

**AUTO DE APERTURA DE FECHA
4/10/2022**

EXPEDIENTE No. 040-AA-2021-10

Por el cual se ordena iniciar una actuación administrativa para establecer la real y verdadera situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 041-56605

La Registradora Seccional de Instrumentos Públicos del Circulo de soledad (e) en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 8º, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011 y el Decreto 2723 de 2014,

CONSIDERANDO QUE:

Que el señor **JORGE EMILIO WUILLEUMIER ZALAMEA**, aporto atreves del correo institucional en fecha 3 de Noviembre de 2021, solicitud de apertura de actuación administrativa para que se revoque la anotación N° 16 de fecha 18-05-2020 –radicado **2020-041-6-3836** correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria N° **041-56605**, y medida precautelar de bloqueo registral

El señor **JORGE EMILIO WUILLEUMIER ZALAMEA** colombiano identificado con la cedula de ciudadanía N° 7.425.626 expedida en Barranquilla, residente en Suiza, en su condición de afectado con la anotación de la referencia, y obrando en su propio nombre hace la siguiente relato de los hechos sobre los cuales fundamenta sus pretensiones

HECHOS

1. Que según certificado de tradición expedido por su despacho el bien inmueble de matrícula inmobiliaria No. **041-56605**, fue adquirido por mi mediante escritura pública N 806 del 7/04/1987 de la Notaria primera de Barranquilla, por el modo de adquisición ,adjudicación por liquidación de la comunidad.
2. Que desde entonces nunca ha dado en venta ni transmitido la propiedad a ningún título a ninguna persona. Sin embargo, en el certificado de tradición la anotación N° 016 de fecha 18-05-2020 da cuenta de la transmisión de la propiedad a una persona totalmente desconocida para mi **CARLOS MARTIN ZARATE CANTILLO**, identificado con cedula de ciudadanía N° **3.767.295**.
3. Que la trasmisión de la propiedad aparece hecha mediante escritura pública N° 547 del 12 de marzo del 2004 de la Notaria Segunda del circulo de Barranquilla, pero registrada el día 18 de mayo de 2020, es decir, con una extemporaneidad de 16 años
4. Cita los artículos 231 de la ley 223 de 1995 y 16 de la ley 1579 de 2012.
5. Se ratifica en que la citada escritura 547 es una escritura formal y materialmente **falsa** en virtud que la Notaria Segunda de Barranquilla certifico con fecha 27 de enero de 2020, que "revisado el sistema magnético y los libros de índice y radiador, no se encontró que dicha escritura pública (la 547) se encuentre relacionada como un acto de venta, por el

hecho que solo se encuentran relacionadas las escrituras 546 anterior y la 548 posterior. Es decir, no fue elaborada en esa notaria. Se introdujo fraudulentamente a la notaria con la complicidad de algún empleado de la misma.

6. Que no existen soportes de pago de los impuestos de ley propios del acto de compraventa, sin la cual no se puede extender la correspondiente escritura y cita el artículo 43 Dcto 960 de 1970 que trata de la obligatoriedad del pago de los servicios notariales.
7. Aduce también que tanto el poder otorgado, el apoderado, y la compra venta son falsos, no son real por las siguientes precisiones:
 - 7.1. Expresa el señor **JORGE EMILIO WUILLEUMIER ZALAMEA** que son materialmente falsos los documentos debido que para la fecha de la presentación personal para otorgar el poder especial para vender, él se encontraba en suiza y aporta fotocopia simple del pasaporte
 - 7.2. Que son materialmente falsos los documentos pues la cedula de ciudadanía N° 91.356.158 de Magangué- Bolívar con la cual se identifica al firmar el apoderado **EDUARDO ALFONSO DEL VALLE BERMUDEZ**, realmente fue expedida en Piedecuesta Santander y corresponde al señor **ANDRES MAURICIO CUARTAS ARIAS** según certifica La Registraduria Nacional Del Estado Civil en documento que aporta el en fotocopia simple
 - 7.3. Imposible entonces, otorgar poder para vender con presentación personal en la Notaria Novena cuando se encontraba en suiza
 - 7.4. Como también el falso comprador **CARLOS MARTIN ZARATE CANTILLO** escribe de su puño y letra en la escritura 547 de marzo 12 de 2004 que su cedula de ciudadanía N° 3.767,295 fue expedida en Barranquilla, cuando en realidad fue expedida en soledad – atlántico.
 - 7.5. Continua diciendo que la compraventa que contiene la escritura pública 547 de marzo 12 de 2004 de la Notaria Segunda de Barranquilla no es real, pues el poder especial para vender nunca se otorgó; no es real, como tampoco lo es la diligencia de la Notaria Novena de Barranquilla de fecha 8 de marzo de 2004 relativa a la comparecencia del poderdante, dado que se encontraba en suiza
 - 7.6. No es real porque **CARLOS MARTIN ZARATE CANTILLO** aparece como comprador de una persona que legalmente no existe porque no le corresponde la identificación
 - 7.7. Y a ello se suma que la escritura en esas circunstancia, fue objeto de registro sin el pago del impuesto sanción por extemporaneidad cuando no debió haberse registrado
 - 7.8. Que existen motivos más allá de toda duda razonable para concluir que el título de propiedad adquirido por **CARLOS MARTIN ZARATE CANTILLO** fue obtenido fraudulentamente

- 7.9. Transcribe varios párrafos de la circular 139 del 9 de julio de 2010 de la Superintendencia De Notariado Y Registro que trata de la medida cautelar de bloqueo registral y reitera la solicitud de fondo de revocar la anotación 016 de fecha 18-05-2020 Radicado 2020-041-6-3836 por haberse realizado contrariando ostensiblemente el artículo 16 de la ley 1579 de 2012, parágrafo primero, y el artículo 231 de la Ley 223 de 1995, arriba citadas.
- 7.10. Añade solicitud al señor Registrador referente al bloqueo de la anotación número 018 de fecha 03-08-2020 Radicación 2020-041-6-6918, puesto que CARLOS MARTIN ZARATE CANTILLO, jurídicamente, nunca adquirió la propiedad legalmente. Dado que la escritura 547 no se encontró relacionada como un acto de venta en los libros de índice y radiador, por tanto el plurimencionado CARLOS MARTIN ZARATE CANTILLO no podía vender una propiedad que nunca fue suya. Y cita el artículo 22 del Dcto 960 de 1970 exige que la escritura autorizada por el notario se anotara en el libro de relación también conocido libro radiador.
- 7.11. Solicita a la oficina de registro que la notaria segunda de barranquilla certifique si la escritura pública N° 547 de marzo 12 de 2004 fue autorizada y elaborada oficialmente por ella, si existen los soportes de pago de los impuestos de ley correspondientes al acto jurídico a que hace referencia la escritura .

En virtud a lo anterior este despacho, ordenara la apertura de actuación administrativa con el fin de analizar lo manifestado por el peticionario y aclarar la real y verdadera situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria Nos. **041-56605** y ajustarlos a los lineamientos legales.

PRUEBAS APORTADAS

El señor **JORGE EMILIO WUILLEUMIER ZALAMEA**, allego en su escrito los siguientes documentos:

1. Certificado de la notaria segunda de barranquilla de fecha 27 de enero de 2021.
2. Certificación de la Registraduría Nacional Del Estado Civil que acredita que el número de cedula 91.356.158 fue expedido el 25 de noviembre de 2002 en Piedecuesta Santander, al señor **ANDRES MAURICIO CUARTAS ARIAS**.
3. Pasaporte expedido a su nombre con las salidas y entradas a Colombia.
4. Las que el despacho considere pertinentes y conducente
Solicita se oficie a la Registraduría para que certifique a que persona le fue expedida el número de cedula 91.356.158; también, en qué lugar fue expedida la cedula número 3767.295 y a que persona

Solicita que oficie a la oficina de migración para que certifique si se encontraba o no en Colombia para la fecha de marzo de 2004.

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Registradora seccional de Instrumentos Públicos (e) del Círculo de Soledad

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: INICIAR Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. **041-56605** por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto. Fórmese el expediente respectivo según lo establecido en el art. 36 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEGUNDO: BLOQUEAR como mecanismo preventivo, los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **041-56605**, objeto de la presente actuación administrativa.

ARTÍCULO TERCERO: Durante la actuación administrativa, y hasta antes de proferir decisión de fondo, se ordena allegar, aportar, pedir y practicar, de oficio o a petición del interesado, sin requisitos especiales, las pruebas necesarias para el esclarecimiento de los hechos.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR personalmente a los Señores **JORGE EMILIO WUILLEUMIER ZALAMEA, CARLOS MARTIN ZARATE CANTILLO, CONFECCIONES JULIAO. Ltda.**

ARTÍCULO QUINTO: De conformidad con el artículo 40 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. **ORDENESE LA PRÁCTICA DE LAS SIGUIENTES PRUEBAS:**

- **SOLICITAR** a la Coordinadora del Área Jurídica la **IMPRESIÓN SIMPLE** de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. No. 041-56605, con el objeto de que hagan parte del expediente.

- **SOLICITAR** a la Notaria Segunda de Barranquilla nos certifique si autorizo la Escritura Pública No. 547 de fecha 12-03-2004, contentiva de **COMPRAVENTA DE: WUILLEUMIER ZALAMEA JORGE EMILIO A: ZARATE CANTILLO CARLOS MARTIN** sobre el folio de matrícula inmobiliaria 041-56605, radicada con el turno 2020-041-6-3836 del 18-05-2020.

- **SOLICITAR** a la Notaria Primera de Barranquilla nos certifique si autorizo la Escritura Pública No. 1574 de fecha 30-07-2020, contentiva de **COMPRAVENTA DE: ZARATE CANTILLO CARLOS MARTIN A: CONFECCIONES JULIAO LTDA.** sobre el folio de matrícula inmobiliaria 041-56605, radicada con el turno 2020-041-6-6918 del 03-08-2020.

-**ORDÉNESE** dentro del término de ley la práctica de las demás pruebas que surjan del estudio del expediente que sean pertinentes y conducentes para el esclarecimiento de los hechos y alléguese las informaciones necesarias para el perfeccionamiento de la presente actuación administrativa.

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 19
03 - 12 - 2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Soledad - Atlántico
Dirección: Autopista Aeropuerto No. 23 -1325
Centro Comercial Plaza de la Arboleda 2Do Piso
E-mail: ofregissoledad@supernotariado.gov.co]



ARTÍCULO SEXTO: Publicar el presente auto, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, con la finalidad de que cumpla los fines de publicidad para los interesados de los que se desconozca medio eficaz de comunicación y para comunicar el inicio de la actuación administrativa a los terceros que puedan estar interesados.

ARTICULO SEPTIMO: ORDENSE REMITIR: copia del presente auto a la Coordinación Jurídica, y a la Oficina de Control Disciplinario Interno de la Superintendencia de Notariado y Registro, para que se surta el trámite correspondiente, así como al archivo de este Despacho.

ARTICULO OCTAVO: Contra la presente providencia no procede recurso alguno, según lo establecido en el artículo 75 Del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO NOVENO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en soledad a los tres (3) días del mes de octubre del 2022 ✓


TRISCHA THINNA TOLEDO KASIMIR
Registradora Seccional de I.P (E)

Proyecto: MARIA SILVIA QUIROZ