que no puede ser posible, también podemos apreciar que la quebrada no queda en su sitio, si no desfasada en la misma distancia en que movemos el plano en la dirección al mojón (estación) identificado como 3-BC (Ver Figura 16)

(imagen a continuación):



Figura 16 (Google Earth 2002).

4. Al insertar el plano del topógrafo Gustavo Arango en la imagen de Google Earth del año 2010 (Ver Figura 17) se puede apreciar que el árbol de Drago identificado con el número 2-GA fue arrasado por la borrasca de la quebrada Yarumal, demostrando que el árbol de Drago señalado por el topógrafo como punto de lindero del año 1993, no existe.



Figura 17 (Google Earth 2010).

5. Este también se puede ver en la imagen de Google del 2014 (Ver Figura 18) con los planos insertados del señor Luis Adriano Ramírez (Línea Verde) del año 1993 y de la firma León Aristizabal & Cía. S.A.S. del año 2008 (Línea de Color Rojo) y del año 2017 (Línea de Color Azul), que el árbol de Drago tomado como referencia fue arrasado por la creciente de la quebrada Yarumal.

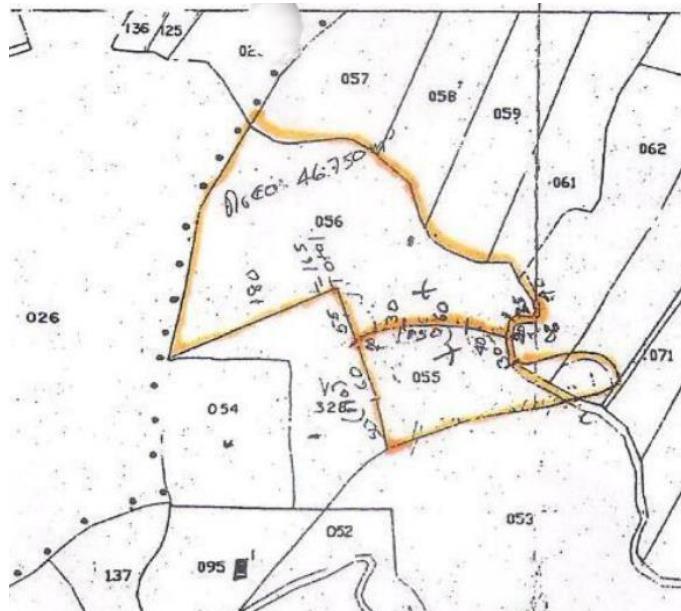
También podemos apreciar en esta imagen que el levantamiento realizado por la firma León Aristizabal & Cía. coincide casi en su totalidad con los linderos de los planos realizados por Luis Adriano Ramírez del año 1993, León Aristizabal del año 2008, mostrando solo diferencias en el linderos con la quebrada Yarumal, debido a que esta ha erosionado sus orillas a lo largo de los años.

(Imagen a continuación):

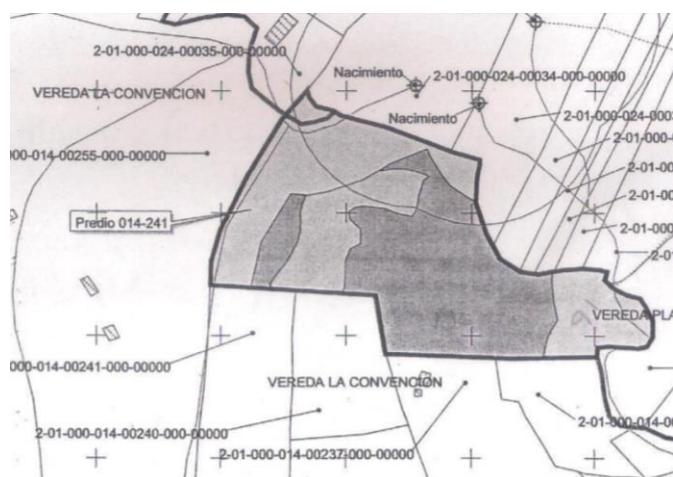


Figura 18 (Google Earth 2014).

Plancha catastral 1993: 055 (inmueble demandados) y 056 (demandantes)



Planta catastral 2004:



CONCLUSIONES:

1. Los demandantes al encontrar una diferencia de área entre la escritura 5121 del año 1994 y el plano elaborado por el topógrafo Gustavo Arango, no la aceptaron y lo que hicieron fue tratar de recuperarla acusando a los demandados como autores de hecho de correr el lindero, definido por los puntos en el plano como 2-GA y 3-GA, vulnerando la buena fe de estos que aceptaron los linderos y área dadas por el plano de la firma de topografía de Luis Adriano Ramírez.
 2. Para comprobar que los demandados eran los autores de este acto, se basaron en pruebas con bases muy débiles y poco sustentables como se demuestra en el informe:
 - a) Tomaron como punto de referencia elementos perecederos en el tiempo como son, un estación de madera y un árbol de Drago. Además, con otro inconveniente: que no son visibles ni identificables desde el aire. Un estación de pino no tiene una durabilidad de 25 años, asimismo, el árbol de Drago está junto a otros árboles similares sin ningún elemento que lo distinga de los otros.
 - b) También utilizó la ficha predial del año 1993 (se anexa fotocopia) para sacar información de distancias y ubicación del mojón (punto 3-93), Pino (4-93) y árbol de drago (2-93) para demostrar que el lindero sur del predio 056 y el lindero norte del predio 055, definido por los puntos 2-93 y 3-

93 en las fichas había sido alterado por los señores demandados. En el numeral 2 de este informe se demuestra que cualquier información sacada de la ficha del año 1993 no es precisa ni concreta por lo tanto cualquier dato, distancia o forma del lindero obtenida directamente de esta ficha carece de validez jurídica, además, si se tiene en cuenta esta ficha, los afectados en el área del predio serán los propietarios del predio 055 y no la del 056 como pretende demostrar el perito Andrés Pineda, ya que debería demandar a todos los vecinos del lote 056, porque casi ninguno de los linderos de los predios mostrados en esta ficha coincide con los mismos linderos de los predios mostrados en la ficha del año 2004; fichas que fueron elaboradas por el mismo instituto de catastro departamental.

c) En la escritura de compra del predio 055 de los demandados en la descripción del lindero en litigio se dice que quebrada arriba hasta encontrar un árbol de Drago y de ahí en línea recta para arriba, hasta encontrar un mojón lindero con Germán Echeverry y en la ficha catastral del año 1993, este lindero desde el árbol de Drago hasta el mojón es una línea convexa. La escritura tiene una descripción insuficiente y limitada de linderos y área, no permite la certeza y precisa definición de estos.

3. En las imágenes de Google Earth del año 2002 con los planos insertados de los topógrafos Gustavo Arango y Baudilio Contreras, se concluye que el plano elaborado por el topógrafo Gustavo Arango está más aproximado a esta imagen, mientras que el plano de Baudilio Contreras difiere totalmente de la imagen y del plano de Gustavo Arango, demostrando que la persona que mostró los linderos en las dos ocasiones no los conocía muy bien, llevando a elaborar planos con áreas, forma y distancia diferentes.

También podemos concluir que si llevamos el plano del ingeniero Baudilio Contreras del punto 4-BC al pino de la imagen de Google, el árbol de Drago del plano denominado con el punto 2-BC [está] al otro lado de la quebrada y esta queda totalmente desfasada de la imagen de Google.

4. Como se demostró en el numeral 4 y 5 de este informe, el árbol de drago tomado como referencia por el topógrafo Andrés Pineda y presentado como prueba fehaciente para definir el lindero entre los puntos 2 y 3, no existe debido a que fue arrastrado por una creciente de la quebrada Yarumal.

5. En este mismo numeral también se demuestra que los linderos levantados por el señor Luis Adriano Ramírez en el año 1993 coinciden casi en su totalidad con los linderos levantados por la firma León Aristizabal en el año 2008 y 2017, solo mostrando diferencias en el lindero con la quebrada Yarumal debido a que estos son erosionados por la creciente de la misma.

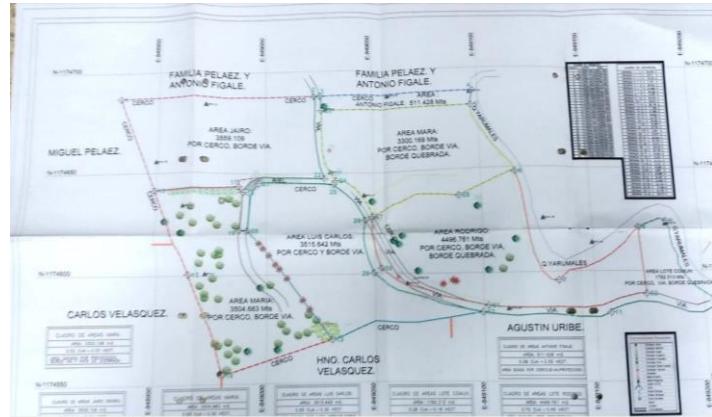
NOTA: De lo anterior se anexan los siguientes documentos: Planchas, fichas, cámara de comercio, matrícula profesional de topógrafo, certificación de peritazgo, certificaciones de trabajos".

De otro lado, en cumplimiento del canon 226 del Estatuto Procesal Civil, se indicó lo siguiente por parte de los peritos: i) Xiomar Ceballos es topógrafo y León Gonzalo Aristizabal es ingeniero agrícola; ii) la firma León Aristizabal & Cía. S.A.S. ya actuó como perito topógrafo en un proceso de deslinde y amojonamiento adelantado ante el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Guarne, cuyas partes eran Efrén Taborda contra Eduardo Arboleda; y iii) hay certificaciones que acreditan la experiencia de la sociedad en proyectos de construcción y estudios topográficosⁱ.

4.14. Audiencia de contradicción de dictamen pericial (Art. 228 CGP) – 23 de agosto de 2019:

León Aristizabal. (Min. 7:00 y ss. – CD4 Archivo 004) 67 años, soy ingeniero agrícola. Esta es la segunda vez que hacemos un peritaje, el primero fue en Guarne hace 1 año (Min. 9:10 y ss.). Sé de drenajes, conozco de administración agropecuaria, manejo topográficos, diseños y todo lo que tiene que ver con topografía (Min. 10:20 y ss.). Este es el primer dictamen que presento ante este juzgado, hace un año presenté uno, pero en Guarne (Min. 11:20 y ss.). ¿Método utilizados? Más que todo digitales, porque las medidas eran del 93 hasta 2017, todo se hizo con medios digitales, pero con base en esos documentos (Min. 12:20 y ss.). Se aplicaron las reglas del IGAC, esto es: recorrer el predio, sacar un plano y todo lo demás, como si se fuera a hacer una escritura pública (Min. 14:20 y ss.). Se tomaron planos del 98, 2008 y 2017 (Min. 14:20 y ss.). ¿Qué actividades realizó para hacer su dictamen, ya que igualmente se menciona como topógrafo al señor Ceballos? Yo tomé la información de los anteriores topógrafos y analizarlas, así como examinar las fichas catastrales, digitalizarlas y montarlas en un programa que tenemos, para así percibir si había cambios en los linderos comparando con los linderos del 93, todo estaba bien, lo que vimos fue que la ficha del 93 no tenía validez y destacamos las falencias (Min. 18:20 y ss.). El topógrafo nos acompañó para mirar los planos y acudió con nosotros al lote para confrontar todo (Min. 18:40 y ss.), miró el cerco, la quebrada, todo, medidas en terreno no, porque lo que nos centramos fue en demostrar que nada se ha movido y lo hicimos con los documentos, porque ahí coinciden los linderos (Min. 20:10 y ss.).

Xiomar Ceballos Rodríguez. (Min 25:00 y ss.) soy topógrafo. Tengo 14 años de experiencia en este oficio (Min. 25:40 y ss.), es la primera que vez que acudo como perito ante un estrado judicial. Estudié en el SENA topografía (Min. 26:40 y ss.). ¿Qué métodos utiliza para realizar su labor? Primero va uno al campo, por lo general para medir el lote el dueño le especifica linderos, se usa un programa, lleva uno auxiliares y el equipo que uno usa va almacenando la información (Min. 27:40 y ss.), yo allá no fui, yo no hice el levantamiento en el lote, no (Min. 28:20 y ss.). Al levantamiento no fui, al lote fui a conocer el lote, para empaparme del tema, me caminé los linderos y con un plano de 2008 que levantamos miré, no con algo para medir (Min. 29:00 y ss.). Yo participé ubicando los linderos en el lote con el plano de 2008 (Min. 30:00 y ss.) y me guie por la ubicación de los puntos en el plano (un pino, por ejemplo). Otro topógrafo visitó el lugar e hizo medidas (Richard Toro), León lo lleva a uno (Min. 31:40 y ss.). ¿En qué participó usted? Con la comparación de linderos y planos (Min. 36:00 y ss.). No conozco la sentencia inicial que determinó los linderos (Min. 38:00 y ss.), pero sí conozco la documentación que me allegaron a la oficina (Min. 40:00 y ss.). Las fichas de levantamiento no son iguales, luego de levantamiento de campo se determinó eso, pero de memoria no podría decirle concretamente (Min. 41:00 y ss.). ¿En la ficha catastral de 2004 se incrementó el lote, comparada con la de 1998? No recuerdo (Min. 42:30 y ss.). ¿Es cierto que el árbol de drago fue arrasado por una corriente de la quebrada Yarumal (Fl. 62 – Archivo 002 – Fl. 193 ExpFísico)? Sí, el árbol no existe (Min. 49:50 y ss.). ¿Sería vital la existencia de ese árbol para determinar la colindancia? Los puntos que se tomaron para hacer la colindancia son la base para eso (Min. 51:00 y ss.). Se exhibe *plano del dictamen* (Fl. 64 – Archivo 002 – Fl. 195 ExpFísico) y se pregunta: aparece un área dibujada de 511,428 Mts, “Cerco Antonio Figale”, ¿a qué corresponde eso? Le explico: en el plano original del 93 hay una línea recta. ¿Por qué aparece ese espacio? No sé, la franja que se dibujó es porque el lindero es recto, por eso esa franja (Min. 1:02:40 y ss.). Se tuvo en cuenta el plano de 1993, cuando compraron el lote, luego en la oficina se hizo un levantamiento en 2008, se superpusieron ambos planos y la diferencia era mínima (Min. 1:05:00 y ss.). **PLANO EXHIBIDO EN AUDIENCIA:**



4.15. Escritura pública Nro. 450 del 6 de abril de 1981 – Notaría Única de Rionegro:

“En la ciudad de Rionegro, Cabecera del Círculo Notarial del mismo nombre, Departamento de Antioquia República de Colombia, a los seis (6)- días del mes abril de mil novecientos ochenta y uno (1.981), ante mí CECILIO AUGUSTO ECHEVERRI ARROYAVE, Notario Público de este Círculo, compareció el señor GERMAN ANTONIO ECHEVERRI ECHEVERRI a quien conozco personalmente, varón casado, mayor de edad, vecino de este Distrito, portador de la cédula de ciudadanía Nro. 714.367 y me manifestó que me presenta para sus protocolización el juicio de sucesión de los señores VICTOR MANUEL ECHEVERRI Y ERNESTINA ECHEVERRI DE ECHEVERRI, constante de 36 folios útiles, juicio seguido y terminado en el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro (1).-En dicho juicio aparece agregada la boleta relacionada con el pago de los derechos fiscales como también la constancia del registro de la partición de los bienes relictos y de la sentencia que aprueba dicha partición. Están satisfechos los requisitos de rigor para la celebración del presente- Instrumento motivo por el cual agrega el aludido juicio en el protocolo del presente año en el sitio que le corresponde a fin de que sea guardado y custodiado y para que surta todos los efectos legales que la ley señala para casos como el presente. Leído que le fue al protocolizante la presente escritura firma por ante mí el Notario que dey fe. La presente escritura ha sido extendida en la hoja Nro. AC04700561.

**Señora
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO**

Ref.: Proceso de sucesiones acumuladas de VICTOR MANUEL ECHEVERRI Y ERNESTINA ECHEVERRI, Francisco Echeverri Escobar obrando como apoderado judicial de todos los interesados en los procesos de sucesión acumulados de Víctor Manuel Echeverri y Ernestina

Echeverri, autorizado por ese Despacho para efectuar la partición, procedo a presentar el correspondiente trabajo para que se sirva aprobarlo de plano, si lo encuentra ajustado a derecho.

ANTECEDENTES

Víctor Manuel Echeverri y Ernestina Echeverri contrajeron matrimonio en el año de 1.904 y en el procrearon los siguientes hijos: Germán Alonso, Víctor Samuel, Susana de Jesús y Eugenia de Jesús Olivia Echeverri.

Víctor Manuel Echeverri falleció en este municipio el 6 de febrero de 1954 sin otorgar testamento al proceso de sucesión se inició en ese Despacho y se llevó hasta la aprobación del inventario, previo el pago del impuesto sucesoral. En este proceso se inventariaron dos lotes de terreno, uno de ellos con casa de habitación. El lote con casa fue avaluado en \$15.000.00 y fue adquirido durante la existencia de la sociedad conyugal; el otro fue adquirido por causa de herencia y su avalúo fue de \$36.000.

La cónyuge Ernestina Echeverri falleció en este municipio el 14 de mayo de 1.977, sin otorgar testamento en el proceso sucesorio de esta se inventarió como único bien el derecho que debía corresponderle en la sucesión de su cónyuge en el único bien de la sociedad conyugal.

Por escritura No. 642 de 20 de junio de 1961 de la notaría de Rionegro, las herederas Susana de Jesús y Eugenia de Jesús Echeverri, Olivia vendieron al heredero Víctor Manuel Echeverri los derechos que le correspondiera en la sucesión de su padre.

No hay lugar a formar hijuela de gastos porque los interesados de común acuerdo han sufragado los gastos que se han hecho en las sucesiones acumuladas y están dispuestos a cubrir los que faltan hasta la terminación total de los procesos. (...)

HIJUELA N. 1. se destina para el heredero Víctor Manuel Echeverri. Le corresponde: Por su cuota herencial en la sucesión de padre Víctor Manuel Echeverri \$5.250 por su cuota herencial en la sucesión de su madre Ernestina Echeverri de Echeverri \$37.500 como cesionario de los derechos de Susana de Jesús Eugenia de Jesús Olivia-Echeverri, en la sucesión de Víctor Manuel Echeverri 10.500.00, total \$53.250

Para cubrirle esta suma se le adjudican los siguientes bienes:

a). Un lote de terreno situado en el paraje Chachafruto del municipio de Rionegro, con casas de habitación, demás mejoras y anexidades, segregado del inmueble inventariado en el ordinal del proceso de sucesión de Víctor Manuel Echeverri, con una cabida aproximada de 4 hectáreas, comprendido por los siguientes linderos partiendo de un mojón en el lindero de las propiedades de German Echeverri y Oscar Correo o que fue de este: de aquí siguiendo de para abajo, lindando con la propiedad de Oscar Correa o que fue de este hasta encontrar un amagamiento: de aquí siguiendo por este hasta su desembocadura en la quebrada Yarumal; de aquí siguiendo, por ésta de para arriba, hasta encontrar un columpio en dicha quebrada, lindado con propiedad de herederos de Emiliano Echeverri, aquí, volteando hacia la izquierda a encontrar un árbol de pino; y, de aquí, siguiendo en línea recta, hasta encontrar el mojón, punto de partida. adquirió este lote el causante en mayor extensión, según escritura Nro. 425 de 18 de junio de 1.925 otorgada en la Notaría del circuito de Rionegro, registrada en a libro 1 folio 126 13 de julio de 1.925 le adjudica la suma de \$ 25.000.00.

b) Un lote de terreno situado en el paraje Chachafruto del municipio de Rionegro, con una cabida aproximada de 3 hectáreas, sin casa de habitación, segregado, del lote inventariado en el ordinal 1 de la sucesión de Víctor Manuel Echeverri con sus mejoras y anexidades, comprendido por los

simientes linderos con propiedad de herederos de Emilio Echeverri, se sigue quebrada arriba, hasta encontrar un árbol de drago; de aquí, siguiendo en línea recta de para arriba, hasta encontrar, un mojón, lindero con el lote adjudicado a German Echeverri en esta partición; de aquí se volteá a la izquierda hasta encontrar un árbol de pino, lindando con el mismo lote adjudicado a Germán Echeverri de aquí siguiendo una línea recta a encontrar el columpio en la quebrada Yarumal, punto de partida Adquirió este lote de mayor extensión el causante Víctor Manuel Echeverri por escritura n°425 del 18 de junio de 1925 otorgada en la notaría del circuito de Rionegro registrada en el libro 1., folio 126, 9. 278, 13 de julio de 1.925. se le adjudica la suma de \$10.000.

c). Un lote de terreno, situado en el paraje de Chachafruto municipio de Rionegro, segregado del lote que le correspondió al señor Víctor Manuel Echeverri en la partición extrajudicial efectuada por la escritura N° 428 de 20 de abril de 1040 de bienes proindiviso que le fueron adjudicados en la sucesión de su madre señora Natalia Echeverri, comprendido por los siguientes. linderos: "Partiendo de un columpio en la quebrada Yarumal, lindero con lote adjudicado al mismo Víctor Manuel Echeverri en esta partición en la letra b), siguiendo quebrada abajo, hasta encontrar un árbol de sauce, lindero con propiedad de Germán Echeverri; de aquí, se sigue hasta encontrar un árbol de verraco, lindando con propiedad de Germán Echeverri; de aquí se volteá a mano derecha, lindando con lote adjudicado a German Echeverri en esta partición; de aquí, se volteá a la izquierda por un zanjón con agua, lindando e propiedad que fue de Jesús María Castaño y que es hoy de otras personas, hasta llegar a la quebrada Yarumal, en el columpio, punto partida. adquirió el lote el causante Víctor Manuel Echeverri en mayor extensión, por adjudicación que se le hizo en la partición extrajudicial efectuada por la escritura 248 de 20 de abril de 1. 940, otorgada en la Notaría de circuito de Rionegro, registrada la Oficina de registro del Circuito de Rionegro partida 288 de 29 de abril de 1.940. se le adjudica la suma de \$18.250.00

Nota. el lote de la letra c goza de servidumbre de tránsito, lo mismo los lotes a y b sobre los lotes adjudicados en esta partición a German Echeverri. (...)"

4.16. Escritura pública Nro. 2053 del 2 de julio de 1993 – Notaría Única de Rionegro:

"VENTA: 2.400.000.00045. **DE:** VICTOR MANUEL ECHEVERRI. **A:** JAIRO OSORIO GOMEZ Y OTROS. En el municipio de Rionegro, cabecera del círculo notarial del mismo departamento Antioquia y Republica de Colombia, a LOS DOS (2) DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (1,993), ante ROMELIA GIL Notaria Única de Este Círculo, comparecieron: el Sr. VICTOR MANUEL ECHEVERRI mayor de edad, con sociedad conyugal vigente, domiciliado en Rionegro (Ant) e identificado con cedula de ciudadanía Nro. 714.407 expedida en Rionegro (Ant), actuando en nombre propio, quien para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**, de una parte, y los Srs: JAIRO OSORIO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía Nro. 70.065.693 de Medellín: ALVARO DE JESUS DIAZ PAUCAR identificado con cédula de ciudadanía Nro. 8.272.205 de Medellín, **MARIA CECILIA VELEZ J.** identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 42.750.502 de Itagüí (Ant); **RODRIGO ISAZA URIBE** identificado con cédula Nro. 71.616.565 de Medellín LUIS CARLOS JARAMILLO FRANCO identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71.593.953 de Medellín y JORGE IGNACIO CANO TABORDA Identificado con cédula de ciudadanía 5.317.060. quien concurre al acto en calidad de apoderado especial de la Sra. LUZ MARINA OQUENDO RESTREPO identificada con cédula de ciudadanía Nro. 43.034.489 de Medellín, calidad que acredita con poder que se protocoliza con la presente escritura pública, todos mayores de edad sin sociedad conyugal vigente, domiciliados en Medellín. Quienes para efectos del presente contrato se denominarán los **COMPRADORES**, de otra parte, y manifestaron:

CLAUSULA PRIMERA: Mediante el presente instrumento público **EL VENDEDOR** transfiere a título de compraventa a **LOS COMPRADORES**, en forma proindivisa y por iguales partes, los siguientes inmuebles rurales, situados en la vereda La Convención (antes Chachafruto) del municipio de

Rionegro (Antioquia): 1) Un lote de terreno con una cabida aproximada de tres hectáreas (3 has), que linda: "Partiendo de un columpio en la quebrada Yarumal, lindero con propiedad de herederos da Emiliano Echeverri, se sigue quebrada arriba hasta encontrar un árbol de drago; de aquí siguiendo en línea recta para arriba, hasta encontrar un mojón, lindero con el lote adjudicado a Germán Echeverri en esta partición; de aquí se voltear a la izquierda hasta encontrar un árbol de pino lindando con el mismo lote adjudicado a German Echeverri. Y de aquí, siguiendo en línea recta hasta encontrar el columpio en la quebrada Yarumal, punto de partida.

Este Inmueble fue adquirido por adjudicación en el proceso de sucesión doble de los Sres.: Víctor Manuel Echeverri Echeverri y Ernestina Echeverri, mediante sentencia aprobatoria de la partición proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro (Ant), fechada al día diez (10) Marzo de mil novecientos setenta y nueve (1979), e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-0000613 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Rionegro (Ant.) Código catastral Nro. 029-055. 2) Un lote de terreno que se segregó de un inmueble de mayor extensión, con una área aproximada de cinco mil doscientos metros cuadrados (5.200 mts) y cuyos linderos particulares son los siguientes: "Partiendo de un puente que hay sobre la quebrada Yarumal se sigue quebrada arriba hasta el punto donde se encuentra o encontraba un columpio en la colindancia con predio que fue del vendedor de allí siguiendo en línea recta para arriba, lindero que con terreno del vendedor, hasta encontrar un pino en la colindancia con Velásquez, y de allí para abajo, lindero con predios del vendedor, hasta encontrar el puente sobre la quebrada Yarumal, punto de partida. El lote de terreno de mayor extensión sobre el que se efectúa la segregación, cuenta con casa de habitación, cabida aproximada de cuatro hectáreas (4 has) y sus linderos son los siguientes: "Partiendo de un mojón en el lindero de las propiedades de Germán Echeverri y Oscar Correa o que fue de éste; de aquí siguiendo de para abajo, lindando con propiedad de Oscar Correa o que fue de éste, hasta encontrar un amagamiento; de aquí, siguiendo por este hasta su desembocadura en la quebrada Yarumal; de aquí siguiendo por esta de para arriba hasta encontrar un columpio en dicha quebrada, lindando con herederos de Emiliano Echeverri; de aquí, volteando hacia la izquierda a encontrar un árbol de pino; y de aquí siguiendo en línea recta hasta encontrar el mojón, punto de partida.

El inmueble de mayor extensión fue adquirido por adjudicación en el proceso de sucesión doble de los Señores: Víctor Manuel Echeverri Echeverri y Ernestina Echeverri, mediante sentencia aprobatoria de la partición proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro (Ant), fechada el dia diez (10) de Marzo de mil novecientos setenta y nueve 11.979), inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-0000612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Rionegro (A), Código catastral No.29-053. CLAUSULA SEGUNDA: El precio total de la venta que LOS COMPRADORES han cancelado íntegramente al VENDEDOR es la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (3.400.000,00), precio este que se imputa a la venta de los inmuebles individualmente considerados de la siguiente forma

A) La suma de UN MILLON CIEN MIL PESOS M.C. (\$1.100.000,00) como precio por la venta del lote descrito y alinderado en el numeral uno (Nral 1) de la cláusula primera del presente instrumento público.

B) la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$2.300.000,00). como precio por la venta del lote segregado de otro de mayor extensión, que fue descrito alinderado en el numeral dos (Nral 2) de la cláusula primera de presente instrumento público.

CLAUSULA TERCERA: Que, al momento de suscribir la presente escritura pública, EL VENDEDOR ha efectuado en favor de LOS COMPRADORES la entrega material de los inmuebles objeto material de la compraventa con todas sus mejoras y anexidades, usos y costumbres, servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas e inscritas.

Igualmente declara EL VENDEDOR que los inmuebles objeto de la compraventa son de su exclusiva propiedad y que se encuentra libres de gravámenes tales como censo, embargo judicial registro de demanda civil, anticresis, fideicomiso, arrendamiento por escritura pública, usufructo, uso y habitación, que no está sujeto al régimen de patrimonio de familia a condiciones resolutorias y que se obliga expresamente al saneamiento de LOS COMPRADORES por los vicios redhibitorios y por la evicción en los términos da la legislación civil.

PARAGRAFO: EL VENDEDOR LOS COMPRADORES declaran que los bienes objeto material del contrato de compraventa. No obstante haberse citado sus linderos y cabida se transfieren adquieren, entregan y reciben como cuerpo cierto.

CLAUSULA CUARTA: EL VENDEDOR y los COMPRADORES declaran que mediante este contrato de compraventa se entiende cumplido íntegramente la totalidad de las obligaciones contraídas por las partes en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado el día diecisiete (17) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991).-

Compareciendo conjuntamente los Srs: JAIRO OSORIO GOMEZ, ALVARO DE JESUS DIAZ PAUCAR, MARIA CECILIA VELEZ J. JORGE IGNACIO CANO TABORBA en representación de LUZ MARINA OQUENDO RESTREPO, RODRIGO ISAZA URIBE Y LUIS JARAMILLO FRANCO, de las condiciones civiles antes Indicadas, quienes manifestaron:

1) Declaran que aceptan la enajenación y la entrega material que se les hace en forma, proindivisa y en partes iguales. equivalentes a una sexta parte (1/6) de los bienes para cada uno ellos.

(2) Que los inmuebles descritos en la cláusula primera del presente instrumento público son colindantes e integran materialmente un solo terreno que en adelante se denominará LOS YARUMALES, situado en el municipio de Rionegro (Ant), con una cabida de 20.686.45 metros cuadrados, cuyos linderos actualizados. conforme al plano topográfico que se protocoliza, son los siguientes: "Partiendo del punto 4. ubicado sobre la quebrada Yarumal en la colindancia con predio de Víctor Manuel Echeverri, se sigue quebrada abajo pasando por los punto 5, 6, 7, 9, 8 y 10 hasta encontrar el punto 11, situado sobre la quebrada en la colindancia con terrenos que son o fueron de propiedad de Eugenia Olivia Echeverri de allí en línea recta para arriba, lindero con la Sra. Eugenia Olivia Echeverri, pasando por el punto 55 hasta encontrar el punto 57 demarcado con un mojón situado en la colindancia con los predios que son o fueron del Sr. Enrique Velásquez; de allí en línea recta, lindero con el Sr. Enrique Velásquez, pasando por los puntos 58, 65, 66, 75 y 76, hasta encontrar el punto 84, demarcado con una cepa de árbol de pino y situado en la colindancia con terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri; del allí para abajo, lindero con el Sr. Víctor Manuel Echeverri, pasando por los 83, 82, 81, 85, 1, 2 y 40 punto de partida y encierra.

PARAGRAFO: En consecuencia, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Rionegro la apertura de un único folio de matrícula inmobiliaria para el terreno de mayor extensión, anteriormente descrito. (...)".

4.17. Escritura pública Nro. 5121 del 1° de diciembre de 1994 – Notaría Única de Rionegro:

“De: Eugenia de Jesús Olivia
A: Antoine Kaisser Feghali y otra.

PRIMERO: Que transfiere(n) a título de venta en favor de ANTOINE KAISSER FEGHALI Y MARIA IDALBA RESTREPO CARMONA (...) el derecho de dominio y la posesión que el(los) exponente(s)

tiene(n) y ejerce(n) sobre el **50% EN COMÚN Y PROINDIVISO** sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno, sus mejoras y anexidades, situado en el paraje de CHACHAFRUTO, en jurisdicción de Rionegro, con una superficie aproximada de (5H) de acuerdo a la escritura y según el Certificado catastral con (4.6250H), predio #029-056 y comprendido por los siguientes linderos: #Partiendo de un árbol de drago en la quebrada Yarumal, siguiendo de para arriba, lindando con, propiedad de herederos de Emiliano Echeverri hasta encontrar lindero con propiedad de Herederos de José Meja, se separa de la quebrada y sigue por un barranco y un cerco de alambre a encontrar propiedad de Alonso Cardona; se sigue por un barranco y un amagamiento, lindando con el mismo a encontrar propiedad de Elvia Castrillón: de aquí se sigue por un barranco, lindando con la propiedad de la señora Marlene de Uribe a encontrar lindero de la propiedad de la señora Sofía de Velásquez; de aquí se sigue a encontrar nuevamente la quebrada Yarumal hasta encontrar lindero con la propiedad de Aníbal Gómez, sigue amagamiento arriba hasta encontrar un árbol de aguacatillo, lindero de la propiedad de German Echeverri, de aquí voltear para arriba, lindando con la misma propiedad de German Echeverri, hasta encontrar un árbol de pino, de aquí voltear a la derecha a encontrar un mojón, lindero con los lotes adjudicados en esta partición a Víctor Manuel y German Echeverri: de aquí, siguiendo de para abajo, lindando con lote adjudicado a Víctor Manuel Echeverri hasta encontrar un árbol del drago, punto de partida.

SEGUNDO: adquirieron el vendedor(es) de este inmueble en igual proporción por adjudicación en la sucesión de **VICTOR MANUEL ECHEVERRI ECHEVERRI**, tramitada ante el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO**, protocolizada mediante escritura número 450 del 6 de abril de 1981; de esta misma Notaría, registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria 020-0000612/613/614/615/616/617/618 HIJUELA NUMERO 3.

TERCERO: Que no tiene(n) vendida ni enajenado a ninguna otra persona este inmueble y se encuentra libre de toda clase de gravámenes tales como: censo, hipoteca, embargo judicial, registro por demanda civil y condiciones resolutorias.

CUARTO: Que el precio de esta venta es la cantidad de **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL**. Suma de dinero que declaran el vendedor tener recibidos de contado y en dinero efectivo de manos de su comprador.

QUINTO: de desde esta misma fecha le hace(n) a su(s) comprador(es) entrega real y material del inmueble vendido con todas sus mejoras y anexidades consiguientes, usos, costumbres, y servidumbres activas y pasivas, legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores quedando obligado(s) el(s) vendedor(es) a responder por el saneamiento de esta venta, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios y en todos los casos y términos exigidos por la ley.

PRESENTE(S) EL(S)

COMPRADOR(ES), ya identificado(s) **MANIFESTO (ARON)**: Que acepta(n) la presente escritura en todas sus partes, les declaraciones en ella contenidas en especial la venta que, se le(s) hace y da(n) por recibido a satisfacción lo que por ella adquiera(n).

Los comparecientes leyeron personalmente el presente Instrumento lo aprobaron y en constancia firman".

4.18. Escritura pública Nro. 1413 del 28 de diciembre de 1998 – Notaría Veinticuatro de Medellín:

"CONTRATO: COMPRAVENTA DE ALVARO de JESÚS DIAZ PAUCAR EN FAVOR DE JAIRO OSORIO GOMEZ; MARIA CECILIA VELEZ JOHNSON., RODRIGO ISAZA URIBE Y LUIS CARLOS JARAMILLO FRANCO,

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el día veintiocho (28) de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho (1998), ante mi FRANCIA TOBON URIBE, Notaria Veinticuatro (Encargada) del Círculo de Medellín.

COMPARECIERON: ALVARO DE JESUS DIAZ PAUCAR, mayor de edad, domiciliado en Medellín, casado con sociedad conyugal vigente e identificado con cédula de ciudadanía Nro. 8.272.205 de Medellín, actuando en nombre propio, quien para todos los efectos del presente contrato se denomina EL VENDEDOR, de una parte, y los Srs: JAIRO OSORIO GOMEZ, Identificado con cédula, des ciudadanía Nro. 70.065.693 de Medellín; MARIA CECILIA VELEZ JOHNSON, Identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 42.750.592 de Itagüí (Ant); RODRIGO ISAZA URIBE, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71.616.565 de Medellín y LUIS CARLOS JARAMILLO FRANCO, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71.593.953 de Medellín, todos mayores de edad, sin sociedad conyugal vigente, domiciliados en Medellín, quienes para efectos del presente contrato se denominarán los COMPRADORE'S, de otra parte, y manifestaron:-

CLAUSULA PRIMERA: Mediante el presente instrumento público EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa a LOS COMPRADORES, en forma proindivisa y por iguales partes, la totalidad de sexta parte (1/6) del derecho de dominio y posesión material que ejerce sobre un lote terreno, denominado LOS YARUMALES, situado en el municipio de Rionegro (Ant), con una cabida de 20.686,45 metros cuadrados, cuyos linderos actualizados, conforme al plano topográfico que se protocolizó con la escritura pública No 2053 de 1993 otorgado en la Notaría única de Rionegro, son los siguientes: "Partiendo del punto 4, ubicado sobre la quebrada Yarumal en la colindancia con predio de Víctor Manuel Echeverri, se sigue quebrada abajo pasando por los punto 5, 6, 7, 9, 8 y 10 hasta encontrar el punto 11, situado sobre la quebrada en la colindancia con terrenos que son o fueron de propiedad de Eugenia Olivia Echeverri; de allí en línea recta para arriba, lindero con la Sra. Eugenia Olivia Echeverri, pasando por el punto 55 hasta encontrar el punto 57 demarcado con un mojón situado en la colindancia con los predios que son o fueron del Sr. Enrique Velásquez; de allí en línea recta, lindero con Sr. Enrique Velásquez, pasando por los puntos 58, 65, 66, 75 y 76, hasta encontrar el punto 84, demarcado con una cepa de árbol de pino y situado en la colindancia con terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri; del allí para abajo lindero con el Sr. Víctor Manuel Echeverri, pasando por los 83, 82, 81, 85, 1, 2 y 4, punto de partida y encierra". MATRICULA INMOBILIARIA No. 020-0043464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional - Rionegro (Ant).-

CLAUSULA SEGUNDA: Adquirió EL VENDEDOR mediante compraventa celebrada con el Sr. VICTOR MANUEL ECHEVERRI ECHEVERRI mediante escritura pública No. 2053 del día 02 de Julio de 1993 otorgada en la Notaría única de Rionegro (Ant) e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 020-0043463 y 020-0000613 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Rionegro (Ant). Mediante escritura pública No. 2053 del día 02 de Julio de 1993 otorgada en la Notaría única de Rionegro (Ant), los Srs. Álvaro de Jesús Díaz Paucar, Jairo Osorio Gómez; María Cecilia Vélez J., Luz Marina Oquendo Restrepo, Rodrigo Isaza Uribe y Luis Carlos Jaramillo Franco efectuaron el englobamiento de los dos (2) predios en un lote de terreno de mayor extensión, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-0043464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional - Rionegro (Ant). **CLAUSULA TERCERA:** El precio total de la venta que LOS COMPRADORES han cancelado íntegramente al VENDEDOR es la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00). El VENDEDOR declara haber recibido el precio en dinero, en efectivo y a entera satisfacción, con anterioridad al otorgamiento de la presente escritura pública. **CLAUSULA CUARTA:** Que al momento de suscribir la presente escritura pública, EL VENDEDOR ha efectuado en favor de LOS COMPRADORES la entrega material del Inmueble objeto material de

la compraventa con todas sus mejoras y anexidades, usos y costumbres, servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas Inscritas. Igualmente declara EL VENDEDOR que el inmueble objeto de compraventa es de su exclusiva propiedad y que se encuentra libre de gravámenes tales como censo, embargo judicial, registro, de demanda civil, anticresis, fideicomiso, arrendamiento por escritura pública, usufructo, uso y habitación, que no está sujeto al régimen de patrimonio de familia ó a condiciones resolutorias y que se obliga expresamente al saneamiento de LOS COMPRADORES por los vicios redhibitorios y por la evicción en los términos de la legislación civil.

PARAGRAFO UNO: EL VENDEDOR se obliga especialmente para con los COMPRADORES a efectuar la cancelación de un gravamen hipotecario constituido en favor del Sr. VICTOR MANUEL ECHEVERRI ECHEVERRI mediante escritura pública No. 2053 del día 02 de Julio de 1993. otorgada en la Notaría Única de Rionegro (Ant) e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-0043464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional - Rionegro (Ant)..

PARAGRAFO DOS: EL VENDEDOR Y LOS COMPRADORES declaran que el bien objeto material del contrato de compraventa, no obstante haberse citado sus linderos y cabida, se transfiere, adquiere, entrega y recibe como cuerpo cierto.

CLAUSULA QUINTA: EL VENDEDOR Y LOS COMPRADORES declaran que mediante este contrato de compraventa se han cumplido íntegramente la totalidad de las obligaciones contraídas por las mismas partes en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado el día veinte (20) de Agosto de mil novecientos noventa y tres (1993).

Compareciendo conjuntamente los Srs: JAIRO OSORIO GOMEZ, MARIA CECILIA VELEZ JOHNSON, RODRIGO ISAZA URIBE Y LUIS CARLOS JARAMILLO FRANCO, de las condiciones civiles antes indicadas, quienes manifestaron: Que aceptan la enajenación y la entrega material que se les hace, en forma proindivisa y en partes iguales, de una cuota parte equivalentes a una sexta parte (1/6) del bien descrito en la cláusula primera. (...)"

4.19. Escritura pública Nro. 1414 del 28 de diciembre de 1998 – Notaría Veinticuatro de Medellín:

"DIVISION MATERIAL Y JURIDICA DE COPROPIEDAD A FAVOR DE JAIRO OSORIO GOMEZ; MARIA CECILIA VELEZ JOHNSON, LUZ MARINA OQUENDO RESTREPO RODRIGO ISAZA URIBE Y LUIS CARLOS JARAMILLO FRANCO,

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el día veintiocho (28) de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho (1998), ante mi FRANCIA TOBON URIBE, Notaria Veinticuatro (Encargada) del Círculo de Medellín.

COMPARCIERON: Los Srs: **JAIRO OSORIO GOMEZ**, Identificado con cédula, de ciudadanía Nro. 70.065.693 de Medellín; **MARIA CECILIA VELEZ JOHNSON**, Identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 42.750.592 de Itagüí (Ant) **RODRIGO ISAZA URIBE**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71.616.565 de Medellín **LUIS CARLOS JARAMILLO FRANCO**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71.593.953 de Medellín y **JORGE IGNACIO CANO TABORDA** identificado con cedula de ciudadanía Nro. 8.317.069 quien concurre al acto en calidad de apoderado general de la Sra. **LUZ MARINA OQUENDO RESTREPO** identificada con la cédula de ciudadanía, No. 43.034.489 calidad que acredita con poder general que se protocoliza con la presente escritura pública: todos mayores de edad, sin sociedad conyugal vigente, domiciliados en Medellín, quienes para electos del presente contrato se denominaran los COPROPIETARIOS y manifestaron:

CLAUSULA PRIMERA -DECLARACIÓN DE EXISTENCIA DE COPROPIEDAD: Que en forma proindivisa ejercen el derecho de dominio y posesión material sobre un lote de terreno, denominado LOS YARUMALES, situado en el municipio de Rionegro (Ant), vereda La Convención, con una cabida de aproximada de 20.686.45 metros cuadrados, cuyos linderos actualizados, conforme al plano topográfico que se protocolizó con la escritura pública No 2053 de 1993 otorgado en la Notaría Única de Rionegro, son los siguientes: Partiendo del punto 4, ubicado sobre la quebrada Yarumal en la colindancia con predio de Víctor Manuel Echeverri, se sigue quebrada abajo pasando por los punto 5, 6, 7, 8 y 10 hasta encontrar el punto 11 situado sobre la quebrada en la colindancia con terrenos que son o fueron de propiedad de Eugenia Olivia Echeverri; de allí en línea recta para arriba, lindero con la Sra. Eugenia Olivia Echeverri, pasando por el punto 55 hasta encontrar el punto 57 demarcado con un mojón situado en la colindancia con los predios que son o fueron del Sr. Enrique Velásquez; pasando por los puntos 58, 65, 66, 75 y 76, hasta encontrar el punto 84 demarcado con una cepa de árbol de pino y situado en la colindancia con terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri de allí para abajo, lindero con el Sr. Víctor Manuel Echeverri, pasando por los 83,82,81, 85 1,2 y 4, punto de partida y encierra".

MATRICULA INMOBILIARIA No. 020-0043464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos Seccional-Rionegro (Ant).

CLAUSULA SEGUNDA-TITULOS DE ADQUISICIÓN: A) Mediante escritura pública No. 2053 del día 02 de Julio de 1993 otorgada en la Notaría única de Rionegro (Ant) e inscrita en el folios de matrícula inmobiliaria Nos. 020-00043463 y 020 0000613 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos Seccional - Rionegro (Ant) el Sr. Víctor Manuel Echeverri Echeverri transfirió a título de compraventa el derecho de dominio y posesión material que ejercía sobre dos (2) predios favor de los Srs. Álvaro de Jesús Díaz Paucar, Jairo Osorio Gómez; María Cecilia Vélez J., Luz Marina Oquendo. Restrepo, Rodrigo Isaza Uribe y Luis Carlos Jaramillo Franco. B) Mediante la misma escritura pública No. 2053 del día 02 de Julio de 1993 otorgada en la Notaría única de Rionegro (Ant), los Srs. Álvaro de Jesús Díaz Paucar, Jairo Osorio Gómez: María Cecilia Vélez J. Luz Marina Oquendo Restrepo, Rodrigo Isaza Uribe y Luis Carlos Jaramillo Franco efectuaron, el englobamiento de los dos (2) predios en un lote de terreno de mayor extensión, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 020 0043464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos Seccional - Rionegro (Ant.). C) Mediante la misma escritura pública No. 1.413- del día 28 de diciembre de 1998 otorgada en la Notaría Veinticuatro de Medellín e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-0043464 de la Oficina de Registro de instrumentos Pùblicos Seccional - Rionegro (Ant), el Sr. Álvaro de Jesús Díaz Paucar transfirió, a título de compraventa, la totalidad de la sexta parte (1/6) de derecho de dominio y posesión material que ejercía sobre el lote terreno denominado LOS YARUMALES a favor de los Srs. Jairo Osorio Gómez: María Cecilia Vélez J., Rodrigo Isaza Uribe y Luis Carlos Jaramillo Franco.

CLAUSULA TERCERA DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE LA COPROPIEDAD: RELOTEO: Que mediante el presente instrumento público proceden a dividir materialmente el inmueble objeto de la copropiedad, para lo cual efectúan el siguiente reloteo del predio de mayor extensión.

A) Un lote terreno, segregado de otro de mayor extensión, el cual en lo sucesivo se denominará YARUMALES UNO, situado en el municipio de Rionegro (Ant). vereda La Convención, con una cabida aproximada de 10.487,41 metros cuadrados, el cual no se destinará a actividades agropecuarias, cuyos linderos actualizados, conforme al plano topográfico que se protocoliza con la presente escritura pública son los siguientes: Partiendo de un punto situado en la colindancia de los predios "Yarumales uno Yarumales tres y terrenos que son o fueron de propiedad del Sr., Víctor Manuel Echeverri, limita por el Sur, en extensión de 129.10 metros con terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri hasta encontrar una cepa de árbol de pino, situada en la colindancia con terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Enrique Velásquez por el Occidente línea recta en extensión de 141.73 metros, con terrenos que son o fueron propiedad del Sr. Enrique Velásquez hasta encontrar la colindancia con terrenos que son o fueron propiedad de las Sras.

Eugenio Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri por el Norte, línea recta, en extensión de 90.09 metros, con terrenos que son o fueron propiedad de los Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri hasta encontrar la colindancia con el predio "Yarumales tres: Por el Oriente, en línea irregular siguiendo el perímetro de una carretera construida sobre el predio "Yarumales tres, en extensión 267.50 metros, con el predio "Yarumales tres", hasta encontrar el punto de partida y cierra.

B) Un lote terreno, segregado de otro de mayor extensión, el cual en lo sucesivo se denominará YARUMALES DOS, situado en el municipio de Rionegro (Ant). vereda La Convención, con una cabida aproximada de 7.710.84 metros cuadrados, el cual no se destinará a actividades agropecuarias, cuyos linderos actualizados, conforme al plano topográfico que se protocoliza con presente escritura pública, son los siguientes: "Partiendo de un punto situado en la colindancia de los predios "Yarumales dos", "Yarumales Tres" y terrenos que son o fueron de propiedad de las Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri, linda por el Norte, línea recta, en extensión de 72.93 metros, con terrenos que son o fueron propiedad de las Sras. Eugenia Olivia Echeverri Susana de Jesús Echeverri, hasta encontrar la colindancia con la quebrada Yarumal; por el Oriente, en parte, extensión de 75.49 metros, con la quebrada Yarumal, y, en parte, línea irregular en escuadra, en extensión de 71.90 metros con el predio "Yarumales tres"; y por el Suroccidente, en línea irregular siguiendo el perímetro de una carretera construida sobre el predio "Yarumales tres", en extensión 216.67 metros, con el predio "Yarumales tres", hasta encontrar el punto de partida y cierra".

C) Un lote terreno, resultante de las segregaciones efectuadas sobre el terreno de mayor extensión, el cual en lo sucesivo se denominará YARUMALES TRES situado en el municipio de Rionegro (Ant), vereda La Convención, con una cabida aproximada de 2.488.20 metros cuadrados, el cual no se destinará actividades agropecuarias, cuyos linderos actualizados, conforme al plano topográfico que se protocoliza con la presente escritura pública, son los siguientes: "Partiendo de un punto situado en la colindancia del predio "Yarumales Tres", la quebrada Yarumal y terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri, linda por el Sur, en parte, con predios que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri, hasta encontrar la colindancia con el predio "Yarumales Uno", y en parte, en línea irregular siguiendo el perímetro de una carretera construida sobre el predio "Yarumales tres", en extensión 267.50 metros, con el predio "Yarumales uno", hasta encontrar la colindancia con terrenos que son o fueron propiedad de las Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri: por el Norte, línea recta en extensión de 3 metros, con terrenos que son o fueron propiedad de las Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri: por el Nororiente, en línea irregular siguiendo el perímetro de una carretera construida sobre el predio "Yarumales tres", en extensión 216.67 metros, con el predio "Yarumales dos", parte Occidente, línea irregular en escuadra, en extensión de 71.90 metros, con el predio "Yarumales dos" hasta encontrar la colindancia con la quebrada Yarumal; por el Oriente línea, irregular, en extensión 86.55 metros con la quebrada Yarumal: hasta encontrar la colindancia con terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri: punto de partida y cierra.

PARAGRAFO-SOLICITUD DE APERTURA DE MATRICULAS INMOBILIARIAS

Los comparecientes solicitan al. (a la) Sr. (a) Registrador(a) de Instrumentos Público Seccional Rionegro (Ant) la apertura de matrículas inmobiliarias-independientes por los predios denominados "Yarumales Uno" y "Yarumales-Dos", "descritos en literales a) y b) de la presente cláusula y, consecuencialmente, conservar la matrícula inmobiliaria No. 020-0043464 para el predio Yarumales Tres; descrito en el literal c) de la presente cláusula

CLAUSULA CUARTA-DECLARACIONES SOBRE SERVIDUMBRES PASIVAS ACTUALES Que sobre el predio que, en lo sucesivo se denominara Yarumales tres identificado con la matrícula inmobiliaria No. 020-0043464, se encuentran constituidas las siguientes servidumbres de tránsito por

senda conocida A) Mediante auto de Marzo 10 de 1979, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro (Ant), aprobatorio de la sucesión de las Srs. Víctor Manuel Echeverri Echeverri y Ernestina Echeverri, protocolizada mediante escritura público No. 450 de abril de 1979, otorgada en la Notaría único de Rionegro, (Ant), se constituyó una servidumbre de tránsito por senda conocida de tres metros (3 mts) de eje de vía a favor de un predio que es o fue propiedad de las Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri de Peláez, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 020-0000618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Rionegro (Ant). B) Mediante la escritura pública No. 2053 del día 2 de julio de 1993 otorgada en la Notaría única de Rionegro (Ant) los Srs. Álvaro de Jesús Díaz Paucar, Jairo Osorio Gómez, María Cecilia Vélez, Luz Marina Oquendo Restrepo, Rodrigo Isaza Uribe y Luis Carlos Jaramillo Franco constituyeron una servidumbre de tránsito, por senda conocida de tres metros de eje de vía a favor de un predio que es o fue propiedad de Víctor Manuel Echeverri identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 020-0000612 de la Oficina de Registros Públicos Seccional Rionegro

CLAUSULA QUINTA CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES DE TRANSITO NUEVAS: Que sobre el predio que en lo sucesivo se denominará "Yarumal tres", identificado con la matrícula inmobiliaria No. 020-0043464. se constituyen las siguientes servidumbres de tránsito, por senda conocida: A) Una servidumbre de tránsito por senda conocida de tres metros (3 mts) de eje de vía, a a favor de un predio que en lo sucesivo se denominara "Yarumales Uno", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional - Rionegro (Ant). B) Una servidumbre de tránsito, por senda conocida de tres metros (3 mts) de eje de vía, a favor de un predio que en lo sucesivo se denominará "Yarumales dos", identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional-Rionegro (Ant).

CLAUSULA SEXTA-DIVISION JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD: ADJUDICACIÓN: Que para poner fin a la copropiedad que surgió como resultado de las compraventas descritas en la cláusula segunda del presente instrumento público y para reconocer las cuotas partes que cada uno de los copropietarios tuvo sobre el predio de mayor extensión que se denominaba Los Yarumales, se efectúa la siguiente adjudicación:

A) Para los Srs. JAIRO OSORIO GOMEZ, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 70.065.693 de Medellín, MARIA CECILIA VELEZ JOHNSON identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 42.750.592 de Itagüí (Ant) y LUIS CARLOS JARAMILLO FRANCO, Identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71.593.953 de Medellín, se adjudica en forma pro indivisa y por partes iguales equivalente a una tercera parte (1/3) para cada uno, el derecho de dominio y posesión material sobre un lote terreno que en lo sucesivo se denominara YARUMALES UNO, situado en el municipio de Rionegro (Ant), verada La Convención, con una cabida aproximada de 10.487.41 metros cuadrados, el cual no se destinará a actividades agropecuarias, cuyas linderos actualizados, conforme al plano, topográfico que se protocoliza con la presente escritura pública, son los siguientes: "Partiendo de un punto situado en la colindancia de los predios "Yarumales Uno", "Yarumales Tres" y terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri, limita por el Sur, en extensión de 129,10 metros, con terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri, hasta encontrar una cepa, de árbol de pina situada en la colindancia con terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Enrique Velásquez: por el Occidente, línea recta/en extensión de 141.73 metros, con terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Enrique Velásquez hasta encontrar la colindancia con terrenos que son o fueron propiedad de las Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri por el Norte, línea recta, en extensión de 90.09 metros, con terrenos que son o fueron propiedad de las Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri, hasta encontrar la colindancia con el predio "Yarumales tres"; Por el Oriente, en línea irregular, siguiendo el perímetro de una carretera construida sobre el predio "Yarumales tres", en extensión 267.50 metros, con el predio "Yarumales tres", hasta encontrar el punto de partida y cierra inmuebles identificado con el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina y registro de instrumentos Públicos Seccional - Rionegro (Ant)

B) Para los Srs. RODRIGO ISAZA URIBE Identificado con cédula de ciudadanía No. 71.616.565 de Medellín y LUZ MARA OQUENDO RESTREPO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.034.489, se adjudica en forma proindivisa, en partes equivalentes a 58.30% para RODRIGO ISAZA URIBE y 41.70% para LUZ MARINA OQUENDO RESTREPO, el derecho de dominio y posesión material sobre un lote terreno que en lo sucesivo se denominará YARUMALES DOS, situado en el municipio de Rionegro (Ant), vereda la Convención, con una cabida aproximada de 7.710.84 metros cuadrados, el cual no se destinará a actividades agropecuarias, cuyos linderos actualizados, conforme al-plano topográfico que se protocoliza con la presente escritura pública, son los siguientes "Partiendo de un punto situado en la colindancia de los predios "Yarumales dos", "Yarumales Tres" y terrenos que son o fueron de propiedad de las Sras., Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri, linda por el Norte, línea recta en extensión de 72.93 metros, con terrenos que son o fueron propiedad de las Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri, hasta encontrar la colindancia con la quebrada Yarumal por el Oriente, en parte, extensión de 72.93 metros, con terrenos que son o fueron propiedad de las Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri, hasta encontrar la colindancia con la quebrada Yarumal por el Oriente, en parte, extensión de 75.49 metros, con la quebrada Yarumal, y, en parte, línea irregular en escuadra, en extensión de 71.90 metros, con el predio "Yarumales tres" y por el Suroccidente, en línea irregular siguiendo el perímetro de una carretera construida sobre el predio "Yarumales tres", en extensión 216.67 metros, con el predio "Yarumales tres", hasta encontrar el punto de partida y cierra". Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria que, le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos Seccional-Rionegro (Ant).

C) Para los Srs: JAIRO OSORIO GOMEZ, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 70.065.693 de Medellín; MARIA CECILIA VELEZ JOHNSON Identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 42.750.592 de Itagüí (Ant) RODRIGO ISAZA URIBE identificado con cédula de ciudadanía Nro. - 71.616.565 de Medellín: LUIS CARLOS JARAMILLO FRANCO, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71.593.953 de Medellín y LUZ MARINA OQUENDO RESTREPO Identificada con la cédula de ciudadanía, No. 43.034.489, se adjudica en forma proindivisa y por partes iguales, equivalente a una quinta parte (1/5) para cada uno, el derecho de dominio y posesión material, sobre un lote terreno que en lo sucesivo se denominará YARUMALES TRES, situado en el municipio de Rionegro (Ant), vereda La Convención, con una cabida aproximada de 2.488,20 metros cuadrados, el cual no se destinará a actividades agropecuarias, cuyos linderos actualizados, conforme al plano topográfico que se protocoliza con lo presente escritura pública, son los siguientes: "Partiendo de un punto situado en la colindancia del predio. "Yarumales Tres", la quebrada Yarumal y terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri, linda por el Sur, en parte, con predios que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri, hasta encontrar la colindancia con el predio "Yarumales Uno", y en parte, en línea irregular siguiendo el perímetro de una carretera construida sobre el predio "Yarumales Tres", en extensión 267.50 metros, con el predio "Yarumales uno", hasta encontrar la colindancia con terrenos que son o fueron propiedad de las Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri por el Norte, línea recta en extensión de 3 metros, con terrenos que son o fueron propiedad de los Sras. Eugenia Olivia Echeverri y Susana de Jesús Echeverri por el Nororiente, en línea regular siguiendo el perímetro de una carretera construida sobre el predio "Yarumales tres" en extensión 216.67 metros, con el predio "Yarumales dos" por el occidente, línea irregular en escuadra, en extensión de 71,90 metros con el predio Yarumales dos hasta encontrar la colindancia con la quebrada Yarumal por el Oriente, línea irregular, en extensión 86.55 metros, con la quebrada Yarumal, hasta encontrar la colindancia con terrenos que son o fueron de propiedad del Sr. Víctor Manuel Echeverri, punto de partida y cierra Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-0043464 de la Oficina de Registro de instrumentos Pùblicos Seccional-Rionegro (Ant)

CLAUSULA SEPTIMA ENTREGA MATERIAL: Que al momento de suscribir la presente escritura pública, se ha efectuado la entrega material de los inmuebles objetos materiales de [la] presente división material, con todas sus mejoras anexidades, usos y costumbres, servidumbres activas y

pasivas legalmente constituidas e inscritas. Igualmente declaran que el inmueble objeto de la división material es de su exclusiva propiedad y que se encuentra libre de gravámenes tales como censo, embargo judicial, registro de demanda civil anticresis, fideicomiso, arrendamiento, por escritura, pública, usufructo uso y habitación, que no está sujeto al régimen de patrimonio de familia u otras condiciones resolutorias y que se obliga expresamente al saneamiento de lo adjudicado por los vicios redhibitorios y por la evicción en los términos de la legislación civil

PARAGRAFO: Declaran que los bienes objeto de la división material, no obstante haberse citado su linderos y cabida se adjudican, adquiere, entrega y recibe como cuerpo cierto.

CLAUSULA OCTAVA -DECLARACIONES SOBRE LA COPROPIEDAD DEL PREDIO YARUMALES TRES": Que en virtud de la comunidad de propietarios que se ha creado entre los Srs JAIRO OSORIO GOMEZ, MARIA CECILIA VELEZ JOHNSON, RODRIGO ISAZA URIBE, LUIS CARLOS JARAMILLO FRANCO Y LUZ MARINA OQUENDO RESTREPO por la adjudicación que se les hizo del predio denominado "Yarumales tres", matricula Inmobiliaria No. 020-0043464, los copropietarios pactan

1), El lote de terreno denominado "Yarumales tres se destinarán exclusivamente al establecimiento de una reserva forestal y a la construcción de vías para atender las servidumbres de tránsito que afectan a este inmueble

2) Los gastos de administración y conservación, así como, los impuestos prediales y/o contribuciones que graven el bien material objeto de lo copropiedad serán sufragados por los copropietarios a prorrata de los derechos de copropiedad que cada uno ejerce sobre el bien.

3) Establecer, en reciproco beneficio de los copropietarios, un derecho preferencial para que los copropietarios readquieran, a prorrata de su cuota parte en la comunidad, la (s) cuota (s) parte (s) que el (los) copropietario decida (n) enajenar.

3.1) Para el ejercicio de este derecho de preferencia el copropietario que haya decidido enajenar su cuota parte la ofrecer inicialmente a los restantes copropietarios mediante comunicación escrita en la que se Indicaran el precio, el plazo y las demás condiciones de la oferta.

3.2) Dentro de un plazo máximo de quince (15) días calendario siguientes al recibo de la comunicación, los copropietarios destinatarios de la oferta deberán manifestar su interés en adquirir o no la (s) cuota (s) parte (s) ofrecida (s). En el evento que alguno o algunos de los copropietarios destinatarios de la oferta manifiesten la voluntad de no adquirir la (s) cuota (s) partes ofrecida o guardara silencio dentro del término para manifestar su voluntad de adquirir se acrecer la cuota parte que pueden readquirir los copropietarios que hayan decidido adquirir la cuota o cuotas ofrecidas en la oferta.

3.3) Las diferencias que surjan entre las partes en la fijación del precio de venta se resolverán mediante la decisión de un (1) perito designado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín. Para todos los efectos se entiende por parte: la persona o grupo de personas en quien concurre un mismo interés. Los gastos derivados de la peritación estarán a cargo de ambas partes. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación civil sobre la lesión enorme, en el evento que el precio fijado por el perito sea superior al contenido en la oferta, se tendrá como definitiva la oferta,

3.4) Cuando ninguno de los copropietarios manifieste su voluntad de readquirir las cuotas ofrecida o cuando dicho pronunciamiento se efectuare extemporáneamente, el (los) copropietarios que ha (n) decidido enajenar sus derechos quedará (n) en libertad de celebrar el negocio jurídico con un tercero".

4.20. Escritura pública Nro. 1900 del 21 de noviembre de 2000 – Notaría Sexta de Medellín:

“USUFRUCTO A FAVOR DE: ANTOINE KAISSER FERMALI
VENTA A FAVOR DE: MARIA IDALBA RESTREPO CARMONA y Otros.

MATRICULA INMOBILIARIA MUMERO: 020-610.

UBICACION: UN LOTE DE TERRENO. SITUADO EN EL PARAJE CHACHAFRUTO, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE RIOMEGR, En la ciudad de Medellín. Departamento de Antioquia República de Colombia a los veintiún (21) días del mes de noviembre del año dos mil 2.000, ante OCARIS USUGA VARELA, NOTARIO SEXTO DEL CIRCULO NOTARIAL DE LA CIUDAD DE HEDELLIN, compareció la señora MARÍA GLORIA MONTOYA OCHOA, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Medellín portadora de la cedula de ciudadanía 32.477.979 de expedida en Medellín, Ant. de estado civil casada con la Sociedad conyugal vigente, en su condición de NUDO, PROPIETARIO y ANTOINE KAISSER FEGHALI, varón mayor de edad y vecino de Medellín de estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.076.584 en su condición de USAFRUCTUARIO, quienes manifestaron:

PRIMERO: MARIA GLORIA MONTOYA OCHOA instituye favor de ANTOINE KAISSER FEGHALI, usufructo, para su uso y goce, en la totalidad de los DERECHOS DE CUOTA que, en la actualidad, tiene radicados sobre el siguiente bien inmueble:

Un lote de terreno, sus mejoras y anexidades, situado en el paraje de CHACHAFRUTO, en jurisdicción del Municipio Rionegro con una superficie aproximada de 5 Hectáreas comprendido por los siguientes linderos: Partiendo de un árbol de Drago en la quebrada Yarumal, siguiendo de para arriba, lindando, con propiedad de herederos de Emilio Echeverri, hasta encontrar lindero con propiedad de herederos de José Mejía; se separa de la quebrada y siguiendo por un barranco y cerco de alambre a encontrar propiedad de Alonso Cardona, se sigue por un barranco y amagamiento, lindando con el mismo a encontrar propiedad de Elvia Castillo: de aquí se sigue por un barranco, lindando con la propiedad de la señora Marlén de Uribe a encontrar lindero de la propiedad de la señora Sofía de Velázquez: de aquí se sigue a encontrar nuevamente la quebrada Yarumal, hasta encontrar lindero con la propiedad de Aníbal Gómez: se sigue amagamiento arriba hasta encontrar un árbol de aguacatillo, lindero de la propiedad de Germán Echeverri; de aquí voltea para arriba. Lindando con la misma propiedad de Germán Echeverri, hasta encontrar un árbol de pino, de voltea a la derecha a encontrar un mojón, lindero con lotes adjudicados en esta partición Víctor Manuel y German Echeverri; de aquí siguiendo de para abajo lindando con el lote adjudicado a Víctor Manuel Echeverri, hasta encontrar el árbol de drago punto de partida. -

PARAGRAFO PRIMERO: El anterior Inmueble, objeto del presente usufructo sobre derechos de cuota, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 020-618. **SEGUNDO:** Que los derechos de cuota radicados sobre el Inmueble dado en usufructo serán usados por el USUFRUCTUARIO para su vivienda personal y la de su descendencia; o para su protección económica

TERCERO: Que el usufructo es constituye por todo el resto de los días del USUFRUCTUARIO, es decir, de manera vitalicia a cuya muerte se extinguirá legalmente en favor de la exponente, o del actual nudo propietario de los derechos de cuota radicados sobre el inmueble en mención, momento en el cual, por ministerio de la ley se consolidará en cabeza de esta, o de los actuales nudo propietarios de derechos de cuota. El pleno dominio sobre el inmueble al cual se contrae esta escritura. (...)"

Final del anexo probatorio.

Firmado Por:

Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ff238a0a4409ac6d479a3e81388488ad77ddfdb80a2ce8ea9212d5f6033f7869**

Documento generado en 12/09/2024 11:52:28 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>