

RECOMENDACIÓN

015/2012

**Por violaciones a los Derechos a la Legalidad y Seguridad Jurídica.
Atribuidas a personal adscrito a la Dirección General del Registro
Público de la Propiedad del Estado.**

San Luis Potosí, S.L.P. a 8 de octubre de 2012



**COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS
DE SAN LUIS POTOSÍ
EXPEDIENTE: 1VQU-0081/2012
ASUNTO: RECOMENDACIÓN No. 15/2012
POR: VIOLACIONES AL DERECHO A LA LEGALIDAD
Y SEGURIDAD JURÍDICA.**

San Luis Potosí, S.L.P., 8 de octubre de 2012

**LIC. CÁNDIDO OCHOA ROJAS
SECRETARIO GENERAL DE
GOBIERNO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-**

La Comisión Estatal de Derechos Humanos es competente para conocer quejas en contra de actos u omisiones de naturaleza administrativa provenientes de cualquier autoridad o servidor público, y en consecuencia formular la presente Recomendación, de acuerdo a las facultades conferidas en los artículos 1º y 102 apartado B de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 17 de la **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí**, y en los artículos 3º, 4º, 7º fracción I, 26 fracción VII, 33 fracciones IV y XI, 137 y 140 de la **Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos**.

1

En este documento la persona víctima de violación a sus derechos humanos será referida como "**VU**" (Víctima Única), y la tercera persona involucrada como "**P1**" (Persona).¹ Las identificaciones y datos personales se agregan al presente documento en sobre cerrado para su conocimiento y bajo la más estricta responsabilidad en su empleo.

Así, le informo que este Organismo ha concluido la investigación de la denuncia presentada por **VU**, por la violación al rubro señalada, atribuidas a la **DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO**,

¹ Se aclara que no se mencionan los nombres de las personas agraviadas, en virtud del contenido de la fracción I del artículo 22 de la Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos, que prohíbe a este Organismo Público Autónomo hacer públicos sus datos. Lo anterior también de conformidad con los artículos 1.1.1, 1.1.7 y 1.1.8 del Acuerdo General 1/2008 sobre Órganos, criterios y procedimientos de la Comisión Estatal de Derechos Humanos para proporcionar a los particulares acceso a la información pública y asegurar la protección de los datos personales. Al igual que el contenido de las fracciones XV y XX del artículo 3º de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de San Luis Potosí.



por lo que se emite la presente Recomendación con base en los siguientes:

I. HECHOS

La peticionaria **VU** expuso que, el pasado **12 de enero de 2010** ante la Fe del Notario Público Número 13, Lic. J. Antonio Ávila Chalita, en ejercicio en esta Capital **VU** celebró como Parte Compradora Contrato de Compraventa con **P1**, sobre el inmueble ubicado en **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** en esta localidad. Contrato sustentado en la **Libertad de Gravamen** del bien inmueble objeto de ese instrumento, que fue expedida por la Directora General del Registro Público de la Propiedad, tal y como consta en la cláusula sexta del mencionado contrato.

Sin embargo, el **08 de febrero del 2012**, **VU** fue notificada del Acuerdo Administrativo dictado por la Lic. Margarita Guerrero Ortiz, Directora General del Registro Público de la Propiedad en el Estado, mediante el cual, hizo de su conocimiento que había existido un error en la expedición de la libertad de gravamen (Folio 99203, Boleta No. Q332792), pues sobre ese inmueble sí pesa un gravamen, por lo que se ordenaba se dejara vigente un crédito anteriormente registrado ante esa autoridad. Lo que desde luego constituyó un perjuicio económico para la recurrente, en razón de que adquirió un bien inmueble sustentada en que sobre el mismo no pesaba gravamen alguno de acuerdo a lo inicialmente informado por el Registro Público de la Propiedad.

2

II. EVIDENCIAS

1. Queja presentada por **VU** el 20 de febrero de 2012, quien en lo que aquí interesa manifestó:

"...realice dicha compra ante el Lic. J. Antonio Ávila Chalita Notario Público número 13 de esta ciudad capital. Pero el día 08 de febrero del presente, aproximadamente a las 11:00 horas una persona de sexo masculino la cual no se identificó, me manifestó que desde ese momento me daba por notificada de un Acuerdo Administrativo dictado por la Lic. Margarita Guerrero Ortiz, Directora del Registro Público de la Propiedad y Comercio, y que lo checara, ya que se trataba de mi patrimonio, entregándome dicho acuerdo y una hoja



*para que le firmara de recibido, pero al no querer firmársela, ya que desconocía de qué se trataba, me tomó mis datos y se retiró de mi domicilio, al leer el citado acuerdo administrativo, me percaté de que se me estaba notificando que anteriormente por error se había liberado de un gravamen el inmueble marcado con el número **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** antes de que la suscrita realizara de buena fe dicha compra, por lo que se ordenaba que se dejara vigente el crédito anteriormente registrado ante esa autoridad, así como una supuesta formalización de cesión de la onerosa de derechos de cobro celebrado por **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** como cesionario, perjudicándome claramente en mi patrimonio y en el de mi familia, ya que por ese supuesto error que tuvo el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ahora estoy a punto de perder el único patrimonio con el que contamos.”*
(FOJA 2).

2. Acuerdo Administrativo número 27 a fojas 37 del tomo III, signado por la **Lic. Margarita Guerrero Ortiz, Directora General del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad** quien refirió lo siguiente:

*"Vistos para resolver el escrito presentado por la **P2**, representante de la Sociedad denominada **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** anexando al mismo el acta correspondiente al libro 652 instrumento 33326 del protocolo del C. José Antonio Manzanero Escutia, titular de la notaría número 138 del Distrito Federal en el que se hace constar el poder que se le otorga, **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** como poderdante en la que justifica su personalidad, a lo que: **RESULTANDO PRIMERO.-** Con fecha 07 de diciembre del 2011, se presentó escrito de fecha de los mismos, Activos de **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**, en el que en su parte conducente dice: C. Lic. José Antonio Portales Pérez, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de San Luis Presente: **P2** Mexicana por nacimiento originaria de Ciudad Monterrey, Nuevo León, donde nació el día **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** con registro Federal de Contribuyente número **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, sin justificarlo de momento, y con domicilio convencional en **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** y en representación de la Sociedad denominada 'Sociedad Limitada de los Activos de **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** acreditando mi personalidad como Apoderada mediante escritura número 33326, de fecha 22 de septiembre del 2010, pasada ante la fe del Lic. José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública número 138, en el Distrito federal, que dicho poder no ha sido revocado, ni limitado en forma alguna, el cual anexo en copia certificada a la*

3



presente, ante usted respetuosamente comparezco a exponer lo siguiente: Por medio del presente escrito ocurre a fin de solicitar realice en el FOLIO REAL, 99203, la cancelación, de la cancelación que se hiciera en fecha 17 de junio del 2009, en la cual supuestamente se ordenó la Cancelación de la Hipoteca por parte de **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** representada por un supuesto apoderado, sin embargo C. Lic. José Antonio Portales Pérez, Director del registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de San Luis Potosí, de acuerdo a constancias expedidas por la Institución que representa, se desprende que dicho instrumento fue expedido por **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** de Objeto Limitado, en su carácter de Acreditante a través de sus apoderados, **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**., otorgando la cancelación parcial de hipoteca al acreditado **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**., Sociedad Anónima de Capital Variable, cuya garantía a cancelar en realidad corresponde al FOLIO REAL 76888, ya que el inmueble a cancelar es el ubicado **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**., gravada bajo la inscripción número 258471 a fojas 103 del tomo 5132 de la sección de escrituras públicas de fecha 12 de marzo de 2008, y bajo la inscripción número 263419 a fojas 82 del tomo 5292 de la sección de escrituras públicas de fecha 20 de junio de 2008, por lo que le corresponde la garantía antes descrita, se ingresó por error, y/o negligencia de la Institución que Usted representa el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de San Luis Potosí, en el Folio Real 99203, que corresponde a la garantía ubicada en el **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** en San Luis Potosí, S.L.P., a nombre del Acreditado **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** inmueble y acreditado, el cual garantizan a mi Representación el pago de los derechos de un crédito sobre el cual **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**, es legítima y única titular de los derechos de crédito, litigiosos, derechos al cobro, así como de los derechos sobre las garantías reales y/o personales otorgadas y que garanticen el pago del mismo, así también ocurrió ante Usted C. Lic. José Antonio Portales Pérez, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de San Luis Potosí a fin de solicitar realice en el FOLIO REAL: 99197 la cancelación de la cancelación que se hiciera través del instrumento número 30634 tomo 1408 de fecha 26 de febrero del 2009, en la cual supuestamente se ordenó la cancelación de la Hipoteca por parte de **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** representada por un supuesto apoderado, sin embargo C. Lic. José Antonio Portales Pérez, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de San Luis Potosí, de acuerdo a las constancias expedidas por la Institución que Representa, se desprende que dicho instrumento fue expedido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, representado por el Sr. Alfonso Ricardo Bandín Gaxiola, otorgando la cancelación



de Hipoteca al Acreditado **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** cuya garantía a cancelar en realidad corresponde al FOLIO REAL: 116885 ya que le (sic) inmueble a cancelar es el ubicado en el número **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** de San Luis Potosí, S.L.P., gravada bajo la inscripción número 89783 a fojas 157 del tomo 2277 de la sección de Hipotecas, por lo que la cancelación que hiciera el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores aparentemente al FOLIO REAL 116885, al que le corresponde la garantía antes descrita, se ingresó por error y/o negligencia de la Institución que Usted representa el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de San Luis Potosí, en el FOLIO REAL 99197 que corresponde a la garantía **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** en San Luis Potosí, el cual garantizan a mi representada el pago de los derechos de un crédito sobre el cual **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** es legítima y única titular de los derechos de crédito, litigioso, derechos al cobro, así como de los derechos reales sobre las garantías reales y/o personales otorgadas y que garantizan el pago del mismo. Una vez expuesto lo anterior y en virtud del error y/o negligencia de la Institución que Usted representa me ha causado perjuicio por la pérdida de parte de los activos de la sociedad que represento **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**, así como también los derechos que le corresponden o le pudieran corresponder sobre los inmuebles en mención, dejándome en completo estado de indefensión para hacer valer mis derechos de cobro, así como de los derechos sobre las garantías reales y/o personales otorgadas y que garantizan el pago del mismo, por lo que solicito a Usted C. Lic. José Antonio Portales Pérez, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de San Luis Potosí, realice los trámites correspondientes para dejar sin efectos las cancelaciones que se otorgaron en los siguientes FOLIOS REALES; en el FOLIO REAL: 99203 en fecha 17 de junio de 2009, otorgado por **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** le solicito que quede subsistente la hipoteca que se encuentra bajo la inscripción número 34590, a fojas 25 del tomo 663 de fecha 11 de mayo de 1994, el FOLIO REAL, 99197 mediante el instrumento número 30,634, tomo 1408 de fecha 26 de febrero del 2009, otorgada por Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, le solicito quede subsistente la hipoteca que se encuentra bajo la inscripción número 45,399 a fojas 12 del tomo 1001 de fecha 05 de octubre de 1995; y en consecuencia deje a salvo todos y cada uno de los derechos que garantizan a mi representada los inmuebles, tales como los derechos al cobro, así como de los derechos sobre las garantías reales y/o personales otorgadas y que garantizan el pago del mismo, y los derechos que pudieran corresponderle, lo anterior lo hago de su conocimiento para el cumplimiento de sus obligaciones a fin de que se sirva hacer las correcciones correspondientes al margen, a la mayor brevedad posible. ATENTAMENTE (RUBRICA)



P2, en representación de la Sociedad denominada **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**. **SEGUNDO:** Bajo el folio inmobiliario número 99203, se encuentra el registro del inmueble ubicado en **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** con superficie de 90 M2, registrado a favor de **VU**, el cual entre otras anotaciones se encuentra la boleta número Q226637, referente a la FORMALIZACIÓN DE LA CESIÓN DE LA ONEROSA DE DERECHOS DE COBRO CELEBRADO POR **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** COMO EL CESIONARIO, mismo que según el folio 99203 ésta fue cancelado por boleta Q271346 bajo el folio inmobiliario número 99197, se encuentra el registro del inmueble ubicado en la calle de **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**, con superficie de 90 M2, registrado a favor de **P3**, el cual entre otras anotaciones, se encuentra con boleta número Q226637, referente a la FORMALIZACIÓN DE LA CESIÓN DE LA ONEROSA DE DERECHOS DE COBRO CELEBRADO POR **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** COMO CEDENTE Y LA SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** COMO EL CESIONARIO, mismo que fue cancelado según folio antes referido por boleta Q261992, **TERCERO:** Realizando un análisis de los escritos presentados mismos que se dieron ingreso con boletas número Q271346 y Q261992, de los que se tiene digitalizado se desprende lo siguiente: De la boleta Q271346 se dio ingreso por escrito signado por los Lic. **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** apoderados de **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** En la que solicita la cancelación del inmueble ubicado en el Fraccionamiento **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** en San Luis Potosí, S.L.P., lote **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** mismo que señala como datos registrales folio 70463, inscripción 258471 a fojas 103 tomo 5132 de escrituras públicas el cual se pagaron derechos registrales con certificado, de entero número 8986584, boleta Q261992, corresponde al registro del acta 33634 tomo 1408, del protocolo del Lic. Roberto Castañón Ruiz, Notario Público número 8 en ejercicio de esta capital, referente a cancelación de hipoteca en la que comparecen por una parte el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, representada por el señor Alfonso Ricardo Bandín Gaxiola a favor de **P4**, con relación al inmueble ubicado en la **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**, señalando como antecedente a cancelar el número 89783 a fojas 157 del tomo 2277 de hipotecas. **CONSIDERANDO PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente de conformidad con lo establecido por los artículos 10, 19 fracciones III y 40 de la Ley de Procedimientos Administrativos de los Estados y Municipios de San Luis Potosí, 1y 2 de la Ley del Registro Público de las Propiedad del Estado, 99 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de San Luis Potosí, y demás aplicables a la materia. **SEGUNDO.-** Esta autoridad procedió a realizar un análisis de lo citado en el resultando segundo y tercero



del presente acuerdo administrativo de que se desprende que el analista ingresó erróneamente los actos señalados en el punto tercero del presente acuerdo dentro de los folios número 99203 y 99197, toda vez que los datos a que refieren no corresponden a los inmuebles registrados en dichos folios, por lo que al ingresar dicha cancelación en los mismos dio origen a la cancelación de los créditos a favor de (INFORMACIÓN CONFIDENCIAL), como cesionaria de los derechos de crédito, quien a su vez éste cede a favor de (INFORMACIÓN CONFIDENCIAL). bajo el acta número 24689 del tomo 994. Por lo que esta autoridad determina **EL ERROR MATERIAL Y DE CONCEPTO COMETIDO POR EL ANALISTA DENTRO DE LOS FOLIOS NÚMERO 99203 Y 99197**, y de conformidad con lo establecido por los artículos 79 y 80 de la Ley del Registro Público de la Propiedad en el estado, **RECTIFICA PARA EFECTO DE QUE SE DEJE VIGENTE EL CREDITO REGISTRADO BAJO LA INSCRIPCCION NÚMERO 34590 A FOJAS 25 DEL TOMO 663 Y 45399 A FOJAS12 DEL TOMO 1001 AMBAS HIPOTECAS, ASI COMO LA FORMALIZACIÓN DE LA CESIÓN DE LA ONEROSA DE DERECHOS DE COBRO ELABORADO POR (INFORMACIÓN CONFIDENCIAL) COMO CEDENTE Y LA (INFORMACIÓN CONFIDENCIAL) COMO EL CESIONARIO**, actualmente migradas en los folios inmobiliarios número 99203 y 99197. Por lo que es de resolverse y se. **R E S U E L V E:**

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para dictar el presente acuerdo de conformidad con lo establecido por los artículos 1 y 2 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del estado, 10, 19 fracción III, y 40 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de San Luis Potosí, 99 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de San Luis Potosí, y demás aplicables a la materia.

SEGUNDO.- Ordénese a quien corresponda se deje vigente el crédito registrado bajo las inscripciones número 34590 a fojas 25 del tomo 663 y 45399, a fojas 12 del tomo 1001 ambas de hipotecas, así como la FORMALIZACIÓN DE LA CESIÓN DE LA ONEROSA DE DERECHOS DE COBRO CELEBRADO POR (INFORMACIÓN CONFIDENCIAL) COMO CEDENTE Y LA (INFORMACIÓN CONFIDENCIAL) COMO EL CESIONARIO, actualmente migradas en los folios inmobiliarios número 99203 y 99197, por consecuencia de lo anterior se deje sin efecto lo relacionado en los mismos mediante las boletas número **Q271346 y Q261992.**

TERCERO.- Notifíquese a los **VU** con domicilio en la calle de **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** de esta ciudad, y al **P3** en el domicilio ubicado en la **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** de esta ciudad, lo anterior en virtud de ser estos últimos los propietarios actuales, para los efectos legales a que diera lugar y de conformidad con lo establecido por los numerales antes citados. Así lo acordó y firma a los 23 veintitrés días del mes de enero del año 2012, la Lic. Margarita



Guerrero Ortiz, Directora General del Registro Público de la Propiedad en el Estado.”(FOJA 5 A LA 7).

3. Oficio RPPYC/J/890/2012, del 6 de marzo de 2012, signado por la **Lic. Margarita Guerrero Ortiz, Directora General del Registro Público de la Propiedad en el Estado**, en el cual señaló lo siguiente:

*"Con relación a la boleta señalada en el oficio de cuenta referente a boleta Q332792, se hace la aclaración de que los registros con que cuenta esta Dirección a mi cargo, se desprende que la misma corresponde un contrato de compra venta a favor de **P5**, y no a la libertad como se señala en el mismo [...] con fecha 07 de diciembre del 2011, fue presentado ante esta Dirección escrito signado por **P2**, en representación de la Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en el cual informa y solicita se realice la cancelación de la cancelación realizada por esta Dirección dentro de los folios número 99203 y 99197 de los créditos a favor de su representada, mismos que se encuentran registrados bajo las inscripciones número 34590 a fojas 25 del tomo 663 y 45399 a fojas 12 del tomo 1001 ambas de hipotecas, **actualmente migrados a los folios inmobiliarios número 99203 y 99197, en razón de que su representada jamás ordenó la cancelación de los créditos**, manifestando que de la investigación realizada se desprende que dichos créditos, así como la sesión onerosa realizada a favor de su representada fueron canceladas indebidamente por parte de esta Dirección con las boletas número Q271346 y Q261992, **mimas que corresponden a la cancelación de diferentes créditos incluso fueron ordenadas por personas morales diferentes a su representada**. Por lo que solicita se dejen sin efecto las cancelaciones realizadas en los folios número 99203 y 99197, mismos que afectan a su representada.*

*Derivado de lo anterior esta autoridad procedió a realizar un análisis de los documentos que se encuentran registrados en los archivos con que cuenta esta Dirección con relación a lo registrado bajo los folios antes señalados, y en virtud de que efectivamente de los documentos que fueron ingresados con las boletas número Q271346 y Q261992, éstos no fueron solicitados por la '(**INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**)', motivo por el cual procedió a dictar el acuerdo administrativo número 27, mismo que se acompaña al presente oficio.*

*En cuanto a los puntos a contestar se indica lo siguiente: **Inciso a)** en el cual solicita se informe si es verdad que su analista ingresó erróneamente datos del registro que dio a lugar a que el inmueble (**INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**) de esta ciudad capital, se encontrara libre de gravamen al momento de que la peticionaria lo*



*comprara de buena fe, así le comunicó: de conformidad con los actos registrados en esta Dirección bajo el folio inmobiliario número 99203, se aprecia que al momento en que se ingresa el primer aviso preventivo de fecha 22 de diciembre del 2009, solicitado por el Notario Público número 13, en ejercicio en esta capital, Lic. Antonio Ávila Chalita, aviso preventivo de compra venta a favor de **VU**, el registro del gravamen a favor actualmente de la Sociedad denominada **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**, se encontraba sin vigencia derivado de la cancelación realizada por el analista en dicho folio mediante la boleta Q271346. Motivo por el cual el primer aviso preventivo no reportó el gravamen, ERROR COMETIDO POR EL ANALISTA, al que le fue turnado el trámite de cancelación, por lo que derivado de lo anterior y en atención a la petición realizada por **P2**, en representación de la Sociedad denominada **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** se llevó a cabo el acuerdo número 27 a fojas 37 del tomo III, en el cual se explica de manera minuciosa los actos llevados a cabo erróneamente. **Inciso b)** En el cual indica: de ser cierto el punto anterior, informe el motivo por el cual no se corrigió inmediatamente el supuesto error capturado por el analista en su registro a lo que se contesta: **Cierto lo anterior** derivado de la solicitud realizada por **P2**, en representación de **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** y que toda vez que efectivamente se realizó por parte de personal de esta Dirección el error cometido en los folios mencionados en el Acuerdo Administrativo dictado por esta Autoridad dejando sin vigencia el registro del gravamen de la empresa **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**. En cuanto al **Inciso d)** De ser cierto el inciso c, aclare si dicho acuerdo perjudica en algo el patrimonio de **VU**, a lo que se contesta: **Si efectivamente el fin del Acuerdo Administrativo, es dejar vigente la inscripción de crédito a favor de (INFORMACIÓN CONFIDENCIAL) motivo por el cual fue debidamente notificada VU.**" (FOJAS DE LA 12 A LA 14).*

9

4. Copia certificada del **Contrato de Compra Venta** que celebraron el 12 de enero de 2012 **VU** y **P1** ante la Fe del Notario Público número 13 **Lic. J. Antonio Ávila Chalita**, instrumento cuyo contenido se transcribe a continuación destacándose la cláusula sexta:

"...INSTRUMENTO DIECINUEVE MIL TRECIENTOS DOS. TOMO CCCXXIX TRICENTÉSIMO VIGÉSIMO NOVENO. En la ciudad de San Luis Potosí, capital del estado del mismo nombre de los Estados Unidos Mexicanos, siendo las 12:00 doce horas del día 12 doce de enero del 2010, dos mil diez, YO, JESÚS ANTONIO ÁVILA CHALITA, Notario Público número 13 trece en ejercicio en esta capital, HAGO



CONSTAR EL CONTRATO DE **COMPRA-VENTA.-** Que celebran por una parte la señora **P1** COMO PARTE VENDEDORA, y por otra parte la señora **VU** COMO PARTE COMPRADORA, el cual pasan a formalizar en esta escritura a las siguientes declaraciones y cláusulas: **DECLARACIONES, PRIMERA.-** La señorita **P1**, declara que es dueña y se encuentra en quieta y pública posesión del LOTE DE TERRENO NÚMERO OCHENTA DE LA MANZANA 'C' Y CASA EN ÉL CONSTRUIDA MARCADA CON EL NÚMERO **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** DE ESTA CIUDAD. INMUEBLE QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 90.00 M2 NOVENTA METROS CUADRADOS Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS. Al Noroeste 15.00 quince metros, linda con el lote número setenta y nueve. Al Sureste 15 quince metros linda con el lote ochenta y uno. Al Noreste 6.00 seis metros linda con la calle de **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)** y. Al Suroeste 6.00 seis metros, linda con el lote número sesenta.

SEGUNDA.- El inmueble antes descrito lo adquirió la parte vendedora **P1**, por compra que hizo al Sr. **P6**, representado por su apoderado el señor **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**, según escritura instrumento número VEINTISEIS MIL SETENTA Y OCHO del tomo SEXACENTÉSIMO SEPTUAGÉSIMO CUARTO, otorgada el día diez de julio del año dos mil nueve, en el protocolo de la Notaría Pública Número Diez de esta ciudad, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Artolózaga Noriega, cuyo primer testimonio se inscribió en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Capital, bajo el Folio Real 99203. EXPUESTO LO ANTERIOR LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES: **CLÁUSULAS, PRIMERA.-** La señorita **P1**, vende a la señora **VU**, y esta compra para sí, el inmueble deslindado en la declaración primera de esta escritura, verificándose la venta a favor de la PARTE COMPRADORA, bajo la ubicación, superficie y medidas y colindancias anotadas en el punto primero de las declaraciones de esta escritura, venta que se hace con todos sus usos, costumbres, servidumbres, instalaciones, construcciones y con todo cuanto de hecho y por derecho le pertenezca al mencionado inmueble en la actualidad. **SEGUNDA.-** El precio de la venta es por la cantidad de \$160,025.05 (ciento sesenta mil veinticinco pesos, cinco centavos moneda nacional), valor que LA PARTE VENDEDORA, manifiesta tener recibida a su entera satisfacción en efectivo y en moneda nacional, por lo que acusa en favor de la parte compradora, por medio de la presente el más perfecto recibo que a su seguridad conduzca y como comprobante de que esa suma le ha sido pagada a su entera satisfacción.

TERCERA.- Convienen y aceptan ambas partes contratantes en que el precio fijado en la cláusula anterior al inmueble vendido es el justo y legal, por lo que en el presente contrato no existe error, dolo, lesión, intimidación, incapacidad, ni falta de forma, ni ninguna otra causa que pueda motivar la rescisión o nulidad del presente contrato, pero a mayor abundamiento renuncian a cualquier acción o derecho



*que pudiera tener sobre el particular y a los plazos que para ejercitar la acción de nulidad fundada en esos vicios establecen los artículos dos mil sesenta y uno, dos mil sesenta y dos, dos mil sesenta y tres y dos mil setenta del Código Civil del Estado. **CUARTA.-** El inmueble que se enajena pasa a favor de la PARTE COMPRADORA al corriente en el pago de las contribuciones y obligaciones que causa y libre de toda responsabilidad y gravamen, quedando obligada la parte vendedora a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos prevenidos por la Ley. **QUINTA.-** Todos los gastos que se causen con motivo del presente contrato serán pagados por la PARTE COMPRADORA. **SEXTA.-** Para los efectos del Artículo dos mil ochocientos cuarenta y ocho del Código Civil del Estado de San Luis Potosí, **SE HACE CONSTAR QUE SE TIENE A LA VISTA CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO, EXPEDIDO POR EL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CAPITAL,** agregándose un tanto al legajo respectivo del Apéndice de documentos de mi Protocolo del corriente año, con el número de esta acta y otro tanto que se anexará al primer testimonio que de esta escritura se expida. **SEPTIMA.-** LA PARTE COMPRADORA declara que el inmueble a que esta escritura se contrae es urbano y será destinado a Casa Habitación, el cual se obliga a destinar el inmueble objeto de este contrato de compraventa, a un uso que no convenga las disposiciones legales vigentes.”*
(FOJAS DE LA 34 A LA 36 -EL ÉNFASIS ES NUESTRO-).

11

III. SITUACIÓN JURÍDICA

Violación al derecho a la legalidad y seguridad jurídica. *Por deficiente prestación de un servicio público en materia registral.*

En el caso concreto se encuentra debidamente acreditado que el **12 de enero de 2010** ante la Fe del Notario Público Número 13, Lic. J. Antonio Ávila Chalita, en ejercicio en esta Capital, **VU** celebró, como Parte Compradora Contrato de Compraventa con **P1**, sobre el inmueble ubicado en **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL** en esta localidad. Contrato sustentado en la **Libertad de Gravamen** del bien inmueble objeto de ese instrumento, que fue expedida por la Directora General del Registro Público de la Propiedad, tal y como consta en la cláusula sexta del mencionado contrato.

Pero es el caso que el **23 de enero de 2012**, mediante acuerdo administrativo, la Directora General del Registro Público de la Propiedad, Lic. Margarita Guerrero Ortiz, reconoció expresamente



que esa autoridad **cometió un error material y de concepto cometido por el analista dentro del folio 99203**, por lo tanto rectificó y dejó vigente el gravamen registrado sobre el inmueble señalado en el párrafo anterior. Acuerdo que le fue notificado a **VU** el **8 de febrero** del presente año.

Sin embargo, para la fecha en que se dictó y notificó el acuerdo de rectificación emitido por la Directora General del Registro Público de la Propiedad, **VU** ya había celebrado contrato de compra venta sobre el bien inmueble en mención, sustentándose dicha operación, precisamente en la **Libertad de Gravamen** del inmueble adquirido, según consta en la Cláusula Sexta del Contrato de Compraventa; lo que sin duda le ocasionó un daño patrimonial a **VU**, consecuencia del error plenamente reconocido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad, se le conculcó el derecho de **VU** a la seguridad jurídica, ergo importa al Estado el deber de reparar esta violación al mencionado derecho fundamental.

El derecho a la legalidad y seguridad jurídica contenido en su expresión genérica en los artículos **14** y **16** de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, otorgan certidumbre en los gobernados sobre las consecuencias jurídicas que producirán los actos de las autoridades, lo que acota, en la medida necesaria y razonable, sus atribuciones, impidiéndole actuar arbitraria o caprichosamente. Pero además, estos derechos pueden ser trastocados no sólo por actos arbitrarios sino también por deficiencias en la prestación de un servicio público, como ocurrió en este caso en particular, en el que un error produjo consecuencias jurídicas lesivas para a una persona (**VU**), quien, confiando en el correcto funcionamiento del Registro Público, tomó la decisión de comprar un inmueble con la certeza que en ese momento le dio la autoridad de adquirir un bien libre de gravamen.

Por tanto, en plena observancia al tercer párrafo del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos², el Estado

² Artículo 1. Párrafo tercero. Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, en consecuencia el estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.



tiene el deber de reparar la violación a derechos humanos que se originó por la inobservancia de los artículos 1º de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de San Luis Potosí³ y la fracción I⁴ del 56⁵ de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de San Luis Potosí.

IV. OBSERVACIONES

PRIMERA.- Violación a la Legalidad y Seguridad Jurídica. *Por deficiente prestación de un servicio público en materia registral.*

Que el **12 de enero de 2010** ante la Fe del Notario Público Número 13, Lic. J. Antonio Ávila Chalita, en ejercicio en esta Capital, **VU** celebró Contrato de Compraventa con **P1**, contrato virtud de cual **VU** adquirió el inmueble ubicado en calle (**INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**) en esta localidad. (**EVIDENCIAS 1 Y 4**).

Que el referido Contrato de Compra Venta se sustentó en la **Libertad de Gravamen** del bien inmueble objeto de ese instrumento, que fue expedida por la Directora General del Registro Público de la Propiedad, tal y como consta en la cláusula sexta del mencionado contrato (**EVIDENCIA 4**)., que a la letra dice:

"SEXTA.- *Para los efectos del Artículo dos mil ochocientos cuarenta y ocho del Código Civil del Estado de San Luis Potosí, SE HACE CONSTAR QUE SE TIENE A LA VISTA CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO, EXPEDIDO POR EL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CAPITAL, agregándose un tanto al legajo respectivo del Apéndice de documentos de mi Protocolo del corriente año,*

³ Artículo 1. La dirección del registro público de la propiedad es una dependencia del ejecutivo del estado, encargada de la coordinación de las actividades registrales y de promoción de planes, programas y métodos que contribuyan a la unificación estatal del sistema para el eficaz funcionamiento del servicio registral, así como de las demás funciones que le señalen las leyes.

⁴ Artículo 56.I. Cumplir con la máxima diligencia el servicio que le sea encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o deficiencia de dicho servicio, o implique abuso o ejercicio indebido de un empleo, cargo o comisión.

⁵ Artículo 56. Todo servidor público tendrá las siguientes obligaciones, para salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deben ser observadas en el desempeño de su empleo, cargo o comisión, y cuyo incumplimiento será causa de responsabilidad administrativa, la que dará lugar al procedimiento y a las sanciones que correspondan.



con el número de esta acta y otro tanto que se anexará al primer testimonio que de esta escritura se expida.”

Que el **23 de enero de 2012**, mediante acuerdo administrativo, la Directora General del Registro Público de la Propiedad, Lic. Margarita Guerrero Ortiz, reconoció expresamente que esa autoridad **cometió un error material y de concepto cometido por el analista dentro del folio 99203**, por lo tanto rectificó y dejó vigente el gravamen registrado sobre el inmueble señalado en el párrafo anterior. Acuerdo que le fue notificado a **VU** el **8 de febrero** del presente año. **(EVIDENCIAS 2 Y 3)**.

Que al haber celebrado **VU** el referido contrato de compra venta, lo hizo a partir de la certeza jurídica que le daba en su momento **(12 de enero de 2010)**, el hecho incontrovertible que el Notario Público tuvo a la vista ***CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO EXPEDIDO POR EL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CAPITAL***, por tanto realizó un acto jurídico consistente en la adquisición de una vivienda, siendo el caso que, dos años después la autoridad registral le notifica que sobre ese inmueble pesa un gravamen, afectación que sin duda alguna resultó lesiva de los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica de la peticionaria, pues no obstante que tal afectación surge de un “error”, ello no exime de responsabilidad a la Dirección General de Registro Público de la Propiedad.

14

SEGUNDA.- Reparación del Daño a la Víctima de Violación a Derechos Humanos.

Que ante la aceptación expresa del error cometido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad, ese acto se considera, a la luz de la fracción II del artículo 132 de la Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos, un verdadero acto de reconocimiento, por parte de la autoridad, de que sí hubo violación de Derechos Humanos. **(EVIDENCIAS 2 Y 3)**.

Ahora bien, todo acto de reconocimiento por parte de una autoridad que aceptó expresamente haber conculcado derechos humanos, debe necesariamente estar aparejado de una alternativa de reparación del daño en resarcimiento de la víctima, esto en



observancia del tercer párrafo del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que enuncia la obligación de reparar:

“Artículo 1º [...] Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. *En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos*, en los términos que establezca la ley [...]

Texto de nuestra Carta Magna que es acorde a con los **“Principios y directrices básicos sobre el derecho de las víctimas de violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos y de violaciones graves del derecho internacional humanitario a interponer recursos y obtener reparaciones”**, instrumento aprobado por la Asamblea General de Naciones Unidas el 16 de diciembre de 2005, el cual, en lo que aquí interesa, dispone:

a. La obligación de respetar, asegurar que se respeten y aplicar las normas internacionales de derechos humanos comprende, entre otros, el deber de proporcionar a las víctimas recursos eficaces, incluso reparación, como se describe en el cuerpo de ese mismo instrumento internacional.

b. Se entenderá por víctima a toda persona que haya sufrido daños o menoscabo sustancial de sus derechos fundamentales, como consecuencia de acciones u omisiones que constituyan una violación manifiesta de las normas internacionales de derechos humanos.

c. Una persona será considerada víctima con independencia de si el autor de la violación ha sido identificado, aprehendido, juzgado o condenado.

d. Las víctimas deben ser tratadas con humanidad y respeto de su dignidad y sus derechos humanos.

e. Entre los recursos contra las violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos figuran el derecho de la víctima a una reparación adecuada, efectiva y rápida del daño sufrido.

f. Una reparación de los daños sufridos adecuada, efectiva y rápida tiene por finalidad promover la justicia, remediando las violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos. La



reparación ha de ser proporcional a la gravedad de las violaciones y al daño sufrido. Conforme a su derecho interno y a sus obligaciones jurídicas internacionales, los Estados concederán reparación a las víctimas por las acciones u omisiones que puedan atribuirse al Estado y constituyan violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos.

g. Conforme al derecho interno y al derecho internacional, y teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso, se debería dar a las víctimas de violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos, de manera apropiada y proporcional a la gravedad de la violación y a las circunstancias de cada caso, una reparación plena y efectiva en diversas formas, entre ellas las siguientes: indemnización, satisfacción y garantías de no repetición”

Pues siempre, en tratándose de violaciones a derechos humanos le deviene al Estado la obligación ineludible de **Reparar**, como un imperativo no sólo Constitucional y Convencional sino además ético, que se debe asumir, máxime si como acontece en el caso en particular, existe ya un **reconocimiento expreso de que hubo una acto de autoridad (“error”)** que trajo un perjuicio económico para una persona, en este caso en agravio de **VU**.

16

A mayor abundamiento el Comité de Derechos Humanos, creado por el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de las Naciones Unidas, ha acordado repetidamente, con base en el Protocolo Facultativo, **el pago de indemnizaciones por violaciones de derechos humanos reconocidos en el Pacto** (véanse por ejemplo las comunicaciones 4/1977; 6/1977; 11/1977; 132/1982; 138/1983; 147/1983; 161/1983; 188/1984; 194/1985; etc., Informes del Comité de Derechos Humanos, Naciones Unidas).

En consecuencia, esta Comisión Estatal de Derechos Humanos considera que, aunque resulta por demás notable el reconocimiento del error efectuado por la Titular del Registro Público de la Propiedad, esa acción de poco o nada servirá a resarcir el daño ocasionado a **VU**, si ese reconocimiento no conlleva también una forma eficaz de reparación que venga a complementar la buena intención de la servidora pública al reconocer el error que se cometió en la Dependencia a su cargo.



Por lo anteriormente expuesto y fundado a Usted Secretario General de Gobierno, formulo respetuosamente las siguientes:

V. R E C O M E N D A C I O N E S

PRIMERA. Ordene a quien corresponda a efecto de que se adopten las medidas que se consideren necesarias y apegadas estrictamente a derecho, a efecto de que el bien inmueble ubicado en **(INFORMACIÓN CONFIDENCIAL)**, San Luis Potosí; que fue adquirido por **VU**, quede libre de todo gravamen sin afectar los derechos del actual titular del crédito, considerando que el contrato de compra venta que **VU** realizó el 12 de enero de 2010 se sustentó en una Libertad de Gravamen expedida en forma errónea por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, por tanto importa el deber ineludible al Estado de resarcirle a **VU** el daño ocasionado.

SEGUNDA. Como **Garantía de No Repetición**, gire instrucciones a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad a efecto de que diseñe e implemente nuevas estrategias en el manejo y expedición de libertades de gravamen, para evitar en lo futuro se presenten casos como el descrito en la presente Recomendación.

17

Le solicito atentamente me informe sobre la aceptación de esta Recomendación en el término de diez días hábiles siguientes a su notificación, de conformidad con el artículo 127 del Reglamento de la Ley vigente de la Comisión Estatal de Derechos Humanos. Las pruebas para el cumplimiento de la Recomendación, deberá enviarlas en un plazo de quince días hábiles.

Por último, no omito informarle que, de conformidad con las reformas constitucionales vigentes en México desde el 11 de junio de 2011, en el sólo caso de que Usted no acepte la presente recomendación o bien aceptándola deje de darle cabal cumplimiento, deberá fundar y motivar su negativa de aceptarla o de cumplirla además de hacer público este hecho, lo anterior de conformidad con el artículo 102 apartado B segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Sin otro particular, le reitero las muestras de mi más alta y distinguida consideración.



"Porque tus derechos son mis derechos"
**EL PRESIDENTE DE LA
COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS**

LIC. JOSÉ ÁNGEL MORÁN PORTALES

