

EXPEDIENTE No. 040-AA-2021-15

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA, profirió el Auto de Apertura de fecha 30 de agosto del 2021, por la cual se inicia una actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria No. **040-25351, 040-25352, 040-25353, 040-25354 y 040-25253**, del Expediente No. **040-AA-2021-15**. Se ordenó notificar personalmente a los señores **ROSIRIS OSPINO HOYOS, ANA MATILDE TRIANA DE OJEDA, ZULLY MERCEDES PEINADO QUEVENS, SALVADOR DAVID JASSIR SUAREZ, MARIA VICTORIA MEJIA y LEIDY JOHANA MOTTA RUEDA**, o a través de su apoderado Doctor **JHON JAIRO VILLALBA GALLEGO** y como indeterminados a todos aquellos que se crean con derechos de intervenir en la actuación; la cual SERA PUBLICADA EN CARTELERA UBICADA EN EL PRIMER PISO DE ESTA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, CON ESTE AVISO POR EL TERMINO DE CINCO (5) DIAS HABILES A FIN DE QUE SE NOTIFIQUEN EN FORMA PERSONAL LAS PERSONAS QUE NO LO HAN HECHO EN ESTE CASO, a las señoras **ANA MATILDE TRIANA DE OJEDA, ZULLY MERCEDES PEINADO QUEVENS, y MARIA VICTORIA MEJIA**, en el horario de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. Contra el Auto que se notifica no procede recurso alguno según lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Se le advierte que se considera surtida la notificación al finalizar el día siguiente de la desfijación del aviso.

Se PUBLICA el presente AVISO en Barranquilla, a las 8:00 a.m. a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre de 2021.



PATRICIA GUTIERREZ BARROS
Coordinadora Jurídica Oficina de Registro de
Instrumentos Públicos del Círculo de Barranquilla

Se RETIRA el presente AVISO, en Barranquilla, a las 4:00 p.m. a los treinta (30) días de septiembre de 2021.



PATRICIA GUTIERREZ BARROS
Coordinadora Jurídica Oficina de Registro de
Instrumentos Públicos del Círculo de Barranquilla

**OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CÍRCULO DE BARRANQUILLA**

AUTO DE APERTURA DE FECHA 30 AGO 2021

EXPEDIENTE No. 040-AA-2021-15

Por el cual se ordena iniciar una actuación administrativa para establecer la real y verdadera situación jurídica de los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353, 040-25354 y 040-25253.

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Circulo de Barranquilla en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 8º, 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011 y el Decreto 2723 de 2014,

CONSIDERANDO QUE

Con Oficio radicado con el No. 0402020ER02374 del 25 de noviembre de 2020 el Doctor JHON JAIRO VILLALBA GALLEGO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.385.967 de Belalcazar, actuando en calidad de Apoderado de la señora LEIDY JOHANA MOTTA RUEDA solicitó la cancelación de las Anotaciones Nos. 4, 5, 6 y 7 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353 y 040-25354 por ser abiertamente ilegales y el bloqueo de los mismos con medida de suspensión provisional del poder dispositivo del inmueble descrito en la Escritura Pública No. 818 de marzo 28 de 2014, tal y como lo ordena el Juzgado Tercero Penal con función de Control de Garantías de Barranquilla.

Fundamenta su petición en cuanto a que se urdió una estafa con la participación de funcionarios de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que permitieron la



30 AGO 2021

inscripción de anotaciones efectuadas con documentos falsificados, con lo que se logró levantamiento de medidas cautelares de embargo de los predios, para posteriormente poder registrar una escritura de compraventa ilegal como lo es la 818 del 28 de marzo de 2014 de la Notaría Segunda de Barranquilla.

Argumenta que se evidencia un fraude procesal que se gestó con la participación de funcionarios de esta Oficina de Registro, como resultado del empleo de un oficio de desembargo apócrifo generado por el Juzgado Sexto Civil del Circuito, cuando quien generó la medida cautelar fue el Juzgado Sexto Civil Municipal, que en dicho oficio falsificado se utilizó la misma firma de la Secretaria del Juzgado Municipal, ya que en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353 y 040-25354 reposa el documento original de la medida cautelar de embargo, de donde se cogió la firma de la Secretaria, agrega, que en la Anotación 4 de los folios Nos. 040-25351, 040-25352 y 040-25354 se hace el 20 de agosto de 2013 con Turno de Radicación No. 2013-33266 y en el folio No. 040-25353 con Turno de Radicación No. 2014-14950 del 4 de abril de 2014, cuando el oficio de desembargo ordena cancelar el embargo en los 4 folios, esto preparando el terreno para que la escritura falsificada No. 818 del 28 de marzo del 2014 de la Notaría Segunda de Barranquilla pudiera ser registrada.

Así mismo, resalta que en la Fiscalía 58 de Patrimonio Económico cursa un proceso penal en contra de la señora ZULY MERCEDES PEINADO QUEVENS con radicación No. 0800160012572014019121-00 por Estafa y Fraude procesal por la utilización de documentos falsos, destacando que en la Anotación No. 8 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-25352 inscrita con Turno de Radicación No. 2017-28331 del 29 de septiembre de 2017 existe un Embargo Penal con Suspensión del Poder Dispositivo del Juzgado Tercero Penal Municipal con Función de Control de Garantías de Barranquilla relacionado con la Escritura Pública No. 818 del 28 de marzo de 2014 de la Notaría Segunda de Barranquilla,



30 AGO 2021

Con oficio radicado No. 0402021ER00310 del 26 de febrero de 2021, el Doctor JHON JAIRO VILLALBA GALLEGO relata los mismos hechos y solicita información en relación con la solicitud inicial.

Realizado el estudio jurídico de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353, 040-25354 y 040-25253 encontramos que son segregados del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-2223, la apertura de los tres primeros data del 30 de julio de 1975 y la del último del 25 de julio de 1975, todos a través de un Certificado del 15 de julio de 1975, en la Anotación No. 1 se registró la Escritura Pública No. 375 del 5 de marzo de 1975 de la Notaría Tercera de Barranquilla que contiene el acto de LOTEEO que hace el señor MARIO ANIBAL FARFAN OTALORA y en la Anotación No. 2 con Turno de Radicación No. 76-127738 se registró la Escritura Pública No. 2033 del 6 de noviembre de 1976 de la Notaría Tercera de Barranquilla que contiene el acto de COMPRAVENTA (con otros inmuebles) que hace el señor MARIO ANIBAL FARFAN OTALORA a favor de ANA MATILDE TRIANA DE OJEDA

En la Anotación No. 3 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353, 040-25354 y 040-25253, respectivamente con Turnos de Radicación Nos. 1998-44991, 1998-44993, 1998-44995, 1998-44998 y 1998-44997 del 1 de diciembre de 1998, están inscritos los Oficios Nos. 1723 del 14 de octubre, 1861 del 10 de noviembre, 1862 del 10 de noviembre, 1916 del 13 de noviembre y 1918 del 13 de noviembre, todos del año 1998, emitidos por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Barranquilla comunicando el EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL de ROSIRIS OSPINO HOYOS contra ANA MATILDE TRIANA DE OJEDA respectivamente; en la Anotación No. 4 de los folios de matrícula Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25354 y 040-25253 con Turno de Radicación No. 2013-33266 del 20 de agosto de 2013 se encuentra inscrito el Oficio No. 1631 del 12 de junio de 2002 del Juzgado Sexto Civil de Circuito de Barranquilla, que contiene el acto de CANCELACION DE PROVIDENCIA JUDICIAL, Cancelación del Embargo con Acción



30 AGO 2021

Personal que hace ROSIRIS OSPINO HOYOS contra ANA MATILDE TRIANA DE OJEDA en los citados inmuebles, y en la Anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-25353 con Turno de Radicación No. 2014-14950 del 4 de abril de 2014, está inscrito el Oficio No. 1631 del 12 de junio de 2002 del Juzgado Sexto Civil de Circuito de Barranquilla, que contiene el acto de CANCELACION DE PROVIDENCIA JUDICIAL, Cancelación del Embargo con Acción Personal que hace ROSIRIS OSPINO HOYOS contra ANA MATILDE TRIANA DE OJEDA en el citado inmueble.

Así mismo, en la anotación No. 5 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353 y 040-25354, se encuentra registrada con Turno de Radicación No. 2014-17047 del 14 de abril de 2014, la Escritura Pública No. 818 del 28 de marzo de 2014 de la Notaria Segunda de Barranquilla, que contiene el acto de COMPRAVENTA que hace ANA MATILDE TRIANA DE OJEDA a favor de ZULLY MERCEDES PEINADO QUEVENS; en la Anotación No. 6 se registró con Turno de Radicación No. 2015-36431 del 5 de octubre de 2015, la Escritura Pública No. 1032 del 24 de julio de 2014 de la Notaria Octava de Barranquilla, que contiene el acto de COMPRAVENTA que hace ZULLY MERCEDES PEINADO QUEVENS a favor de SALVADOR DAVID JASSIR SUAREZ.

En la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 040-25351 con Turno 2017-28537 del 2 de octubre de 2017, se registró la Escritura Pública No. 2098 del 14 de agosto de 2017 de la Notaria Doce de Barranquilla, que contiene la COMPRAVENTA que hace SALVADOR DAVID JASSIR SUAREZ a favor de MARIA VICTORIA MEJIA; en la Anotación No. 7 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25352, 040-25353, y 040-25354 encontramos registrado con Turno de Radicación No. 2016-5657 del 4 de marzo de 2016, la Escritura Publica No. 439 del 25 de febrero de 2016 de la Notaria Doce de Barranquilla, que contiene la COMPRAVENTA que hace SALVADOR DAVID JASSIR SUAREZ a favor de MARIA VICTORIA MEJIA; en la Anotación No. 8 del folio de matrícula 040-25352, aparece registrado con Turno de Radicación No,



30 AGO 2021

2017-28331 del 29 de septiembre de 2017 el Oficio No. 038 del 22 de septiembre de 2017 del Juzgado Tercero Penal Municipal con Función de Control de Garantías contentiva de EMBARGO PENAL SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO.

Como quiera que este Despacho recibe información por parte del Doctor JHON JAIRO VILLALBA GALLEGO, en la cual nos indica de la existencia del Oficio No. 1631 del 12 de junio de 2002 del Juzgado Sexto Civil de Circuito de Barranquilla inscrito en esta Oficina de Registro que al parecer es falso, pero este Despacho advierte que se trata de dos comunicaciones con la misma numeración, fecha y despacho judicial de origen, pero con orden distinta, el primero inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25354 y 040-25253 donde se ordenó inscribir, y el segundo inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-25353 donde se ordenó registrar, siendo que es nuestra competencia una vez se tiene conocimiento de las posibles irregularidades que se presentaron con la inscripción del citado oficio, iniciar una investigación administrativa tendiente a revisar la legalidad del registro y la autenticidad del acto jurídico contenido en el documento del cual se nos ha informado por parte del peticionario que es falso.

En tal sentido, por encontrarnos frente a una PRESUNTA FALSEDAD, es menester de este Despacho iniciar una actuación administrativa donde mediante un estudio jurídico detallado se revisen los actos registrados en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353, 040-25354 y 040-25253, a fin de evitar que se sigan inscribiendo actos jurídicos con efectos jurídicos ajenos a la realidad, mediante la correspondiente actuación administrativa, procedimiento regulado por las normas contenidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011 y el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012 que señala que la finalidad del folio de matrícula inmobiliaria es exhibir en todo momento el estado jurídico del bien; facultad de corrección que tiene el Registrador de Instrumentos Públicos, delegada en los artículos 59 y 60 del Estatuto de Registro de Instrumentos,

30 AGO 2021

Públicos, que señalan que los errores en la calificación que modifiquen la situación jurídica del bien que hubieren sido publicitados o hayan surtido efectos jurídicos entre las partes o terceros podrán ser corregidos mediante una actuación administrativa, sin que para ello sea necesario el consentimiento de quien por error accedió al registro, en concordancia con la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, todo lo anterior con el fin de aclarar la real y verdadera situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353, 040-25354 y 040-25253, y ajustarlos a los lineamientos legales.

PRUEBAS APORTADAS.

El Doctor JHON JAIRO VILLALBA GALLEGO con el Oficio radicado con el No. 0402020ER02374 del 25 de noviembre de 2020 aportó los siguientes documentos:

1. Copia simple de la Escritura Pública No. 818 del 28 de marzo de 2014 de la Notaria Segunda de Barranquilla y sus anexos.
2. Copia simple de la Escritura Pública No. 0520 del 23 de abril de 2014 de la Notaria Once de Barranquilla y sus anexos.
3. Copia memorial radicado el 25 de noviembre de 2019 ante la Fiscalía 58 Unidad de Patrimonio Económico.
4. Copia simple poder para actuar ante la Fiscalía 58 Unidad de Patrimonio Económico.
5. Copia simple de los certificados de tradición de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353 y 040-25354.

30 AGO 2021

6. Copia simple del Oficio No. 1861 del 10 de noviembre de 1998 del Juzgado Sexto Civil Municipal de Barranquilla.
7. Copia simple del Oficio No. 1631 del 12 de junio de 2002 del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla
8. Copia simple del Oficio No. 2014-01921-00 del 17 de septiembre de 2015 del Juzgado Tercero Penal Municipal con Función de Control de Garantías.
9. Copia simple poder para actuar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
10. Copia simple de la denuncia presentada el 19 de mayo de 2014 ante la Fiscalía General de la Nación, Oficina de Asignaciones de Barranquilla.
11. Copia simple del memorial presentado el 1 de marzo de 2019 ante la Fiscalía 58 Unidad de Patrimonio Económico.

El Doctor JHON JAIRO VILLALBA GALLEGO con el Oficio radicado con el No. 0402020ER0310 del 26 de febrero de 2021 aportó los siguientes documentos:

1. Copia simple del Oficio No. 1861 del 10 de noviembre de 1998 del Juzgado Sexto Civil Municipal de Barranquilla.
2. Copia simple del Oficio No. 1631 del 12 de junio de 2002 del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla.
3. Copia simple del mensaje de correo electrónico institucional del 22 de febrero de 2021 del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla,

30 AGO 2021

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Registrador Principal de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Barranquilla.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: INICIAR actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353, 040-25354 y 040-25253, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

ARTICULO SEGUNDO: BLOQUEAR como mecanismo preventivo, de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353, 040-25354 y 040-25253 objeto de la presente actuación administrativa.

ARTICULO TERCERO: CITAR y NOTIFICAR personalmente a los señores ROSIRIS OSPINO HOYOS, ANA MATILDE TRIANA DE OJEDA, ZULLY MERCEDES PEINADO QUEVENS, SALVADOR DAVID JASSIR SUAREZ, MARIA VICTORIA MEJIA y LEIDY JOHANA MOTTA RUEDA, o a través de su Apoderado Doctor JHON JAIRO VILLALBA GALLEGO. En su defecto de no surtirse la notificación personal se procederá a la notificación por Aviso, conforme a lo establecido en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **ORDENESE LA PRÁCTICA DE LAS SIGUIENTES PRUEBAS:**



30 AGO 2021

- **SOLICITAR** a la Coordinadora del Área Jurídica la **IMPRESIÓN SIMPLE** de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353, 040-25354 y 040-25253 con el objeto que hagan parte del expediente.

- **SOLICITAR** al Juez Sexto Civil del Circuito de Barranquilla que Certifique si emitió el Oficio No. 1631 del 12 de junio de 2002 inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25354 y 040-25253 con Turno de Radicación No. 2013-33266 del 20 de agosto de 2013 y si emitió el Oficio No. 1631 del 12 de junio de 2002 inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-25353 con Turno de Radicación No. 2014-14950 del 4 de abril de 2014, para lo cual se deberán remitir fotocopias de los respectivos oficios.

- **SOLICITAR** a la Notaria Segunda de Barranquilla que Certifique si la Escritura Pública No. 818 del 28 de marzo de 2014 fue autorizada por ese despacho notarial y corresponde al acto de Compraventa que hace ANA MATILDE TRIANA DE OJEDA a ZULLY MERCEDES PEINADO QUEVENS de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353 y 040-25354, en caso de no corresponder en número, fecha, acto o partes intervinientes, informarlo y remitir copia auténtica de la que repose en su protocolo.

- **SOLICITAR** a la Notaria Once de Barranquilla que Certifique si la Escritura Pública No. 0520 del 23 de abril de 2014 fue autorizada por ese despacho notarial y corresponde al acto de Compraventa que hace ANA MATILDE TRIANA DE OJEDA a LEIDY JOANA MOTTA RUEDA de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-25351, 040-25352, 040-25353 y 040-25354, en caso de no corresponder en número, fecha, acto o partes intervinientes, informarlo y remitir copia auténtica de la que repose en su protocolo.



3^o AGO 2021

- **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.

ARTICULO QUINTO: FORMESE EL EXPEDIENTE correspondiente debidamente foliado, según lo establecido en el artículo 36 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO SEXTO: Contra el presente Auto no procede recurso alguno, según lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Barranquilla a los

3^o AGO 2021

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

Registrador Principal de Instrumentos Públicos
Del Círculo de Barranquilla

PROYECTÓ DRA TRISCHA THINNA TOLEDO KASIMIR
PROFESIONAL ESPECIALIZADO
REVISÓ DRA. PATRICIA SOCORRO GUTIERREZ BARROS
COORDINADORA JURIDICA