

## **Recomendación: 11/2001**

**RESOLUCION: 17/2001**

**Expediente: 1344/II/2000**

**Quejoso y/o Agraviado: LMPC.**

**Autoridad Responsable:** Comisión Ordenadora del Uso del Suelo en el Estado de Yucatán (COUSEY).

Mérida, Yucatán a veintinueve de Octubre del año dos mil uno.

Atento el estado que guarda el presente expediente, iniciado con motivo de la queja presentada en esta Comisión el día veintiocho de noviembre del año dos mil, por la señora L M. P C con fundamento en el apartado B del artículo 102 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 2, 10 fracción VII, 12 fracción IV de la Ley que Crea la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Yucatán y 120, 121, 122, 123, 124 y 126 del Reglamento Interior de este Organismo, esta Comisión procede a dictar el presente acuerdo en los siguientes términos:

### **I.- HECHOS**

- 1.- Con fecha veintiocho de noviembre del año dos mil, compareció ante esta Comisión de Derechos Humanos del Estado de Yucatán, la Señora L M. P C a interponer una queja, en contra del Director de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, Ciudadano Omar Fajardo Pérez, por actos que hizo consistir en lo siguiente: “Por este medio me dirijo a usted a efecto de solicitar su valiosa intervención para la regularización de un terreno de mi propiedad que pagué en marzo de 1998, ante la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo en el Estado de Yucatán (COUSEY); cuya titular en ese entonces era la Q:F:B. M E N Z; cabe mencionar que el terreno rústico me costó \$51,239.94 para lo cual anexo una copia fotostática de dicho documento; a partir de esa fecha he tratado de legalizar el terreno en cuestión; como no he tenido la liberación no he podido construir; ahora resulta que el nuevo titular de la (COUSEY) Sr. Omar Fajardo Pérez, giró instrucciones a su departamento jurídico y extraoficialmente me enteré que emitieron la restricción del terreno que legalmente me corresponde y por el cual he cubierto la cantidad señalada, ¿y mis derechos como ciudadana como queda?, por lo antes expuesto solicito su intervención toda vez que mis derechos humanos han sido violados y por lo tanto pido a usted una audiencia para tratar dicho asunto”.

## II.- EVIDENCIAS

- 1.- Se recibió en este Organismo en fecha veintiocho de noviembre del año dos mil, la queja de la Señora L M P C, a la cual se le asignó el número de expediente C.D.H.Y./1344/II/2000.
- 2.- El día veintinueve de noviembre del año dos mil, la Señora L M P C ratificó su escrito de queja, en términos de la Fracción I del Artículo 12 de la Ley que crea la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Yucatán, en la cual manifestó: “Que se queja específicamente en contra del Señor Jorge Omar Fajardo Pérez, Director de la C.O.U.S.E.Y., ya que según afirma la quejosa compró un terreno con una superficie de 5,935.80 metros cuadrados a la C.O.U.S.E.Y., el cual se encuentra ubicado en la calle sin número, lote 4, manzana 6-A, de Dzodzil Norte, y por el que firmó un contrato con dicha dependencia en el mes de octubre del año de mil novecientos noventa y siete, pagando la cantidad total de \$51,239.94 (cincuenta y un mil, doscientos treinta y nueve pesos con noventa y cuatro centavos moneda nacional), en seis pagos diferidos, siendo el caso que en el mes de marzo del año de mil novecientos noventa y ocho, terminó de pagar dicho terreno rústico, afirmando la señora P C que por razones económicas no pudo efectuar construcción alguna en el citado terreno dentro del término de seis meses ni tampoco lo pudo habitar como se obliga en la cláusula primera del convenio de contratación que celebró en fecha quince de octubre de mil novecientos noventa y siete con la C.O.U.S.E.Y. el cual le da la calidad de adquirente del citado terreno rústico, por lo que al liquidar la cantidad antes citada, solicitó a la C.O.U.S.E.Y. que le expidiera la liberación del terreno para poder hacer su escritura y construir, ya que no lo había podido hacer desde que lo adquirió, primero por razones económicas y segundo por temor ya que no le expedían la liberación del mismo y no podía escriturar a su favor, siendo el caso que después de haber pasado un tiempo considerable, se entrevistó con el Licenciado Zapata Cocom, Director de Jurídico de la C.O.U.S.E.Y. para averiguar el motivo por el cual no le expedían la liberación de su terreno, y éste le dijo que le iba a pasar un escrito al Ingeniero Vargas, Director Técnico de la mencionada institución, para ubicar su terreno, siendo el caso que pasaron varias semanas sin darle respuesta alguna, por lo que la Señora P C regresó nuevamente a la C.O.U.S.E.Y. y se entrevistó con el Ingeniero José Vargas quien le dijo que no necesitaba ningún escrito para darle trámite a su solicitud de liberación, pero que había un problema, ya que su terreno no aparecía en el croquis o mapa de ese Organismo, entonces se entrevistó con el señor Jorge Omar Fajardo, quien le dijo que la ayudaría a solucionar su problema y autorizó a personal del Ingeniero Vargas para verificar la ubicación del citado terreno, pro la noche regresó a la C.O.U.S.E.Y. por la supuesta respuesta que le darían, e intentó hablar con el señor Omar Fajardo, pero éste se negó a atenderla y la mando con el Licenciado Zapata Cocom, quien a su vez le informó que no tenía caso seguir con dicho trámite puesto que su contrato se había restringido por orden del señor Omar Fajardo, por lo que nada tenía que reclamar, sin darle explicación alguna, afirma la quejosa que hasta la presente fecha no ha podido

obtener la liberación del multicitado terreno y ahora no sabe que hacer para recuperarlo ya que como le dijo el Licenciado Zapata ya no tiene ni terreno”.

- 3.- El día diez de enero del año dos mil uno, la Señora P C fue debidamente notificada por personal de este Organismo, mediante oficio D.P.671/2000, de fecha cuatro de diciembre del año dos mil, de la calificación y admisión de su queja por constituir los hechos asentados en la misma, una presunta violación a sus derechos humanos y se le invitó a mantener comunicación con este Organismo durante el trámite de su referida queja
- 4.- Por Oficio número D.P.672/2000 de fecha 4 de diciembre del año dos mil, se solicitó al Ciudadano Jorge Omar Fajardo Pérez, quien en ese entonces fungía como Director de la C.O.U.S.E.Y., un informe por escrito con relación a los hechos materia de la queja de la señora P C.
- 5.- En respuesta a la citada solicitud, en fecha veintiocho de diciembre del mismo año, el Ciudadano Jorge Omar Fajardo Pérez, quien en ese entonces fungía como Director de la C.O.U.S.E.Y., mediante oficio número DJ/NT/DG/1037/00, fechado el veintiséis de diciembre del año dos mil, rindió su informe mismo que guarda relación con la presente queja y en el que manifestó: “Como acredito con la copia certificada del Testimonio de Escritura Pública, con número de Acta Ciento Cuarenta y Cuatro, pasada ante la fe del Notario Público Número Veintitrés, Licenciado Fernando Palma Cámara, que exhibo y acompaño a presente memorial, en la que me otorga nombramiento de Director General de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, con facultades de Apoderado General para pleitos y cobranzas y actos de dominio, personalidad que desde luego solicito me sea reconocida para todos los efectos legales que procedan. Con mi citada personalidad de Director General de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, comparezco en el expediente C.D.H.Y. 1344/II/00, formado con motivo de la queja presentada por la señora L M P C con relación a probables violaciones a sus Derechos Humanos, al respecto vengo en tiempo a fin de rendir el informe que se solicita en el Oficio Número D.P.672/2000, contestación que se produce en los siguientes términos: No es cierto el acto que se imputa al suscrito, en mi carácter de Director General, ni a servidores públicos dependientes de esta Institución, ya que mi representada es un Organismo Descentralizado con Personalidad Jurídica y Patrimonio Propio y que tiene entre sus objetivos, como se señala en el Decreto Número Trescientos Treinta y Cuatro, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado con fecha veintiuno de febrero de mil novecientos ochenta y seis, el siguiente: Artículo 2, Fracción XII que dice: “Establecer los requisitos a que deberán sujetarse las personas que pretendan adquirir terrenos y/o viviendas”. En relación con lo anterior, me permito informar que a la señora L M P C, no le asiste razón alguna para señalar probables violaciones a sus Derechos Humanos, ya que como es de su conocimiento existen una serie de requisitos que deberá de cumplir, y entre ellos está el de exhibir el original del Contrato de compraventa, suscrito entre la quejosa y la Comisión Ordenadora del Uso de Suelo del Estado de Yucatán, que represento, documento que hasta el día de hoy la señora P C no presenta para realizar el trámite correspondiente a fin de hacer las aclaraciones pertinentes. La Comisión

Ordenador del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, no viola derechos de ninguna especie a persona alguna, sino que la Institución que represento es respetuosa de los derechos de los ciudadanos con los cuales celebra contratos, por lo que la quejosa, debe tomar en cuenta que para solicitar el cumplimiento de una obligación, existen instancias a las cuales puede acudir, para resolver las cuestiones que deriven del contrato de compraventa firmado con mi representada, por lo que en resumen, debe recurrir a las autoridades previamente restablecidas para tal efecto, como dispone el Artículo 994 del Código Civil vigente en el Estado, y que a la letra dice: Artículo 994.- Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido a la rescisión del contrato, y en uno u otro caso el pago de daños y perjuicios". Lo cierto es que la Institución que represento, no ha llevado a cabo actos que vulneren derechos humanos de la firmante Lourdes M P C, lo que se corrobora y comprueba con el hecho de que la citada señora no ha agotado los medios legales previamente establecidas para exigir el cumplimiento de un Contrato de Compraventa celebrado entre las partes o la aclaración correspondiente".

- 6.- Actuación de fecha diez de enero del año dos mil uno, mediante el cual personal de este Organismo, puso a la vista de la agraviada en copias simples, el informe rendido por el entonces Director de la C.O.U.S.E.Y., Ciudadano Jorge Omar Fajardo Pérez.
- 7.- Escrito de fecha veintitrés de Enero del año dos mil uno, y recibido ese mismo día en éste Organismo a través del cual la señora L M P C, contestó la vista del referido informe, manifestado lo siguiente: "Vengo por medio del presente memorial a informarle a Usted, que estoy enterada de la contestación que rindiera ante Usted, el Director de la C.O.U.S.E.Y., C. Jorge Omar Fajardo Pérez, las manifestaciones vertidas por el mismo son falsas, ya que la de la suscrita en múltiples ocasiones me he presentado ante dicha dependencia para el efecto de solicitar me sean expedidas y liberadas las escrituras del terreno agrícola que adquirí mediante el contrato número de expediente ZON0011 de fecha quince de octubre de mil novecientos noventa y siete, terreno ubicado en la manzana 6-A lote 4 de la colonia Zodzil norte, de esta ciudad de Mérida, con una superficie de 5,935.80 metros cuadrados, siendo que dicho terreno tuvo un costo de \$50,454.30 pesos Moneda Nacional, al cual se entregó un enganche por la cantidad de \$10,098.30 pesos M.N. y un saldo de \$40,356.00 pesos M.N. a pagar a 12 mensualidades de \$3,363.00 pesos con un interés mensual moratoria sobre saldo insoluto del 5% lo cual fue cubierto por la suscrita en su totalidad para lo cual se me expidió un estado de cuenta en fecha cinco de julio del año próximo pasado, así las cosas al manifestar el citado Director de la C.O.U.S.E.Y., en su contestación que no le han cumplido con los requisitos necesarios para que me sean entregadas las escrituras del terreno que le reclamo, ya que no he exhibido el original del contrato en comento esta manifestación es falsa ya que la suscrita le informó al citado Fajardo Pérez del extravío del original de dicho contrato, sin embargo la suscrita le presentó al Señor Fajardo Pérez la copia certificada ante notario público de dicho contrato ya que esta copia certificada la solicitó, antes de que se me extraviara el documento original, y el citado Fajardo Pérez me señaló que dicha copia certificada carecía de valor a lo que le contesté entonces por que no revisa en sus archivos con el número de contrato

de crédito las copias y originales que se le quedan a la institución que representa ya que existe un estado de cuenta el cual también le exhibí y una solicitud de escrituras sobre el terreno en comento fecha 8 de agosto del año próximo pasado, recibido por la Dirección a su cargo en fecha 14 de agosto del año próximo pasado, a lo que Fajardo Pérez, manifestó que dicho terreno ni existe y me manifestó que me retirara y que ya no volviera porque le estaba quitando su tiempo, siendo que dicho funcionario tiene la obligación de resolver los problemas que se le presentan ante él y no la de evadirlos y no resolverlos como pretende hacer en contestación en la que hace referencia de que existen instancias en las cuales la suscrita puede acudir para resolver las cuestiones que se derivan del incumplimiento de un contrato de compraventa firmado por su representada manifestando que no he agotado los medios legales previamente establecidos para exigir el cumplimiento de un contrato celebrado entre la suscrita y su representada, lo cual es increíble que un funcionario público de la categoría que le fue conferido al citado Fajardo Pérez manifiesta que una persona como la suscrita que con sacrificios contrató con un organismo que está al servicio de la población para adquirir un terreno y del cual se le otorgó un crédito el cual ha sido cubierto en su totalidad, y al solicitar las escrituras correspondientes le manifesté por escrito que acuda a instancias legales como los tribunales, por los hechos de que la institución que representa no cumple con lo establecido en dicho contrato entonces los ciudadanos mexicanos, no podemos confiar en nuestras instituciones ya que éstas pueden Defraudarnos y Engañarnos por motivos y razones que no son comprensibles; por lo que si esto es así dicha institución la cual representa el Señor Fajardo Pérez no solo viola mis derechos humanos, sino los de toda la sociedad Yucateca ya que dicha institución fue creada por el Gobierno del Estado al servicio de los ciudadanos Yucatecos para que estos puedan trabajar los terrenos o para construir viviendas dignas los cuales son derechos establecidos por nuestra Constitución General de la República. Ahora bien si el Señor Fajardo Pérez me manifestó que dicho terreno no existe esto es completamente falso ya que el día 13 de enero del presente año, alrededor de las 10:00 acudí al terreno en comento para el efecto de limpiarlo y quemarlo y grande fue mi sorpresa cuando al estar trabajando en mi terreno se acercó una persona de nombre J M M quien me manifestó que mi terreno era de su propiedad ya que lo había adquirido por medio de la C.O.U.S.E.Y., y que contaba con las escrituras que lo acreditaban como propietario lo que le manifesté, que esto no era posible ya que la suscrita adquirió el terreno desde el año 1997 y que dicho Señor M M estaba en un error a lo que el contestó que es posible que nos hayan vendido el terreno a ambos y que sería bueno aclararlo por lo que dicho Señor iba a acudir a la C.O.U.S.E.Y., para aclarar su situación y posteriormente se comunicaría con la suscrita, por lo que estoy en espera de tal comunicación con dicha persona para que me informe qué le resolvió la C.O.U.S.E.Y.”.

- 8.- Por oficio sin número, de fecha veintitrés de enero del año dos mil uno, se canalizó a la señora L M P C, al Tribunal de lo contencioso Administrativo a efecto de que recibiera la asesoría que requería para la posible solución a su problema.
- 9.- Actuación de fecha cinco de marzo del año dos mil uno, mediante la cual el Licenciado en Derechos Marco Antonio Vázquez Navarrete, en funciones de visitador investigador se

constituyó en la Hacienda Zodzil Norte de esta Ciudad, para el efecto de localizar el lote ubicado en la manzana número seis letra "A", misma que guarda relación con la presente queja, no pudiendo localizar dicho predio en virtud de que los predios de la citada comisaría se localizan en su mayoría por calles y con número de lotes y los vecinos le manifestaron al visitador investigador que el lote cuatro existe en varias calles.

- 10.-Actuación de fecha treinta de junio del año dos mil uno, mediante la cual el Licenciado en Derecho Marco Antonio Vázquez Navarrete, en funciones de Visitador-Investigador se constituyó nuevamente en la Hacienda Zodzil Norte de esta ciudad, para el efecto de localizar el lote cuatro ubicado en la manzana seis letra "A" misma que guarda relación con la queja C.D.H.Y.1344/II/2000, sin embargo no pudo localizar dicho predio, ya que se abocó a localizar al Comisario Ejidal al cual no pudo entrevistar ya que este no se encontraba en su domicilio y fue informado por sus vecinos que trabaja fuera de esa colonia y no regresa hasta la noche, por lo que no pudo llevar a cabo la citada diligencia.
- 11.-Oficio D.P.714/2001 de fecha once de octubre del año en curso, mediante el cual se le comunica a la señora L M P C, que deberá presentarse el día quince de octubre de los corrientes al local que ocupa esta Comisión de Derechos Humanos a efecto de realizar una diligencia necesaria para la continuación de su expediente.
- 12.-Actuación de fecha quince de octubre del presente año, mediante la cual el Licenciado en Derecho Marco Antonio Vázquez Navarrete, Visitador-Investigador de este organismo, hizo constar que se constituyó al predio rústico sin número de la calle sin número, lote cuatro, manzana seis letra "A", de la colonia Zodzil Norte de esta Ciudad, en compañía de la agraviada a efecto de efectuar la inspección ocular del referido predio.

### **III.- SITUACION JURIDICA**

De acuerdo con las constancias que obran en el expediente de queja que ahora se resuelve, se tiene que la quejosa L M P C, en múltiples ocasiones se ha presentado ante la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, para el efecto de solicitar le sean expedidas y liberadas las escrituras de un terreno agrícola que adquirió mediante el contrato número de expediente ZOB0011 de fecha quince de octubre de 1997, terreno ubicado en la manzana 6-A lote 4 de la colonia Zodzil Norte de esta ciudad, con una superficie de 5,935.80 metros cuadrados, siendo que dicho terreno tuvo un costo de \$50,454.30 Moneda Nacional, del cual entregó un enganche por la cantidad de \$10,098.30 Pesos Moneda Nacional, y un saldo de \$40,356.00 Moneda Nacional, a pagar en 12 mensualidades de \$3,363.00 con un interés mensual moratoria sobre saldo insoluto del 5% lo cual fue cubierto por la citada L M P C.

## IV.- OBSERVACIONES

Del estudio y análisis de todas y cada una de las constancias que integran el expediente de queja que se resuelve, se desprende que a la ciudadana L M P C, le fueron violados sus derechos humanos por la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, toda vez que el código Civil del Estado de Yucatán, clara y contundentemente establece en sus artículos 1397, 1398, 1405, 1407, 1420, 1434, 1451, lo siguiente: Artículo 1397.- La compraventa es un contrato por el cual una de las partes transfiere la propiedad de una cosa o la totalidad de un derecho, y la otra paga un precio cierto y en dinero; Artículo 1398.- La venta es obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho; Artículo 1405.- Cuando se trate de operaciones o contratos otorgados por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra u otro organismo o institución de carácter público con fines sociales previamente autorizado de acuerdo a la legislación que corresponda, y que se refieran a predios cuya superficie no exceda de seiscientos metros cuadrados, podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes; Artículo 1407.- Desde el momento que la venta es perfecta, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato; Artículo 1420.- Si la cosa vendida es raíz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública, ante escribano o notario público según corresponda; Artículo 1434.- El vendedor está obligado a entregar al comprador la cosa vendida, y a garantizar la calidad y la propiedad y posesión pacífica del comprador y a prestar el saneamiento en caso de evicción; Artículo 1451.- El contrato de compraventa no podrá rescindirse en ningún caso con el pretexto de lesión, siempre que la estimación de la cosa se haya hecho por peritos al tiempo de celebrarse el contrato. En el presente caso la ciudadana L M P C, presentó para acreditar los hechos anteriores la siguiente documentación: copia certificada ante Abogado Mario E. Montejo Pérez, Notario Público del Estado, Titular de la Notaría Pública Número Setenta y Cuatro, del contrato número de expediente ZON0011 de fecha quince de Octubre de mil novecientos noventa y siete, terreno ubicado en la manzana 6-A lote 4 de la colonia Zodzil Norte de esta ciudad de Mérida, con una superficie de 5,335.80 metros cuadrados, con un costo de \$50,453.30 pesos Moneda Nacional; igualmente presentó el Estado de Cuenta al: 05 de julio del 2000 expedido por la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán respecto del contrato ZON0011, a su nombre, donde textualmente aparece: Tipo de Crédito: Terreno, Fecha Contrato: 17/10/1997, Superficie: 5,994.11 M2, Calle: S/N Predio No. 4 Mza. 6-A Fraccionamiento Zodzil Norte.- Saldo Inicial: 50,949.94.

Relación de pagos registrados:

Folio	Fecha	Mes	Total
B088494	1997-11-06	1997-10	10,098.30
A107325	1998-01-24	1997-11	3,363.00
A107326	1998-01-42	1997-12	3,363.00
A107327	1998-01-24	1998-01	3,363.00
B160357	1999-08-16	1998-02	30,762.64
A147357	1999-09-29	1998-03	290.00
			<hr/>
			51,239.94

Por todo lo anteriormente expuesto e investigado, La Comisión de Derechos Humanos del Estado de Yucatán, se permite hacer a Usted C. Director de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, con todo respeto, la siguiente:

## V.- RECOMENDACION

UNICA.- Gire sus instrucciones a fin de que a la brevedad posible se le otorgue a la quejosa L M P C, las correspondientes escrituras del terreno agrícola que adquirió mediante el contrato número de expediente ZOB0011 de fecha quince de octubre de 1997, terreno ubicado en la manzana 6-A, lote 4 de la colonia Zodzil Norte de esta ciudad, con una superficie de 5,935.80 metros cuadrados.

Las Recomendaciones de la Comisión Estatal de Derechos Humanos no pretenden, en modo alguno, desacreditar a las instituciones ni constituyen una afrenta o agravio a las mismas o a sus titulares, sino que, por el contrario, deben ser concebidas como un instrumento indispensable en las sociedades democráticas y los Estados de Derecho para lograr su fortalecimiento a través de la legitimidad que con su cumplimiento adquieren autoridades y funcionarios ante la sociedad. Dicha legitimidad se fortalecerá de manera progresiva cada vez que se logra que aquéllas y éstos sometan su actuación a la norma jurídica y a los criterios de justicia que conlleva el respeto a los Derechos Humanos.

La presente Recomendación, según lo dispuesto por el apartado B del artículo 102 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiene el carácter de pública.

Se solicita a Usted, que la respuesta sobre la aceptación de esta Recomendación, en su caso, nos sea informada dentro del término de quince días hábiles siguientes a su notificación, igualmente se solicita que, en su caso, las pruebas correspondientes al cumplimiento de la Recomendación, se envíen a esta Comisión de Derechos Humanos dentro de los quince días siguientes a la fecha en que haya concluido el plazo para informar sobre la aceptación de la misma.

En la inteligencia de que la falta de presentación de las pruebas, se considerará como la no-aceptación de esta Recomendación, quedando este Organismo en libertad de hacer pública esta circunstancia.

ATENTAMENTE

LIC. OMAR E. ANCONA CAPETILLO.  
SUBDIRECTOR DE PROMOCION Y ADMINISTRACION  
Y ENCARGADO PROVISIONAL DE LA PRESIDENCIA.  
RUBRICA