

Acuerdo de No Responsabilidad: 08/2000

RESOLUCIÓN: 09/2000

Expediente: C.D.H.Y. 0916/II/99

Quejoso y Agraviado: GEG.

Autoridad Responsable: Personal de la C.O.U.S.E.Y

Mérida, Yucatán, a doce de julio del dos mil.

Atentas las constancias que integran el expediente de queja C.D.H.Y. 0916/II/99, con fundamento en el apartado B del artículo 102 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 2, 13, de la Ley que Crea la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Yucatán y 127, 128, 129 y 130 del Reglamento Interior de este Organismo, esta Comisión ha examinado los elementos contenidos en dichas constancias, de las cuales se desprenden lo siguiente:

I. HECHOS

- I. Con escrito fechado exhibido el día primero de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, compareció ante esta Comisión de Derechos Humanos el señor G. E. G. a manifestar lo siguiente: "En el mes de Noviembre de 1998, personal de la C.O.U.S.E.Y. me informo que estaban regularizando los Terrenos de la mencionada colonia, San Antonio Xluch III y que el suscrito se presente al modulo para que se me informe sobre el mismo, el cual se encontraba ubicado en la calle 86 entre 181 de la misma colonia a las puertas de una Tienda; cumpliendo con las indicaciones me apersoné al citado modulo y me entreviste con la C. Natalia Góngora Novelo y el Ing. Eduardo A. Ferràez Basto este ultimo me visito en varias ocasiones en mi domicilio ofreciéndome arreglar mi problema de pago por la `regulación de mi terreno por medio de él y que yo le de \$ 3,000.00 pesos iniciales para distribuir entre sus jefes lo cual nunca le di porque mi terreno ya había sido otorgado por la COUSEY., una fracción de los 10 mts. Por 40 mts, a una SRA. De nombre FLORENCIA COCOM RODRIGUEZ., y También por haberme dirigido por escrito al SR. JORGE OMAR FAJARDO PEREZ exponiéndole mi problema en el oficio N° 4901, con fecha 15 de Marzo de 1999, debido a este escrito se le tomaron diversas fotos adentro y afuera de mi casa del cual hicieron un avalúo del mismo por todo el Terreno y la casa y se me dijo verbalmente que se me iba a pagar todo lo trabajado cosa que no me cumplió el personal de la COUSEY,....ISRAEL DOMINGUEZ ARCOS-----Invadiendo mi Terreno en una fracción de 10 mts. De frente por 40 mts. De fondo y he sido objeto de ROBOS, DAÑOS EN PROPIEDAD AJENA aparte de la INVASION DE TERRENO.

Esta persona me dice que la COUSEY le dio posesión del mismo.---Al no obtener contestación del Director de la COUSEY referente a mi oficio N°.4901, de fecha 15 de Marzo de 1999, procedí nuevamente a dirigirme por escrito al mismo, con el oficio N°.

5592 de fecha 20 de Mayo de 1999---Habiéndome sido contestado ambos oficios, por instrucciones de la Dirección General de este Organismo (COUSEY), por el ABOG. CARLOS JAVIER ZAPATA COCOM, Director Jurídico de la COUSEY con copia para la Dirección General y la Dirección Técnica con fecha 3 de Junio de 1999, sin numero de oficio LE ANEXO COPIAS SIMPLES ES de todos estos documentos expuestos, así como 3 copias de las constancias Ejidales que amparan la posesión del suscrito de los mencionados Terrenos.--- Asimismo demando a las siguientes personas SR. JORGE OMAR FAJARDO PEREZ, Director de la COUSEY en Yucatán, Licda, GABRIELA CACERES VERGARA, LIC. CARLOS ZAPATA COCOM, Antrop. GINA ELJURE FAJARDO, SR MARIO PEREZ, Arqta. YOLANDA AVALOS, Abog. CARLOS JAVIER ZAPATA COCOM, Ing. JOSE VARGAS DIAS, Licda, RUTH GONGORA, Ing. EDUARDO A. FERRAEZ BASTO, C. NATALIA GONGORA NOVELO, Ing. MARIO CHOZA., y los que resulten por despojo de cosa inmueble e invasión de Terreno y los que resulten incluyendo al SR. ISRAEL DOMINGUEZ ARCOS”.

2. El día tres de diciembre del año próximo pasado (1999), compareció ante esta Comisión de Derechos Humanos el ciudadano G. E. G. a afirmarse y ratificarse de su escrito de queja todo ello en términos de la fracción I del artículo 12 de la Ley que crea la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Yucatán.
3. Calificada la queja como presunta violación a derechos humanos y notificada la circunstancia al quejoso, el día trece de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, se solicito a Usted un informe en relación a los hechos materia de la queja del ciudadano G. E. G.
4. En respuesta con fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, rindió Usted el informe solicitado, manifestando: “Como acredito con la copia certificada del Testimonio de Escritura Pública Acta Numero Ciento Cuarenta Y Cuatro, pasada ante la fe del Notario Público Numero Veintitrés; Licenciado Fernando Palma Cámara, que exhibió y acompañó al presente memorial, en la que se me otorga nombramiento de Director General de la COMISION ORDENADORA DEL USO DEL SUELO DEL ESTADO DE YUCATAN, con facultades de Apoderado General para pleitos y cobranzas y actos de dominio, personalidad que desde luego solicito me sea reconocidas para todos los efectos legales que procedan.---Con mi citada personalidad de DIRECTOR GENERAL de la COMISION ORDENADORA DEL USO DEL SUELO DEL ESTADO DE YUCATAN, comparezco en el expediente: C.D.H.Y. 0916/II/99 formado con motivo de la queja presentada por el señor G. E. G. en relación a probables violaciones a sus Derechos Humanos, al respecto vengo en tiempo a fin de rendir el informe que se me solicita en el Oficio DP/814/99, el cual se produce en los siguientes términos. NO EXISTE EL ACTO que se imputa al suscrito en su carácter de Director General de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán y servidores públicos dependientes de esta Institución, ya que mi representada es un Organismo Descentralizado con Personalidad Jurídica y Patrimonio Propio y uno de sus objetivos lo encontramos en el Artículo 2. Fracción XII, que dice “XII.- Establecer los requisitos a que deberán sujetarse las personas

que pretendan adquirir terreno y/o viviendas”.--En tales circunstancias, entre los requisitos que se solicitan para otorgar terrenos vía regularización, esta el de habitarlo y no tener propiedad en el Estado.—En cumplimiento a lo anterior, y atendiendo la queja presentada ante esa Comisión de Derechos Humanos del Estado de Yucatán que hizo el señor G. E. G., en el que manifiesta probables violaciones a sus Derechos Humanos, y que imputa al suscrito y a Servidores Públicos dependientes de esta Institución, me permito informar que al señor G. E. G., no le asiste razón alguna para señalar probables violaciones a sus Derechos Humanos, ya que al señor le fue atendida su petición formal que hizo por escrito a esta Comisión, mediante escrito de fecha tres de junio del año en curso, documento que el mismo recibió y suscrito por el Director Jurídico de esta Institución, se le hizo del conocimiento, que la solución es regularizarlo vía comercialización para tal efecto deberá comparecer para integrar su expediente en la Dirección Técnica de esta Comisión.---Por lo consiguiente, esta Institución esta cumpliendo plenamente con sus objetivos establecidos en los Decretos Trescientos Treinta y Cuatro y Cuatrocientos Cuatro, publicados en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán los días veintiuno de febrero de mil novecientos ochenta y seis y cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y siete respectivamente, que en copia fotostática certificada se anexa al presente.--- El señor G.E. G., no cumple los requisitos para regularizar el lote a que hace mención A VALOR SOCIAL, ya que, no reúne con uno de los requisitos principales que es EL DE NO TENER PROPIEDAD A SU NOMBRE, el quejoso, el veinticinco de marzo del año en curso fue atendido por la Antropóloga Gina Ileana Eljure Fajardo y manifestó tener a su nombre la propiedad del predio ubicado en la calle 73-“A”, Numero 464 “A” por 38 y 40 de esta ciudad además de otras CUATRO propiedades, declaración que el mismo hizo, tal como consta con el original de su firma en la hoja de atención a Demanda Ciudadana que se acompaña como probanza a este informe, razón por la cual se ratifica el contenido del escrito de fecha Tres de junio del año en curso a que se ha hecho mención. En tal sentido el quejoso posee propiedades como el mismo manifiesta, en el documento que se anexa, es evidente que no cumple uno de los requisitos que mencione con anterioridad, por lo consiguiente, esta Institución cumpliendo con sus objetivos no le niega el derecho de regularizarlo vía comercialización de conformidad con la normatividad.--- Y por lo que respecta a la afirmación que hace en el sentido que actualmente se le posesiono una persona que según el se llama ISRAEL DOMINGUEZ ARCOS, alegando que le fue invadido una fracción de diez metros de frente por cuarenta metros de fondo, y que ha sido objeto de robos y daños en propiedad ajena, lo anterior es motivo de una investigación por parte de autoridad competente, en virtud de que esta Comisión por mi conducto no ha girado instrucciones para dar posesión a persona alguna”.

5. El día treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, se puso a la vista del quejoso señor G. E.G. el informe antes descrito, a efecto de que alegara lo que a su derecho conviniera en relación con dicho informe.
6. El veinticuatro de enero del presente año, el quejoso contesto la vista del referido informe, reiterando su motivo de inconformidad.

II.-EVIDENCIAS

1. La queja presentada ante esta Comisión el día dos de diciembre del año mil novecientos noventa y nueve, por el señor G. E. G.
2. Actuación de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, mediante el cual el señor G.A.G., ratificó su escrito de queja.
3. Oficio. D. P. 814/99, de fecha trece de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, a través del cual se solicitó a Usted un informe por escrito en relación a los hechos materia de la queja.
4. Actuación de fecha diecisiete de diciembre del año antepasado, mediante el cual se puso a la vista del quejoso el informe rendido por Usted.
5. El día veinticuatro de enero del presente año, compareció por escrito a esta Comisión de Derechos Humanos, el señor G. E. G. a dar contestación al informe rendido por Usted.
6. Por acuerdo de fecha veinticuatro de enero del presente año, se tuvo por recibido del señor G. E. G., su escrito, en donde da contestación al informe rendido por Usted y además acompañó veintitrés anexos.
7. Memorial de fecha veinticuatro de febrero del presente año del señor G. E. G., en el que solicita que todas las notificaciones que se le hagan respecto del presente expediente le sean hechas el predio marcado con el número doscientos nueve de la calle veinticuatro entre diez y doce de la Colonia María Luisa, enfrente de la entrada principal de la Escuela Secundaria Técnica número 24 de esta ciudad Mérida.
8. Oficio D. P. 208/2000 de fecha diecisiete de abril del presente año, mediante el cual se solicitó por parte de este Organismo su colaboración, a fin de que sirviera informar como adquirió la C. O. U. S. E. Y. los terrenos objeto de la presente queja, asimismo se le solicitó remitiera copia certificada de los requisitos a que deberán sujetarse las personas que pretendan adquirir terreno y/o vivienda vía regulación, igualmente se le solicitó copia certificada de los documentos en que se cercioró de las propiedades que posee en esa ciudad del señor G.E.G.
9. Actuación de fecha nueve de mayo del presente año, mediante la cual se tuvo por recibido de Usted, el oficio N°. DJ/DG/823/200, fechado el veintiocho de abril y exhibido el dos de mayo del presente año, mediante el cual envía a esta Comisión el informe complementario legalmente solicitado a través del oficio D. P. 208/200 de fecha siete de abril del año en curso, juntamente con dieciséis anexos.
10. Actuación de fecha seis de junio del presente año, en el que se tuvo por presentado ante este Organismo al señor G. E.G. con su escrito de fecha cinco de mayo del presente año,

a través del cual solicito que un Visitador de esta Institución, se avoque a determinar si el señor Israel Domínguez Arcos, se encuentra ocupando una fracción de su terreno.

11. Actuación de fecha trece de junio del año en curso, por medio de la cual hace constar el C. Visitador- Investigador Noe David a mata, que realizó una investigación con vecinos del rumbo.
12. Actuación de fecha veintinueve de Junio del presente año, por medio de la cual el C. Visitador- Investigador de Esta Comisión, Noe David Mata, Hace constar que se realizó una inspección ocular anexándose a la misma trece placas fotográficas, del terreno en cuestión.
13. Oficio numero DJ/DG/862/2000 signado por el Director General de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, el C. Jorge Omar Fajardo Pérez, y presentado ante esta Comisión el día tres Julio de los corrientes, por medio del cual solicita sea desechada la queja del señor G. E. G. en virtud de la incapacidad jurídica de este para contratar, que se desprende del dictamen de invalidez que obra en el presente expediente y que el propio quejoso exhibió.

III.-CAUSAS DE NO VIOLACION

Del estado de las constancias que integran el presente expediente de queja, en que se actúa, permiten a esta Comisión concluir, que en la especie no existen elementos de prueba aptos y suficientes para tener acreditada la violación a derechos humanos, reclamada por el señor G. E.G., por parte de usted y de servidores públicos dependientes de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán (COUSEY), a su digno cargo.

Del contenido del escrito de queja del señor G. E.G., aparece que el motivo de su inconformidad, en el caso que nos ocupa lo constituye principalmente los siguientes hechos.

PRIMERO.-Por que una fracción de su terreno de diez metros de frente por cuarenta metros de fondo, ya había sido otorgado por la COUSEY a una señora de nombre Florencia Cocom Rodríguez.

SEGUNDO.-Asimismo manifiesta que el señor Israel Domínguez Arcos, también invadió su terreno en una fracción de diez metros de frente por cuarenta metros de fondo; además de que ha sido objeto de robo, daños e invasión del terreno en cuestión.

TERCERO.-Por ultimo expreso el quejoso de referencia, en su ratificación que el área de terreno que el ocupa, no la tiene regularizada en virtud de que no puede pagar la cuota de le solicitan las autoridades de la COUSEY, toda vez que es pensionado y habita solo dicho predio.

Ahora bien, conocidos las secciones de terreno que el quejoso reclama de la autoridad señalada como responsable, y analizadas en relación con el resto de las pruebas que se allegaron al expediente en que se actúa, se advierte claramente que tales imputaciones hechas por el señor G. E. G., no se encuentran acreditadas con elementos de prueba alguna que las haga verosímiles, pues no demuestra en ningún momento que la COUSEY haya regularizado una fracción del terreno propiedad del quejoso de diez metros de frente por cuarenta metros de fondo a favor de una señora de nombre Florencia Cocom Rodríguez, así como también tampoco acredito fehacientemente que su terreno haya sido objeto de robo, daños e invasión por parte de un señor de nombre Israel Domínguez Arcos, pues no obran en el expediente denuncia o querrela que acredite tales ilícitos y en el supuesto son conceder de que fuera cierto lo anterior tales hechos, lo tendría que ventilar ante la instancia correspondiente, en este caso ante el Ministerio Público del fuero común y no ante este organismo. Por último en cuanto a lo manifestado por el inconforme de referencia en el sentido de que el área de terreno que ocupa no la tiene regularizada en virtud de que no pudo pagar la cuota que le solicito la COUSEY toda vez de que es pensionado y habita solo dicho predio, en cuanto a esto cabe decir que la COUSEY nunca se ha negado a regularizarle dicho predio, pues del expediente se desprende claramente que dicho organismo ordenador de la Tenencia de la Tierra en Yucatán, le fijo un valor comercial por metro cuadrado para regularizarlo, en virtud de que como el mismo quejoso reconoció es propietario de otros predios, lo cual lo acredito la COUSEY con las certificaciones de la inscripciones vigentes expedidas por el Registro Público de la Propiedad de los predios números 404 letra "A" de la calle 73 y 768 de la calle 97 letra "F" ambos de esta Ciudad de Mérida, Yucatán, mismos que se encuentran descritos a folios 383 del tomo 101 E Volumen II de urbanas y folio 357 del tomo "I" Volumen II de Urbanas respectivamente por lo tanto no se le puede fijar un valor social, para regularizar el terreno en cuestión, ya que el espíritu para la cual fue creada esta Institución Ordenadora del uso del Estado es la de dotar, distribuir, vigilar, y regularizar, la tenencia de la tierra en estado , a favor de las personas de escasos económicos y que no tienen medios para obtener algún terreno para construir sus viviendas, , por lo que es requisito indispensable para adquirir o regularizar algún terreno ante ese Organismo; y en el caso que nos ocupa no se cumple con este supuesto toda vez que el quejoso de referencia no es una persona de escasos recurso como lo pretende hacer creer en virtud de que cuenta con dos propiedades a su nombre como ha quedado acreditado, lo anterior tiene fundamentación en el decreto numero 334 publicado en el Diario Oficial de la Federación del Gobierno del Estado de fecha, viernes veintiuno de febrero de mil novecientos ochenta y seis, en su artículo 2º. Fracción X que a la letra dice. Fracción X.- "Ejecutar, directa o indirectamente las obras necesarias a efecto de que los habitantes del Estado que no tengan en propiedad terrenos y/o viviendas puedan adquirirlas en las formas y términos que el reglamento de esta ley lo establezca".

Por otra parte es importante señalar que el terreno en cuestión actualmente no se encuentra habitado, ya que el hoy quejoso según el dicho de los vecinos acude esporádicamente, es decir, los sábados o domingos de cada semana, asimismo se puede aseverar que tampoco se encuentra invadido por persona o familia alguna, y lo anterior se acredita fehacientemente, con las actas de investigación y de la inspección ocular levantada par el efecto, por el C. Visitador Investigador de esta Comisión Noé Magaña Mata, con fechas, trece y veintinueve de junio del año en curso respectivamente en donde se hace constar tales circunstancias.

Por último cabe hacer mención que en fecha tres de julio de los corrientes, se presento el oficio N° DJ/DG/862/2000, de fecha treinta de junio del presente año, firmado por el C. Jorge Omar Fajardo Pérez, Director General de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado, en el que manifiesta: que en virtud de que en el expediente motivo de la queja de mi comparecencia, obra anexo un documento en copia, el cual consiste en un dictamen de invalidez, expedido por el Instituto Mexicano del Seguro Social, Subdirección General Medica, Jefatura de los Servicios de Medicina del trabajo, firmado por los doctores Andrés Cortazar Gutiérrez, como medico que formulo el dictamen, Roger J. Gutiérrez, dando su aprobación como medico superior delegacional de medicina del trabajo, Eduardo Espinoza Mian, dando su autorización como jefe de los servicios médicos delegacionales, con fecha quince de octubre de mil novecientos noventa y dos. Dictamen de invalidez expedido al Señor G. E. G., como resultado del estudio psicológico el cual revela que está catalogado como deficiente mental, pobre capacidad de juicio, concentración, memoria inmediata y coordinación visomotriz, presenta deterioro intelectual.

Por lo que resulta a todas luces que es una persona que jurídicamente no tiene capacidad para interponer denuncias o quejas por sí mismo de acuerdo a lo que dispone el artículo 18 del Código Civil del Estado. Artículo 18.-“La edad menor de dieciocho años, el estado de interdicción y las demás incapacidades establecidas por la Ley, constituyen restricciones a la capacidad jurídica.

Así como lo dispuesto por el artículo 352 del citado Código Civil que dispone: Artículo 352.- Tienen incapacidad legal y natural: I.

II. Los mayores de edad privados de inteligencia, por la locura idiocia u otras deficiencias mentales.

Por lo anterior expuesto y de la incapacidad jurídica del señor G. E. G., como se acredita con la copia del dictamen de invalidez que obra en el expediente, en tal circunstancia, se solicito, que dicha queja, presentada por el citado señor Gualberto Espadas Gamboa, sea desechada por improcedente, derivada de la falta de capacidad jurídica que presenta el señor E. G.”.

Del escrito anterior impuesto y fundamentos por la autoridad señalada como responsable, podemos decir, que la celebración de un contrato no es el contenido de un deber ni de un derecho. Los derechos y deberes relacionados con el contrato aparecen hasta que este se encuentra celebrado. Sin embargo, resulta que no todos los individuos pueden celebrar contratos validos. Solo celebran contratos validos aquellos que se encuentren habilitados por el orden jurídico para ello. A la posibilidad de celebrar contratos validos se le puede denominar capacidad para contratar. U nicamente las personas capaces pueden celebrar contratos que valgan como tales. Ciertamente, la capacidad no se refiere solo a la celebración de contratos sino a la de cualquier acto. Cualquier acto puede requerir cierto facultamiento o habilitación para celebrarlo. Para el otorgamiento de la capacidad, generalmente son tomadas en cuenta la edad, la salud mental y las necesidades de los individuos. Todo lo aquí expuesto, demuestra la buena fe de la Institución encargada del uso y regulación de la tenencia de la tierra en el Estado, ya que aun sin saber de la incapacidad del señor G. E. G., nunca le negó la regulación de terreno, pero aun valor comercial y no social como pretende el referido quejoso al argüir sin acreditarlo que es una

persona de escasos recursos, sirviendo de base para el indicado valor comercial el fijado por la COUSEY, con apoyo, en el hecho, de que dicho quejoso es propietario de varios predios en el Estado, lo que se acredita plenamente en este expediente con los certificados expedidos por el Registro Público de la Propiedad del Estado, y que fueron exhibidos por la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado (COUSEY).

IV. CONCLUSION

UNICA.- Por todo lo anterior expuesto, esta Comisión de Derechos Humanos del Estado de Yucatán, acuerda que no existe responsabilidad alguna por parte del Director General de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán y funcionarios dependientes de la misma, por violación de derechos humanos perpetrados presuntamente en su perjuicio, en hechos acaecidos bajo las circunstancias de tiempo, modo y lugar ya referidos.

En tal virtud, el presente expediente deberá ser enviado al archivo de este organismo como asunto concluido, previa notificación del presente acuerdo a los directamente interesados.