

**RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 2023 RAD 2021 00120 00**

juan carlos rincones ballesteros &lt;gerencia.asemulti@gmail.com&gt;

Mar 29/08/2023 11:05

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Cesar - Aguachica &lt;j01cctoaguachica@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

 3 archivos adjuntos (8 MB)

NUEVO RECURSO DE REPOSICION Y SUBSIDIO DE APELACION CONTRA AUTO DE FECHA 24 DE AGOSTO RAD 2021 00120.pdf; Auto resuelve recurso y dicta otras disposiciones Javier Alvarez Rad 2021 00120.pdf; MEMORIAL SOLIC. INTEGRAR EL LITISCONSORTE RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN COMPL..pdf;

Señores

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA**

Aguachica, Cesar

E. S. D.

<b>DEMANDANTE:</b>	<b>DEMANDA:</b> NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA POR NO REUNIR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS QUE SOPORTEN TÉCNICA Y JURÍDICAMENTE LOS ACTOS SUSCRITOS. <u>JHONATAN ANDRÉS NAVARRO RAMIREZ</u>
	<b>DEMANDADO:</b> KLAUS MARIO MOLINA ANGARITA, PEDRO ANTONIO RESTREPO CUBILLOS Y PAOLA JANNETH MOLINA ANGARITA.
<b>RADICADO:</b>	<b>2021-00120-00</b>

**REF: RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 2023**

Cordial saludo,

**JUAN CARLOS RINCONES BALLESTEROS**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 84.008.149 expedida en Barrancas La Guajira y portador de la Tarjeta Profesional N° 243-582, del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico [juan.abogado@hotmail.com](mailto:juan.abogado@hotmail.com) inscrito en el Registro Nacional de Abogados, actuando como apoderado judicial del señor **JAVIER ALVAREZ ALVAREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.467.666 expedida en Ocaña, Norte de Santander, y del nuevo propietario del inmueble **RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCON**, identificado con la C.C. No. 77.180.647 expedida en Aguachica, quien *ahora* actúa en la parte actora dentro del proceso de la referencia través del presente escrito me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 2023**, de conformidad a los seguidos,

--

Cordialmente;

**JUAN CARLOS RINCONES BALLESTEROS**

Gerente Asemulti S.A.S

Abogado Conciliador Extrajudicial en Derecho

Especialista en Derecho Laboral y la Seguridad Social

Magister en Derecho Procesal y Probatorio

Teléfono: 316 - 241 3587.



ACOMPañARTE EN LA SOLUCIÓN DE TUS PROBLEMAS LEGALES

"ES NUESTRA PRIORIDAD"



Remitente notificado con

[Mailtrack](#)

Señores  
**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA**  
Aguachica, Cesar  
E. S. D.

<b>DEMANDA:</b>	NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA POR NO REUNIR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS QUE SOPORTEN TÉCNICA Y JURÍDICAMENTE LOS ACTOS SUSCRITOS.
<b>DEMANDANTE:</b>	<u>JHONATAN ANDRÉS NAVARRO RAMIREZ</u>
<b>DEMANDADO:</b>	KLAUS MARIO MOLINA ANGARITA, PEDRO ANTONIO RESTREPO CUBILLOS Y PAOLA JANNETH MOLINA ANGARITA.
<b>RADICADO:</b>	<b>2021-00120-00</b>

**REF: RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 2023**

Cordial saludo,

**JUAN CARLOS RINCONES BALLESTEROS**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 84.008.149 expedida en Barrancas La Guajira y portador de la Tarjeta Profesional N° 243-582, del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico [juan.abogado@hotmail.com](mailto:juan.abogado@hotmail.com) inscrito en el Registro Nacional de Abogados, actuando como apoderado judicial del señor **JAVIER ALVAREZ ALVAREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.467.666 expedida en Ocaña, Norte de Santander, y del nuevo propietario del inmueble **RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCON**, identificado con la C.C. No. 77.180.647 expedida en Aguachica, quien *ahora* actúa en la parte actora dentro del proceso de la referencia través del presente escrito me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 2023**, de conformidad a los seguidos,

### **ANTECEDENTES**

En la fecha 21 de marzo de 2023, el suscrito presentó al despacho PETICION DE INTEGRAR AL PROCESO COMO LITISCONSORTE NECESARIO al señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCON por las consideraciones expuestas en ese escrito.

El despacho, mediante auto de fecha 24 resolvió:

CUARTO: DENEGAR la integración del litisconsorcio necesario con el señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN.

En dicha providencia, el juzgado presenta las seguidas consideraciones respecto a la solicitud expuesta:

*Respecto a la integración del litisconsorcio necesario con el señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN, en razón a la compraventa del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 196-35714 de la ORIP de Aguachica, se evidencia que la misma es notoriamente improcedente, toda vez que, si bien es cierto, en este tipo de procesos en los que se intenta una acción personal, la demanda debe formularse contra todas aquellas que conformaron la relación jurídica que sirve de nacimiento a la pretensión personal, a fin de garantizar el derecho de defensa y contradicción de todos aquellos a quienes pudiere afectar la decisión que se tome en la sentencia; no resulta menos cierto que, analizadas las pretensiones y revisadas las compraventas a las que se refieren dichas pretensiones, refulge con claridad que las mismas en nada atañen al señor QUIÑONEZ RINCÓN, por lo que no resulta imperativo convocarlo a la litis para integrar el contradictorio por pasiva, máxime cuando de los contratos de compraventa sobre los que se predica la nulidad absoluta no recae frente a éste ningún derecho u obligación.*

*Siendo ello así, y en total sintonía con el principio de la relatividad de los contratos, bajo el entendido de que su fuerza obligatoria solo puede afectar a quienes fueron sus autores, atando únicamente a sus otorgantes, y restando eficacia respecto de terceras personas que han sido absolutamente extrañas a su formulación, pues no manifestaron su consentimiento para celebrarlo, siendo ajenos y exógenos a la relación contractual, como en el caso del señor QUIÑONEZ RINCÓN, deviene irremediable el rechazo de la solicitud, por lo que así se resolverá.*

### **RAZONES DEL RECURSO**

En este orden de ideas, es menester manifestar que el juzgado en primer lugar realizó una INDEBIDA VALORACION PROBATORIA, en la providencia mencionada, pues no mencionó la calidad de propietario del señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONEZ RINCON, sino que, se limitó a referir que este no sujeto procesal por pasiva, situación que tampoco fue mencionada por el suscrito. Por lo que, entiende erradamente la solicitud presentada, pues en los argumentos se manifiesta que: “no resulta imperativo convocar al señor QUIÑONES RINCÓN para integrar el litisconsorcio por pasiva”, situación que, aunque es cierta, no fue lo que se solicitó al despacho; pues la integración solicitada es del litisconsorte por

ACTIVA; completamente opuesto a lo manifestado por el despacho. Ello de conformidad a lo esbozado en el art. 61 del C.G.P.

*Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas;*

La expresión – *Formularse Por todas* – se refiere a la parte activa de la litis. Precisamente lo que esta célula procesal ha solicitado a su honorable despacho.

Así mismo, el inciso 5 del Código General del Proceso señala:

*“Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio”.*

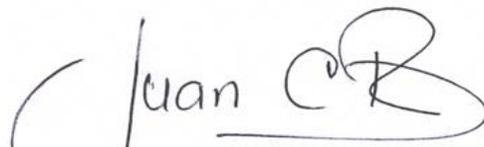
A fin de que se garantice el derecho de defensa y contradicción de todos aquellos a quienes pudiera afectar la decisión que se tome en la sentencia. Es evidente que, dicha decisión afectará positiva o negativamente al señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONEZ RINCÓN, como sujeto activo en esta litis, ya que, este es el nuevo propietario del inmueble en litigio; motivo por el cual, se hace necesario su vinculación como sujeto activo en esta demanda.

## PETICIÓN

Por lo anterior, respetuosamente solicito,

**PRIMERO:** Se revoque el numeral 4 del auto de fecha 24 de agosto de 2023 y en su lugar se conceda a integral al señor RAFAEL ARMANDO QUIÑOREZ RINCON como litisconsorte necesario por activa dentro del presente proceso.

Atentamente,



**JUAN CARLOS RINCONES BALLESTEROS**  
C.C 84.008.149 de Barrancas La Guajira.  
T.P 243 582 del C.S de la Judicatura.



**ASEMULTI S.A.S**

Asesores y Multinegocios Internacional D&J S.A.S  
UIT: 900.920.079 - 3

Aguachica, Cesar; 21 de marzo de 2023.

Señores

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA**

Aguachica, Cesar

E. S. D.

<b>PROCESO:</b>	DEMANDA VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
<b>DEMANDANTE:</b>	JAVIER ALVAREZ ALVAREZ
<b>DEMANDADO:</b>	KLAUS MARIO MOLINA ANGARITA PEDRO ANTONIO RESTREPO CUBILLOS, y PAOLA JANNET MOLINA ANGARITA
<b>RADICADO:</b>	20-011-31-03-001-2021-00120-00

**REF: MEMORIAL SOLICITANDO SE TENGA COMO LITISCONSORTE PROCESAL AL SEÑOR RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN IDENTIFICADO CON LA C.C. N°77.180.647, EXPEDIDA EN AGUACHICA.**

Cordial saludo,

**JUAN CARLOS RINCONES BALLESTEROS**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 84.008.149, expedida en Barrancas La Guajira y portador de la Tarjeta Profesional No. 243-582, del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico [gerencia.asemulti@gmail.com](mailto:gerencia.asemulti@gmail.com), inscrito en el Registro Nacional de Abogados, actuando como apoderado judicial del señor **RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN**, identificado con la C.C. No. 77.180.647, expedida en Aguachica, Cesar, quien ostenta actualmente la calidad de titular o propietario del inmueble en litigio, a través del presente escrito me permito comunicar al despacho que, mediante la escritura pública N°322 del 02 de marzo del 2023, de la Notaria Única del Círculo de Aguachica, Cesar, se celebró entre los señores **JHONATAN ANDRÉS NAVARRO RAMIREZ**, identificado con la C.C. No. 1.148.441.076, (en calidad de vendedor) y el señor **RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN**, identificado con la C.C. No. 77.180.647, expedida en Aguachica, Cesar (en calidad de comprador), contrato de compraventa total del LOTE DE TERRENO, que mide, CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CON VEINTINUEVE CENTRIMETROS CUADRADOS (456.29 M2), aproximadamente, junto con los locales en él construidos de paredes de material, techos de madera y tejas de zinc y parte de Eternit, pisos de cemento, con todas sus dependencias y anexidades, situado en el área urbana del municipio de Aguachica, departamento del Cesar, en la carrera 12 número 3 – 110, con linderos en la respectiva escritura pública, identificado con la cédula catastral número 01-01-0070-0009-000, inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 196-35714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica.

Que el vendedor al momento de hacer efectivo el negocio jurídico con el comprador le puso en conocimiento del litigio que en la actualidad lleva su trámite en su despacho con dicho inmueble y que el local que hoy se pide la nulidad de dicha escritura pública hace parte integral del inmueble de mayor extensión que el comprador mediante contrato de compraventa estaba adquiriendo y quien manifestó no tener problema con el mismo, por lo tanto se hace necesario integrar al nuevo propietario de dicho



**ASEMULTI S.A.S**

Asesores y Multinegocios Internacional D.&J S.A.S  
UIT: 900.920.079 - 3

inmueble como litisconsorte necesario por ser un sujeto involucrado dentro de los derechos del objeto de la presente litis.

Que el artículo 61 del C.G.P. reza sobre el litisconsorte necesario que,

*Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.*

*En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término.*

*Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas.*

*Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos.*

*Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio.*

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, G.J. Ts. CXXXIV, pág. 170, y CLXXX, pág. 381, se ha pronunciado frente al litisconsorte necesario, manifestando lo siguiente:

*"(...) surge esta última clase de litisconsorte cuando sea preciso que recaiga una resolución jurisdiccional uniforme para todos los litisconsortes y, por lo tanto, la presencia de todos aparezca de evidente necesidad en el proceso para hacer posible el juzgamiento de fondo sobre la demanda entablada, configurándose así un supuesto de legitimación forzosamente conjunta respecto de los titulares de la relación jurídica controvertida en juicio, supuesto este acerca de cuya razón de ser y del tratamiento que por ende le es propio, se tiene dicho lo siguiente: "La figura proceso del litisconsorcio necesario surge cuando la relación de derecho sustancial sobre la cual ha de pronunciarse el juez está integrada por una pluralidad de sujetos, bien sean activos o pasivos, en forma tal que no es susceptible de escindirse en tantas relaciones aisladas como sujetos activos o pasivos individualmente considerados existan, sino que se presenta como una sola, única e indivisible frente al conjunto de tales sujetos. (...)"*

En el art. 68, inciso 3, del C. G. del Proceso, sobre la sucesión procesal indica lo siguiente:

(...)



**ASEMULTI S.A.S**

Asesores y Multinegocios Internacional D.E.J S.A.S  
HIT: 900.920.079 - 3

*El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente. (subrayado propio).*

(...)

Es así, que la norma es clara frente a que el señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN, puede intervenir dentro del presente proceso por ser un sujeto que se hace necesaria su intervención, en virtud que la decisión que usted tome en sentencia definitiva afectará a este, dado que es el actual propietario del inmueble que se encuentra inmerso en el presente proceso.

En el art. 42, numeral 5, del C. G. del Proceso, habla de los deberes del juez:

(...)

*Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.*

(...).

Ahora bien, le corresponde integrar el litisconsorte necesario al juez, con el fin sanear aquellos vicios que se pudieran presentar o aquello que pueda repercutir en la decisión que tome de fondo su señoría frente a dicho proceso.

Por lo anterior y con fundamento en lo antes señalado, me permito presentar al despacho las seguidas,

### PETICIONES

1. De conformidad a lo preceptuado, Solicito al despacho integrar como **LITISCONSORTE NECESARIO** al señor **RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN**, identificado con la C.C. No. 77.180.647, expedida en Aguachica, Cesar, en el proceso de la referencia.
2. Que, de acuerdo al poder conferido, se me reconozca igualmente como apoderado del señor **RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN**, identificado con la C.C. No. 77.180.647, expedida en Aguachica, Cesar.
3. Que se dé continuidad al presenta proceso.



**ASEMULTI S.A.S**

Asesores y Multinegocios Internacional D.&J S.A.S  
NIT: 900.920.079 - 3

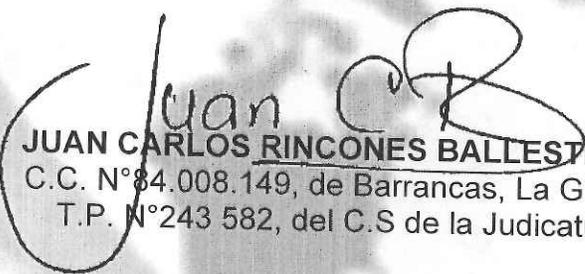
**ANEXO:**

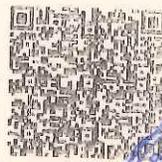
1. Copia de la Escritura pública No 322 de la Notaria Única del Círculo de Aguachica, Cesar.
2. Copia del certificado de libertad y tradición donde se evidencia que el nuevo propietario es el señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN.
3. Poder otorgado para actuar en nombre del señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN.

**NOTIFICACIONES**

Mi poderdante en la secretaria de su despacho o en la carrera 11 numero 5 A-28, Barrio San Pedro, Aguachica, Cesar. Correo electrónico [gerencia.asemulti@gmail.com](mailto:gerencia.asemulti@gmail.com), o al teléfono celular 316 241 3587.

Cordialmente,

  
**JUAN CARLOS RINCONES BALLESTEROS**  
C.C. N°84.008.149, de Barrancas, La Guajira.  
T.P. N°243 582, del C.S de la Judicatura.



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE AGUACHICA

ESCRITURA PUBLICA (322)

NUMERO: TRESCIENTOS VEINTIDOS

FECHA: MARZO 2 DE 2023

INFORMACIÓN DE LA ESCRITURA

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 196-35714

CEDULA(S) CATASTRAL(ES): 00-01-0070-0009-000

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO

NOMBRE O DIRECCION: CARRERA 12 # 3-110

VEREDA Y/O MUNICIPIO: Municipio de AGUACHICA, Departamento del CESAR

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO:

0125.- COMPRAVENTA

VALOR DEL ACTO: \$ 102.000.000 M/CTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

ENAJENANTE(S)

JHONATAN ANDRES NAVARRO RAMIREZ C.C.1.148.441.076

ADQUIRENTE(S)

RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCON C.C. 77.180.647

En el Municipio de Aguachica, Departamento del Cesar, República de Colombia, a los Dos (02) días del mes de Marzo del año dos mil veintitrés (2.023), ante mí, SONIA BARON SUAREZ, Notaria Encargada del Círculo de Aguachica, comparece JOHANA NAVARRO GARCIA, mujer, mayor de edad, de estado civil Unión Libre, residente en el municipio de Ocaña Norte de Santander, de tránsito por este Municipio, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.335.865 expedida en Ocaña, quien manifiesta que obra en nombre y en representación de JHONATAN ANDRES NAVARRO RAMIREZ, varón, mayor de edad, de estado civil soltero, residente en el municipio de Ocaña Norte de Santander, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.148.441.076, en ejercicio del poder conferido por el, documento que debidamente legalizado se anexa y se protocoliza con la presente escritura, y dijo: PRIMERO: Que transfiere a título de venta a favor de RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCON, el derecho de dominio, la propiedad y posesión que en la actualidad tiene y ejercita el poderdante, sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de

PC014240731

PC076637220

3DC/TOM2E9 X3TN94G72Y 25-11-22 PC014240731

20-01-23 PC076637220

THOMAS GREG & SONS

República de Colombia TIGes Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



terreno que mide (456.29 M2) aproximadamente, junto con los locales en el Construidos de paredes de material, techos de madera, y tejas de zinc y parte de Eternit, pisos de cemento, con todas sus dependencias y anexidades, situado en el área Urbana del Municipio de Aguachica, Departamento del Cesar, inscrito en el catastro con la cédula vigente número 00-01-0070-0009-000 cuyos linderos aparecen en el certificado de Tradición y Libertad No. **196-35714** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Aguachica copia de la cual se protocoliza con el presente instrumento público, en acatamiento a lo dispuesto por la Instrucción Administrativa 01 del 13 de abril de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro. Inmueble que se distingue en la actual nomenclatura como **CARRERA 12 # 3-110. CONSTANCIA NOTARIAL:** Para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 del 2003, El apoderado manifiesta que el inmueble que transfiere por este instrumento no se encuentra afectado a vivienda familiar. **SEGUNDO:** Que el inmueble que se ha dejado identificado por sus medidas y linderos y que es objeto del presente contrato, fue adquirido por el poderdante por COMPRAVENTA, mediante escritura pública número 760 de fecha 22/04/2022, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Ocaña Norte de Santander, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, al folio de matrícula inmobiliaria número **196-35714. TERCERO:** Que el precio de esta venta es la cantidad de CIENTO DOS MILLONES DE PESOS (**\$102.000.000**) Moneda legal Colombiana, suma ésta que la poderdante declara tener recibidos en la fecha en dinero efectivo de manos del comprador a su entera y plena satisfacción. **CONSTANCIA:** *Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010/2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la*



irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, para determinar el valor real de la transacción. **CUARTO:** Que dicho bien se halla libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, censo, anticresis, hipoteca, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio. **QUINTO:** Que desde esta fecha entrega al comprador en posesión material del inmueble vendido con todas sus anexidades y con las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas y que, en los casos previstos por la ley, se obliga en forma expresa y clara al saneamiento de esta venta y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena. EN ESTE ESTADO, presente el comprador **RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCON**, varón, mayor de edad, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, residenciado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.180.647 y dijo: Que acepta la presente escritura con el contrato de venta en ella contenido a su favor, da por recibido el expresado bien que por la misma adquiere a su entera y plena satisfacción y que han pagado íntegramente el precio estipulado de esta compra. **CONSTANCIA NOTARIAL:** Para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 del 2003, el comprador manifiesta que es de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente y que el inmueble que adquiere por este instrumento no queda afectado a vivienda familiar toda vez que lo destinara para fines comerciales y no como casa de habitación, circunstancia por la que insiste en el otorgamiento de este instrumento público, por tal motivo se procede a la autorización. **NOTA:** Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir o pertinente antes de firmarla. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario, no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario en tal caso, este debe ser corregido mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (ARTICULO 35 LEY 960 DE 1970).

**PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS:** 1.- Fotocopia de las cédulas de ciudadanía. 2. Poder. 3.- Paz y salvo Municipal. 4.- Paz y salvo de valorización. Tiene

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

PC014240732

PC076637219

25-11-22 PC014240732

20-01-23 PC076637219

NSC89X4E/CH 6/NOT040B/K

THOMAS GREG & SONS



los siguientes comprobantes legales: PAZ Y SALVO No. 53976 LA TESORERIA MUNICIPAL DE AGUACHICA, CERTIFICA: Que el predio número catastral 00-01-0070-0009-000 se encuentra a paz y salvo con el tesoro municipal por concepto de impuesto predial Unificado y complementarios. Datos del predio. Propietarios: JHONATAN ANDRES NAVARRO RAMIREZ, Dirección: K 12 # 3-110. Avalúo: \$100.568.000,00. Vigencia: 2023. Válido hasta 31/12/2023. Expedido en Aguachica-Cesar. Febrero 27 de 2023. **PARAGRAFO:** CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 32663 EL FONDO ROTATORIO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE AGUACHICA, CERTIFICA: que JHONATAN ANDRES NAVARRO RAMIREZ. Se encuentra a Paz y salvo con el Fondo Rotatorio por concepto de Gravamen, hasta el año 2023, según recibo No. 10218 de fecha 27 de Febrero. de 2023. PREDIO: PAZ Y SALVO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACIÓN. Ubicado en la CARRERA 6 # 3-110. Se expide la presente certificación a solicitud del interesado para efecto de ESCRITURA, Aguachica, 27 de Febrero de 2023. **ADVERTENCIA NOTARIAL:** A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.- Derechos \$330.856, Resolución 00387 del 23 de enero de 2023, canceló IVA ley 1819 del 2016 \$62.862. Retención Ley 55 de 1985 \$1.020.0000.00. Recaudo para la Superintendencia de Notariado y Registro \$18.050. Recaudo para el Fondo Especial de Notariado \$18.050. Esta escritura se extendió en hojas de papel notarial con los números PO014240731, PO014240732, PO014240733.-----

→ Johana Navarro Garcia  
JOHANA NAVARRO GARCIA

C.C. 37 335 865

DIRECCION: Calle San Agustín

TELEFONO: 317 33 99 075

ACTIVIDAD ECONOMICA: Comerciante

Persona expuesta políticamente (Decreto 1674 de 2016) SI  NO



*Rafael Armandó Quiñones Rincon*  
RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCON

C.C. 77180647

DIRECCION: Calle U No 6-39

TELEFONO: 315 744 1535

ACTIVIDAD ECONOMICA: Comerciante

Persona expuesta políticamente (Decreto 1674 de 2016) SI  NO



*Sonia Barón Suárez*  
SONIA BARON SUAREZ  
Notaria (E) del Circulo de Aguachica

Elaborada por: ALEJANDRA



25-11-22 PC014240733

20-01-23 PC076637218

N1C2ECDZLA  
BEF6CX91R0

THOMAS GREG & SONS

República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial





VOR = 1677171082649  
Fecha = 23/02/2023



Señor:  
NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE AGUACHICA CESAR.  
E. S. D.



**ASUNTO: PODER AMPLIO, ESPECIAL Y SUFICIENTE**

JHONATAN ANDRÉS NAVARRO RAMÍREZ, Varón, mayor de edad y quien se identifica con la cedula de ciudadanía No 1.148.441.076 expedida en Ocaña, domiciliado y residente en el municipio de Ocaña Norte de Santander, de forma respetuosa manifiesto ante su despacho, que mediante el presente escrito confiero PODER AMPLIO, ESPECIAL Y SUFICIENTE a la señora JOHANA NAVARRO GARCÍA, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Ocaña Norte de Santander, identificada con la cedula de ciudadanía No 37.335.865 expedida en Ocaña, para que en mi nombre y representación **VENDA Y FIRME LAS RESPECTIVAS ESCRITURAS DE COMPRA Y VENTA A NOMBRE DEL MEJOR POSTOR.**, del cien por ciento (100%) del derecho pleno de dominio y la posesión material, que tengo y ejerzo sobre el inmueble inscrito en el catastro con el número 01-01-0070-0009-000 y distinguido con la matrícula inmobiliaria número 196 - 35714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad de Aguachica Cesar, está Ubicado en carrera 12 No 3 – 110 con salida a calle 5 del barrio centro del Municipio de Aguachica Cesar, el cual tiene como medida superficial 456.29 M2, aproximadamente, junto con el local en el construido de paredes de material, techos de madera y tejas de zinc y parte de eternit, pisos de cemento, con todas sus dependencias y anexidades, situado en el área urbana del Municipio de Aguachica, Departamento del Cesar, en la calle 5 número 11- 45 y comprendido dentro de los siguientes linderos, según el título de adquisición: **POR EL NORTE** con predio de Oscar Moreno Ramírez y Virgilio Duran y otros; **POR EL SUR**, con predio de Emiliano Molina, Rigoberto Quiñones Vargas y Calle 5a en medio; **POR EL OCCIDENTE** - con predio de Nancy Jesús Lozano y otros y **POR EL ORIENTE**, con carrera 12, predio urbano cuya nomenclatura ES 3-104 y predios números 1, 4 y 5 a desenglobar.

Que el predio dado en venta no se encuentra afectado a vivienda familiar. Así mismo declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 90 de estatuto tributario modificado por el Artículo 61 de la ley 2010/2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La notaria advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse al precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de la facultades de la dirección de impuestos y aduanas nacionales DIAN para determinar el valor real de la transacción.

Mi apoderada cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, cobrar, firmar escritura pública de venta del inmueble acá descrito, aclarar escrituras y firmar la misma, recibir dineros, sustituir, desistir, renunciar, aportar y retirar documentación requerida por la notaria, reasumir y en general todas aquellas consagradas en el artículo 77 del C.G.P, necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

República de Colombia TGeS  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



PC076637217

20-01-23 PC076637217

9VF0YMRJG3

THOMAS GREG & SONS

REPÚBLICA  
NOTARIA 20

MYRIAM  
GARCÍA O

REPÚBLICA DE  
NOTARIA 2DA D

MYRIAM EUG  
GARCÍA QUINTANA

REPÚBLICA DE C  
NOTARIA 2DA DEL

MYRIAM EUGENIA  
GARCÍA QUINTANA  
Calle Norte de S





Atentamente;

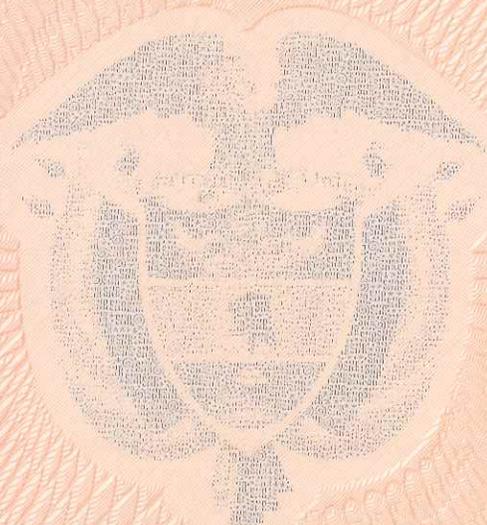
*Jhonatan Andrés Navarro Ramírez*

**JHONATAN ANDRÉS NAVARRO RAMÍREZ**  
C.C No 1.148.441.076 expedida en Ocaña.

Acepto

*Johana Navarro García*

**JOHANA NAVARRO GARCÍA**  
C.C No 37.335.865 expedida en Ocaña



COLOMBIA  
EL CIRCULO

RIA DE LATIMA  
LA NOTARIA(S)  
de Santander



**República de Colombia**  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.

COLOMBIA  
CULO

ATIVA  
GARIA(S)  
rter



PC076637216

MVIPLECSI

20-01-23 PC076637216

THOMAS GREG & SONS



**RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACIÓN DE FIRMA**  
**Artículo 73 Decreto Ley 960 de 1970**



15824512

En la ciudad de Ocaña, Departamento de Norte de Santander, República de Colombia, el veintitres (23) de febrero de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Ocaña, compareció: JHONATAN ANDRES NAVARRO RAMIREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1148441076, quien manifestó que firma este documento en presencia del Notario, quien da fe de ello.

----- Firma autógrafa -----



v4z2xo3q73mo  
23/02/2023 - 11:37:34

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE signado por el compareciente, en el que aparecen como partes JHONATAN ANDRES NAVARRO RAMIREZ, sobre: NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE AGUACHICA.



**MYRIAM EUGENIA DE FATIMA GARCIA QUINTANA**

Notario Segundo (2) del Círculo de Ocaña, Departamento de Norte de Santander - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: v4z2xo3q73mo

OCANA  
CIRCULO

MYRIAM EUGENIA DE FATIMA GARCIA QUINTANA





ES PRIMERA COPIA (FOTOCOPIA) TOMADA DE SU ORIGINAL No 322 DE FECHA 02 DE MARZO DEL 2.023 - QUE EXPIDO CONFORME AL ARTICULO 41 DEL DECRETO 2148 DE 1983 EN 06 HOJAS CON DESTINO A LA PARTE INTERESADA.

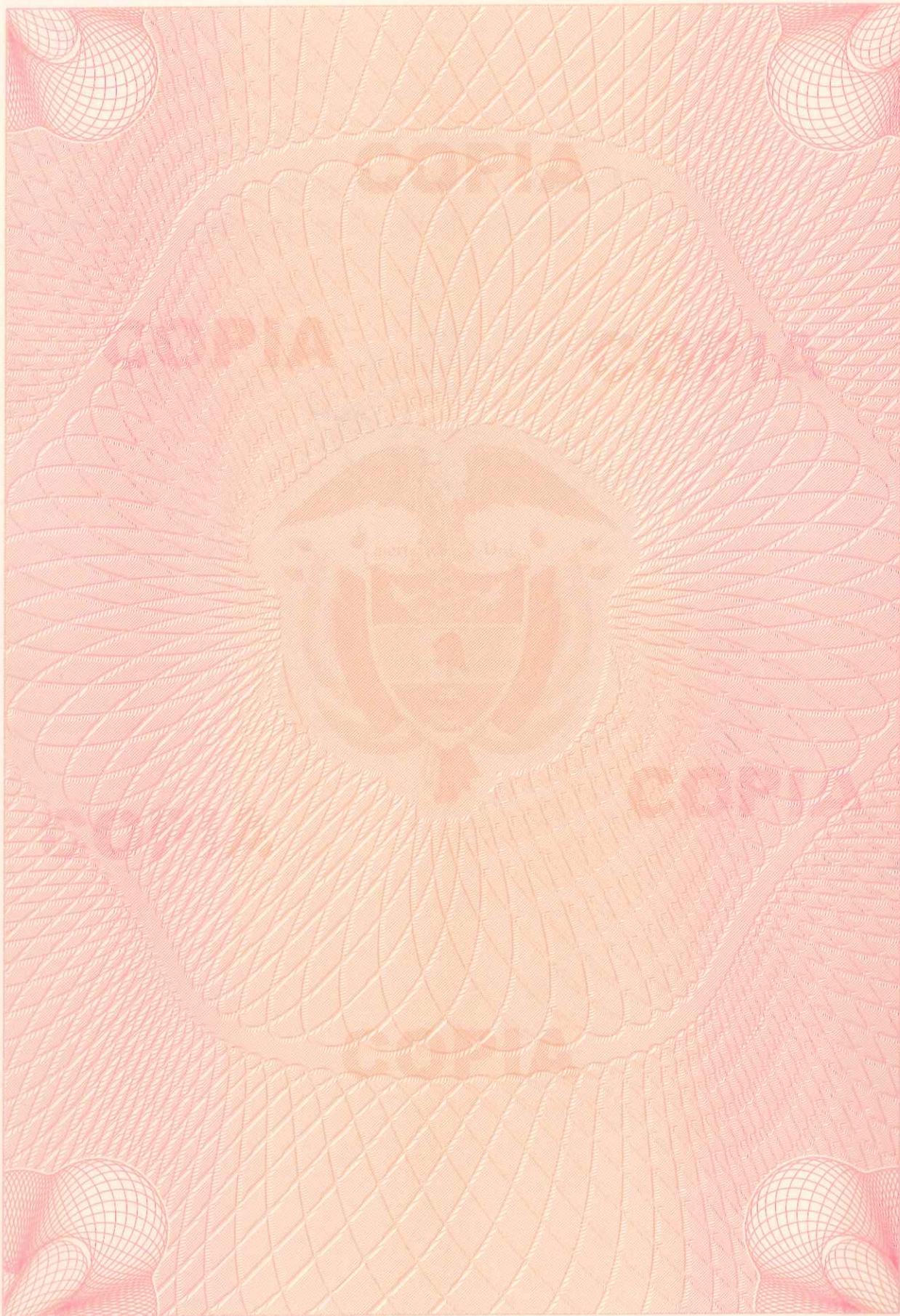
AGUACHICA CESAR, MARZO 03 DEL 2.023

*[Handwritten signature]*

**SONIA BARÓN SUAREZ**  
Notaria (E) del Circulo de Aguachica



PC076635100



**Nro Matrícula: 196-35714**

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 03:07:35 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 196 AGUACHICA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: AGUACHICA VEREDA: AGUACHICA

FECHA APERTURA: 28/09/2005 RADICACION: 2005-196-6-2840 CON: ESCRITURA DE 31/12/2003

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 200110101000000700009000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: 20011010100700009000

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

LOTE DE TERRENO CON EXTENSIÓN DE 456.29 MTS2. CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1763, 31/12/2003, NOTARIA UNICA DE AGUACHICA. ARTÍCULO 11 DECRETO 1711 DE 1984 LINDEROS: POR EL NORTE, CON PREDIO DE OSCAR MORENO RAMIREZ Y VIRGILIO DURAN Y OTROS. POR EL SUR, CON PREDIO DE EMILIO MOLINA, RIGOBERTO QUIÑONES VARGAS Y CALLE 5 EN MEDIO. POR EL OCCIDENTE, CON PREDIO DE NANCY JESUS LOZANO Y OTROS Y POR EL ORIENTE, CON CARRERA 12, PREDIO URBANO CUYA NOMENCLATURA ES 3-104 Y PREDIOS NUMERO 1,4 Y 5 A DESENGLOBAR.

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

01-REGISTRO DEL 02-08-2000 eSCRITURA 901 DEL 01-08-2000 nOTARIA uNICA DE aGUACHICA. modo de adquirir.

compraventa. \$ 30000000. DE. MOLINA HERNANDEZ, EMILIO. A. MOLINA ANGARITA, KLAUS MARIO. 02-Registro del

31-03-75 Escritura 092 del 19-02-75 notaria unica de aguachica. modo de adquirir. compraventa. ext.829 mts2.

\$350.000. DE: RODRIGUEZ CASELLES, ANA MARIA. a: mOLINA HERNANDEZ, EMILIO. 03.rEGISTRó DEL 30-10-67. eSCRITURA

92 DEL 16-10-67. NOTARIA UNICA DE GAMARRA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. EXT:678 m2. \$25.000. dE: MARTINEZ

MOLINA, JOSE DE LOS SANTOS. a: RODRIGUEZ CASELLES, ANA MARIA. 04.REGISTRO DEL 18-12-45 ESCRITURA 75 DEL

04-06-45. NOTARIA UNICA DE AGUACHICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. \$1000 DE: RINCON C, ESTANISLAO. A:

MARTINEZ, JOSE.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CALLE 5 # 11-45 LOTE DE TERRENO

2) CARRERA 12 N° 3-110

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)** (En caso de Integración y otros)

196-29970 196-30316

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 26/09/2005 Radicación 2005-196-6-2840**

DOC: ESCRITURA 1763 DEL: 31/12/2003 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 3.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MOLINA ANGARITA KLAUS MARIO CC# 18927235

A: PEÑARANDA BARROSO LUIS RAUL CC# 88137356 X

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 17/08/2006 Radicación 2006-196-6-2580**

DOC: OFICIO 680 DEL: 01/08/2006 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 0

**Nro Matrícula: 196-35714**

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 03:07:35 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CASTELLANOS ESPER SAUL ALFONSO  
A: PEÑARANDA BARROSO LUIS RAUL CC# 88137356 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 23/10/2006 Radicación 2006-196-6-3509  
DOC: OFICIO 994 DEL: 20/10/2006 JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No, 2

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - CANCELACION EMBARGO.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CORREA VILLALOBOS FRANCISCO  
A: PEÑARANDA BARROSO LUIS RAUL X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 23/10/2006 Radicación 2006-196-6-3510  
DOC: ESCRITURA 1017 DEL: 31/07/2006 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 34.040.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: PEÑARANDA BARROSO LUIS RAUL CC# 88137356  
A: PEREZ PEREZ HORACIO ANTONIO CC# 13359339 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 03/12/2014 Radicación 2014-196-6-4784  
DOC: OFICIO 2425 DEL: 19/11/2014 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ALVAREZ JAVIER EDUARDO CC# 5467686  
A: PEREZ PEREZ HORACIO ANTONIO CC# 13359339 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 24/05/2017 Radicación 2017-196-6-2206  
DOC: OFICIO 1010 DEL: 15/05/2017 juzgado segundo civil del circuito DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No, 5  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - SE CANCELA EMBARGO  
CONTENIDO EN OFICIO N° 2425 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2014 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ALVAREZ JAVIER EDUARDO CC# 5467686  
A: PEREZ PEREZ HORACIO ANTONIO CC# 13359339 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 24/05/2017 Radicación 2017-196-6-2207  
DOC: ESCRITURA 801 DEL: 18/05/2017 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: PEREZ PEREZ HORACIO ANTONIO CC# 13359339 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 24/05/2017 Radicación 2017-196-6-2207  
DOC: ESCRITURA 801 DEL: 18/05/2017 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 83.200.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: PEREZ PEREZ HORACIO ANTONIO CC# 13359339  
A: ALVAREZ ALVAREZ JAVIER CC 5467686 X

**Nro Matrícula: 196-35714**

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 03:07:35 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

\*\*\*\*\* ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ \*\*\*\*\*

**ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 17/09/2019 Radicación 2019-196-6-3793**  
DOC: SENTENCIA SN DEL: 28/11/2011 JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0900 OTRO - PROCESO REIVINDICATORIO QUE RESTITUYE AL DEMANDANTE HORACIO  
ANTONIO PEREZ PEREZ LA POSESION DE UN AREA DE 155.31 M2 SEGUN FALLO DE FECHA DEL 24 DE ABRIL DE 2013 DEL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA CIVIL - FAMILIA - REGISTRO PARA EFECTOS  
PUBLICITARIOS.  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**A: PEREZ PEREZ HORACIO ANTONIO**

**ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 25/04/2022 Radicación 2022-196-6-1645**  
DOC: ESCRITURA 760 DEL: 22/04/2022 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 97.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD NOVIS  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: ALVAREZ JAVIER EDUARDO CC# 5467686  
**A: NAVARRO RAMIREZ JHONATAN ANDRES CC# 1148441076 X**

**ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 03/03/2023 Radicación 2023-196-6-735**  
DOC: ESCRITURA 322 DEL: 02/03/2023 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 102.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD NOVIS  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: NAVARRO RAMIREZ JHONATAN ANDRES CC# 1148441076  
**A: QUIÑONES RINCON RAFAEL ARMANDO CC# 77180647 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-196-3-151 Fecha: 14/11/2010**  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA  
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
**Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21/12/2015**  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008  
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
**Anotación Nro: 9 No. corrección: 1 Radicación: 2022-196-3-295 Fecha: 19/12/2022**  
POR RESOLUCION N° 021 DEL 15/12/2022 EMITIDA POR ESTA OFICINA, SE ORDENA DEJAR SIN VALIDEZ LA ANOTACION 09.  
ART. 59 DL. 1579/2012.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Nro Matrícula: 196-35714**

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 03:07:35 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

---

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

---

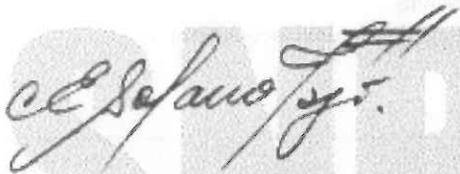
USUARIO: 56372 impreso por: 56372

TURNO: 2023-196-1-5957 FECHA:07/03/2023

NIS: CD/tuq2nNL1aCvKTSzuy+wg/7bqtpzS9kn8WVseUFpc=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: AGUACHICA



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL EDERSON SOLANO YAZO

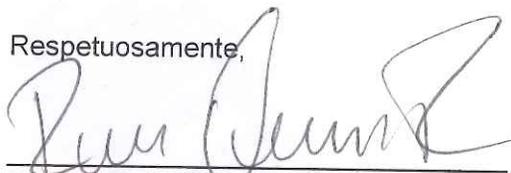
La guarda de la fe pública

SEÑORES  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA  
AGUACHICA, CESAR  
E. S. D.

**RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCON**, identificado con la C.C. No. 77.180.647 expedida en Aguachica, respetuosamente y por medio del presente escrito me dirijo a su despacho con la finalidad de manifestarle, que por medio del presente escrito otorgo poder general, amplio y suficiente al Abogado **JUAN CARLOS RINCONES BALLESTEROS**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 84.008.149 expedida en Barrancas La Guajira y portador de la Tarjeta Profesional N° 243-582, del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico [juan.abogado@hotmail.com](mailto:juan.abogado@hotmail.com) inscrito en el Registro Nacional de Abogados, para que me represente en la **DEMANDA VERBAL DE MAYOR CUANTÍA** seguido contra los señores **KLAUS MARIO MOLINA ANGARITA, PEDRO ANTONIO RESTREPO CUBILLOS y PAOLA JANNET MOLINA ANGARITA.**

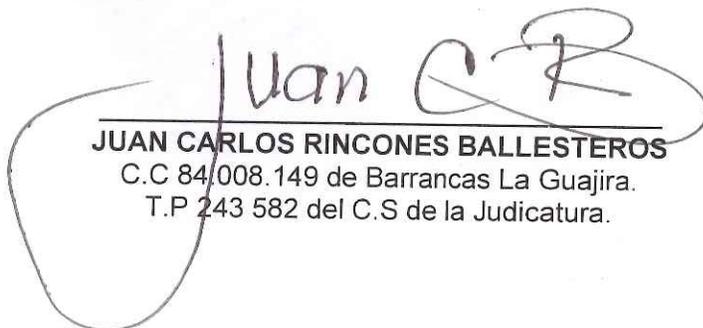
Mí apoderado queda facultado para recibir, transigir, sustituir, reasumir, renunciar, aceptar desistimientos, conciliar y todas aquellas que la Ley dispone en defensa de mi interés.

Respetuosamente,



**RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCON**  
C.C No. 77.180.647

Acepto el anterior poder:



**JUAN CARLOS RINCONES BALLESTEROS**  
C.C 84.008.149 de Barrancas La Guajira.  
T.P 243 582 del C.S de la Judicatura.



NOTARIA UNICA DE AGUACHICA  
ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA UNICA DE AGUACHICA  
ESPACIO EN BLANCO





**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



COD 1874

En la ciudad de Aguachica, Departamento de Cesar, República de Colombia, el diez (10) de marzo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría única del Círculo de Aguachica, compareció: RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCON, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0077180647 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



d07e861f8d

----- Firma autógrafa -----

10/03/2023 08:08:36

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO .



Identificación Biométrica  
según resolución 6467 de 2015  
17 de marzo de 2023



JOSE DANIEL RODRIGUEZ HERRERA  
Notario Único del Círculo de Aguachica , Departamento de Cesar

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: d07e861f8d, 10/03/2023 08:08:36

NOTARIA UNICA DE AGUACHICA  
**ESPACIO EN BLANCO**



- ③ Art. 61, del litiscorsorte necesario.
- ② Art. 68, Incaso 3, C. G. P. → Sucesión Procesal.  
↳ litiscorte
- ① Art. 42, numeral 5, C. G. P. Deberes del juez



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
AGUACHICA, CESAR

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO. Aguachica, Cesar, veintitrés (23) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

REF: Proceso verbal de mayor cuantía de nulidad absoluta promovido por JAVIER LAVAREZ ALVAREZ, contra KLAUS MARIO MOLINA ANGARITA y OTROS. RAD: 20-011-31-03-001-2021-00120-00.

ASUNTO

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio apelación interpuesto contra el auto calendarado 24 de enero de 2023, mediante el cual se rechazó la reforma a la demanda; asimismo, a emitir pronunciamiento relacionado con solicitudes de reconocer sustitución procesal, integrar litisconsorcio necesario, reconocimiento de personería y fijación de fecha para audiencia inicial.

ANTECEDENTES

Mediante memoriales del 7 de septiembre de 2022, el apoderado judicial del demandante presentó al despacho reforma a la demanda de nulidad absoluta, en la cual renunciaba al demandante JAVIER ÁLVAREZ ÁLVAREZ, para en su lugar reemplazarlo por JHONATAN ANDRÉS NAVARRO RAMÍREZ e incluir nuevas pruebas, toda vez que éste último era quien gozaba de la propiedad del bien inmueble objeto del proceso; asimismo, solicitó al despacho designar curador ad litem al demandado PEDRO ANTONIO RESTREPO CUBILLOS.

Las peticiones que anteceden fueron resueltas por el despacho en auto del 24 de enero de 2023, en el que se rechazó la reforma a la demanda presentada por la parte demandante, por cuanto la misma se contraponía a lo dispuesto por el artículo 93 del C.G. del P., por sustituir a la totalidad de la parte demandante; asimismo, se designó curador ad litem al demandado PEDRO ANTONIO RESTREPO CUBILLOS.

Inconforme con el referido proveído, el apoderado judicial de la parte demandante interpuso en su contra recurso de reposición en subsidio apelación, el que soportó bajo el argumento de que era menester que el despacho resolviera en primer lugar la solicitud elevada el 17 de mayo de 2022, referente a la sustitución procesal del señor JHONATAN NAVARRO, para luego resolver sobre la reforma a la demanda de nulidad absoluta. Por lo anterior, solicitó al despacho pronunciarse sobre la sustitución procesal, y reponer el auto calendado 24 de enero de 2023, revocando su numeral primero y concediendo la reforma a la demanda.

Del recurso se corrió el traslado de ley, el cual fue pasado en silencio por los no recurrentes.

Posteriormente, mediante memoriales del 24 de febrero, 21 de marzo, 19 y 30 de mayo de 2023, el apoderado judicial del demandante solicita al despacho resolver sobre la reforma a la demanda, la sustitución procesal respecto a JHONATAN ANDRÉS NAVARRO RAMÍREZ, la reforma a la demanda, la integración del litisconsorcio necesario con el señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONEZ RINCON, y la fijación de fecha para la celebración de la audiencia inicial.

Por último, la abogada YUDY ZAMIRA HENAO GUTIERREZ, mediante memorial del 15 de junio de 2023, manifestando obrar en calidad de apoderada judicial de la demandada PAOLA JANETH MOLINA ANGARITA, solicitó al despacho se le reconozca personería y se le remitiera el expediente digital; asimismo, en memorial del 9 de agosto del año en curso, el apoderado judicial de los demandados KLAUS MARIO y PAOLA JANETH MOLINA ANGARITA, solicita al despacho fijar fecha para la audiencia inicial.

## CONSIDERACIONES

Sea lo primero recordar que, el recurso de reposición se encuentra consagrado en el artículo 318 del C.G. del P., teniendo como finalidad la de que, el mismo funcionario que profirió una decisión, la reforme o la revoque, medio éste de impugnación que procede contra los autos dictados por el juez, el magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con contadas

excepciones, debiendo interponerse de manera inmediata a la notificación de la decisión, si esta fue adoptada o proferida en audiencia, o dentro los 3 días siguientes, si fuere pronunciada fuera de ella, claro está, con su debida sustentación.

Dicho lo anterior, se tiene que el apoderado judicial de la parte demandante interpuso el mencionado medio de impugnación y subsidiariamente el de apelación, contra la decisión adiada 24 de enero de 2023, con la que se resolvió rechazar la reforma a la demanda por él presentada, a fin de que sea revocada, y en su lugar, se admita la reforma, lo cual, obligaría a éste funcionario a resolver sobre la procedencia en derecho de tal solicitud, de no ser porque el recurrente omitió las razones de derecho que justificasen la misma, es decir, olvidó sustentar su petición.

Al respecto, cabe tener en cuenta que en tratándose de recursos ordinarios, las partes que los interponen tienen el deber de expresar las razones que lo sustentan, lo cual, se reitera, no se aprecia en el caso sub examine, toda vez que el aquí recurrente nada ofreció para lograr la modificación del criterio expuesto por el despacho en la providencia recurrida; nótese como el impugnante soportó su desacuerdo con la decisión con la simple manifestación de que antes de emitirse el rechazo a la reforma a la demanda, el suscrito funcionario debió previamente resolver sobre la petición del sustitución procesal, para luego entrar a dirimir lo relacionado con la reforma, aseveración esta que en nada denotan la presencia de errores de tipo factico o de naturaleza jurídica en la providencia, pues no exhiben las razones de hecho o de derecho que denoten el desacierto en la toma de la decisión.

Téngase en cuenta que el recurrente no controvertió las consideraciones de la negativa o rechazo a la reforma a la demanda por el presentada, eximiéndose con ello del ejercicio de la confrontación de las consideraciones que llevaron al rechazo, con las razones de hecho o de derecho que impusieron aceptar la reforma a la demanda y evidenciaren el equívoco fáctico o jurídico en la decisión adoptada, ejercicio éste que le era insoslayable en cuanto a impugnación se refiere.

Siendo ello así, no queda camino distinto al de declarar desierto por falta de sustentación, el recurso de reposición en subsidio apelación contra el auto del 24 de enero de 2023, por lo que así se resolverá.

Ahora bien, en lo relacionado a la solicitud de sustitución procesal del demandante JAVIER ÁLVAREZ ÁLVAREZ, respecto a JHONATAN ANDRÉS NAVARRO RAMÍREZ, se debe decir que, dicha petición deviene innecesaria, puesto que, en auto adiado 16 de febrero del año en curso, el despacho resolvió denegarla, motivo suficiente para remitirse a lo allí decidido.

En cuanto a la reforma a la demanda allegada el 24 de febrero de 2023, observa el suscrito funcionario que la misma se ajusta a lo consagrado en el artículo 93 del C.G. del P., concerniente a la corrección, aclaración y reforma de la demanda, pues con ella únicamente se allegaron nuevas pruebas, siendo presentada antes del señalamiento de la audiencia inicial, y además fue presentada en un solo escrito; súmese a lo anterior, el hecho de que al ser rechazada la reforma a la demanda presentada mediante memoriales del 6 y 7 de septiembre de 2022, el demandante aún cuenta con la oportunidad para que ella proceda, pues de conformidad con el precitado canon, la misma solo procede una vez conforme a las reglas allí contenidas, lo cual no ha ocurrido, pues no ha sido admitida una reforma a la demanda y porque además las referidas reglas que en esta oportunidad se encuentran superadas, encontrándose en la oportunidad legal tal fin, por lo que se impone su admisión, ordenándose correr traslado de ella a los demandados por la mitad del término señalado en el auto admisorio, es decir, por el término de 10 días.

Respecto a la integración del litisconsorcio necesario con el señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN, en razón a la compraventa del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 196-35714 de la ORIP de Aguachica, se evidencia que la misma es notoriamente improcedente, toda vez que, si bien es cierto, en este tipo de procesos en los que se intenta una acción personal, la demanda debe formularse contra todas aquellas que conformaron la relación jurídica que sirve de nacimiento a la pretensión personal, a fin de garantizar el derecho de defensa y contradicción de todos aquellos a quienes pudiere afectar la decisión que se tome en la sentencia; no resulta menos cierto que,

analizadas las pretensiones y revisadas las compraventas a las que se refieren dichas pretensiones, refulge con claridad que las mismas en nada atañen al señor QUIÑONEZ RINCÓN, por lo que no resulta imperativo convocarlo a la litis para integrar el contradictorio por pasiva, máxime cuando de los contratos de compraventa sobre los que se predica la nulidad absoluta no recae frente a éste ningún derecho u obligación.

Siendo ello así, y en total sintonía con el principio de la relatividad de los contratos, bajo el entendido de que su fuerza obligatoria solo puede afectar a quienes fueron sus autores, atando únicamente a sus otorgantes, y restando eficacia respecto de terceras personas que han sido absolutamente extrañas a su formulación, pues no manifestaron su consentimiento para celebrarlo, siendo ajenos y exógenos a la relación contractual, como en el caso del señor QUIÑONEZ RINCÓN, deviene irremediable el rechazo de la solicitud, por lo que así se resolverá.

Por último, en cuanto al reconocimiento de personería de la nueva procuradora judicial de la demandada PAOLA JANNETH MOLINA ANGARITA, la solicitud de expediente digital, y la fijación de fecha para la audiencia inicial, debe decir que, las dos primeras resultan procedentes, pues de conformidad con el artículo 76 del C.G. del P., el poder termina con la radicación de la designación de un nuevo apoderado, caso en el que se encuentra la abogada YUDY ZAMIRA HENAO GUTIERREZ, a quien se le reconocerá la calidad de apoderada de la prenombrada demandada y se le remitirá copia del expediente digital. En cuanto a la fijación de fecha para audiencia inicial, la misma se aprecia improcedente a la luz de lo contemplado en el artículo 372 del C.G. del P., pues el despacho debe emitir pronunciamiento sobre las excepciones previas presentadas por el apoderado judicial del demandado KLAUS MARIO MOLINA ANGARITA, motivo más que suficiente para denegarla.

Sin mayores consideraciones, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de Aguachica, Cesar,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR desierto el recurso de reposición en subsidio apelación interpuesto contra el auto calendarado 24 de enero de 2023, mediante el cual se rechazó la reforma a la demanda.

SEGUNDO: Atenerse a lo decidido en el auto del 16 de febrero de 2023, respecto a la negativa de la solicitud de sustitución procesal del demandante JAVIER ÁLVAREZ ÁLVAREZ, respecto a JHONATAN ANDRÉS NAVARRO RAMÍREZ.

TERCERO: ADMITIR la reforma a la demanda allegada el 24 de febrero de 2023, por la parte demandante; en consecuencia, córrase de ella traslado a los demandados por la mitad del término señalado en el auto admisorio, es decir, por el término de 10 días.

CUARTO: DENEGAR la integración del litisconsorcio necesario con el señor RAFAEL ARMANDO QUIÑONES RINCÓN.

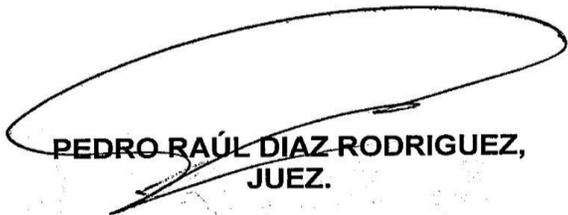
QUINTO: Reconocer a la abogada YUDY ZAMIRA HENAO GUTIERREZ como procuradora judicial de la demandada PAOLA JANNETH MOLINA ANGARITA; lo anterior, en los términos, para los fines y facultades conferidos en el poder.

SEXTO: DENEGAR la solicitud de fijación de fecha para audiencia inicial.

SEPTIMO: Ejecutoriado el presente proveído y culminado el traslado de la reforma de la demanda a los demandados, devuélvase el expediente al despacho para impartir la decisión que corresponda según el trámite de ley.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez,

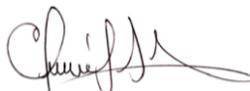
  
**PEDRO RAÚL DÍAZ RODRIGUEZ,**  
**JUEZ.**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Hoy 24 de agosto de 2023

Notifico el auto anterior por anotación en  
ESTADO

No. 105



**CLORIS LUZ ALVAREZ SANCHEZ**

Secretaria