



**SÍNTESIS:** La Recomendación 109/96, del 13 de noviembre de 1996, se envió al Gobernador del Estado de Jalisco, y se refirió al recurso de impugnación del señor Eugenio Marín Hernández.

El recurrente manifestó su inconformidad en contra de la resolución emitida el 9 de enero de 1996 por la Comisión Local de Derechos Humanos, por considerar que tal resolución no comprendió el fondo de lo planteado y que la Comisión Local –a juicio del recurrente– no se allegó de elementos suficientes para dictar una adecuada resolución, ni recabó la más mínima constancia de la existencia de una cédula proveniente de un juicio hipotecario, a pesar de haberle señalado que era adjudicatario de los derechos del señor Rafael Medina González.

La Comisión Local determinó no hacer pronunciamiento alguno respecto de los actos reclamados, toda vez que estimó que el señor Eugenio Marín Hernández carecía de legitimación, al no resultar directamente agraviado.

La Comisión Nacional de Derechos Humanos consideró que el Organismo Local, al no tener clara la relación que el recurrente guardaba con el registro de la cédula de referencia, debió solicitarle a éste el esclarecimiento de su queja, de conformidad con el artículo 34 de la Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos y, en su caso, requerir información al Juez que conoció del asunto, a fin de determinar cuál era el interés de aquél dentro del mismo.

Por otra parte, la Comisión Nacional de Derechos Humanos, después de analizar el presente caso, destacó que la inscripción que hicieron, funcionarios del Registro Público y de Comercio de la escritura pública 26466, la cual contiene el contrato de compraventa celebrado entre la señora Ana María Preciado Rodríguez y Carlos Javier Cortés Leal, respecto de la finca que le fue adjudicada por remate judicial al recurrente, no fue conforme a Derecho, pues, de acuerdo con el reglamento de la materia, existe un procedimiento registrado en el que tienen que basarse los empleados de dicha institución para llevar a cabo el registro de alguna inscripción o anotación.

Se recomendó iniciar procedimiento de investigación para determinar la responsabilidad administrativa en que incurrieron los servidores públicos del Registro Público de la Propiedad, de Comercio en Guadalajara, responsables de la indebida inscripción de la escritura pública determinar dicho procedimiento conforme a Derecho y, si del mismo se deriva la comisión de algún ilícito, dar vista a la autoridad competente el inicio y determinación de la averiguación previa respectiva.

## **Recomendación 109/1996**

**México, D.F., 13 de noviembre de 1996**

**Caso del recurso de impugnación del señor Eugenio Marín Hernández**

**Ing. Alberto Cárdenas Jiménez,**  
**Gobernador del Estado de Jalisco,**  
**Guadalajara, Jal.**

Muy distinguido Gobernador:

La Comisión Nacional de Derechos Humanos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los artículos lo.; 6o., fracciones IV y V; 15, fracción VII; 24, fracción IV; 55; 61; 62; 63; 64; 65, y 66, inciso b), de la Ley de la Comisión Nacional de Derechos Humanos, ha examinado los elementos contenidos en el expediente CNDH/121/96/JAL/I.111, relacionados con el recurso de impugnación del señor Eugenio Marín Hernández, y vistos los siguientes:

## **I. HECHOS**

**A.** El 4 de marzo de 1996, esta Comisión Nacional recibió el oficio DGQO/96/021, del 1 de marzo del mismo año, suscrito por el licenciado José de Jesús Orellana Ruiz, Director General de Quejas y Orientación de la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco, relativo al recurso de impugnación interpuesto, el 21 de febrero de 1996, por el señor Eugenio Marín Hernández, en contra de la resolución definitiva del 9 de enero de 1996, consistente en un acuerdo por medio del cual el Organismo Estatal mencionado determinó no hacer ningún pronunciamiento respecto a los actos que le fueron reclamados en el expediente CEDH/95/ 0093/ JAL.

Al mencionado oficio se anexó el escrito de inconformidad del ahora recurrente y el original del expediente de queja, que incluye la resolución definitiva recurrida.

En su escrito de inconformidad, el recurrente expresó como agravio que el Organismo Estatal no se allegó de elementos propios para emitir dicha resolución, ni recabó la más mínima constancia de la existencia de una cédula proveniente de un juicio hipotecario, a pesar de que le señaló que era adjudicatario de los derechos del señor Rafael Medina González, "lo cual sólo es parte de la corrupción de esa Comisión Estatal de Derechos Humanos, ajena a la verdad y vendida al mejor postor". Asimismo, indicó que la Comisión Estatal justifica a las autoridades antes de conocer la realidad de los asuntos.

**B.** Este Organismo Nacional radicó el recurso en el expediente CNDH/121/96/JAL/I.111, acordó su admisión el 7 de marzo de 1996 y, con objeto de integrar el mismo, efectuó las siguientes diligencias:

i) El 11 de marzo de 1996, debido a que resultaba necesario que el ahora recurrente aclarara sus agravios, la visitadora adjunta, encargada del trámite del expediente, le envió un tele-rama a fin de que se pusiera en contacto con este Organismo Nacional. Al respecto, el 14 de marzo de 1996 se recibió su llamada telefónica y se le solicitó que indicara cuál era su interés en el presente asunto, ya que de su escrito de inconformidad no se desprendía la relación que tenía con el problema de naturaleza civil que expuso,

así como el agravio que éste le causaba. El señor Eugenio Marín Hernández manifestó que, aproximadamente el 4 de octubre de 1991, adquirió por remate judicial la finca propiedad de la señora Ana María Preciado Rodríguez sin embargo, cuando se envió al Notario Público el documento que acreditaba su propiedad para que hiciera los trámites de su inscripción, éste señaló que no era posible, en virtud de que ya existía registrado un contrato de compraventa de la misma; agregó que por la vía judicial "estaba peleando su asunto", que de hecho iba a promover la nulidad de la escritura, pero que estaba en desacuerdo con la actuación de la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco, debido a que ésta no solicitó mayores informes para comprender cual era su interés jurídico.

Por lo anterior, se le solicitó al recurrente que remitiera la documentación con que contaba respecto a la adjudicación que por remate judicial se le hizo de la finca y proporcionara el número telefónico en el cual sería posible localizarlo. Cabe señalar que mediante comunicados telefónicos del 29 de marzo y 12 de abril de 1996, además de un telegrama del 11 de abril del año referido, se le recordó al hoy recurrente que enviara la información antes señalada a este Organismo Nacional, pues era necesaria para el análisis de su caso.

En respuesta a esa petición, el 122 de abril de 1996 esta Comisión Nacional recibió la documentación enviada por el recurrente, consistente en copias simples de:

- Auto del 1 de octubre de 1991, relativo al juicio sumario hipotecario 3334/89, seguido ante el Juez Décimo Quinto de lo Civil en Guadalajara, Jalisco, a través del cual se le adjudicó al recurrente, por remate judicial, la finca ubicada en el número 1729 de la calle Miraflores, sector Hidalgo, Guadalajara, Jalisco.

- Auto del 8 de noviembre de 1991, mediante el cual se le tuvo por consignado en tiempo y forma el precio en que le fue adjudicado al señor Eugenio Marín Hernández el inmueble rematado, con el recibo de depósito N-77462520, por la cantidad de \$20'334,000.00 (Veinte millones trescientos treinta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.), y se previno a la demandada para que en un término de tres días le otorgara la escritura de venta, apercibiéndola que de no hacerlo ese Juzgado lo haría en su rebeldía.

- Auto del 20 de agosto de 1992, mediante el cual se ordenó poner a disposición del ahora recurrente el inmueble adjudicado, así como la desocupación de fincas habitadas por el deudor tercero que no tuviere contrato para acreditar el uso de los bienes, facultándose para realizar dicha diligencia al secretario ejecutor de ese Juzgado, a quien se autorizó el uso de la fuerza pública en caso necesario.

- Escrito del 28 de mayo de 1993, suscrito por el licenciado Carlos Luviano Jaramillo, Notario Público titular número 65, mediante el cual le informó al Juez Décimo Quinto de lo Civil que, con relación a su solicitud de protocolizar la venta judicial otorgada en ese Juzgado en el juicio 3334/89, no pudo llevarla a cabo, en virtud de que existía un registro en favor de terceras personas; pudiéndose desprender de lo anterior que la demandada enajenó el inmueble rematado, a pesar de que éste ya había salido de su patrimonio.

ii) Mediante oficio 7778, del 14 de marzo de 1996, esta Comisión Nacional solicitó al licenciado Carlos Hidalgo Riestra, Presidente de la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco, un informe detallado y completo sobre los hechos constitutivos del recurso interpuesto. En respuesta, a través del comunicado RS 1 396/96, del 27 del mes y año citados, el servidor público referido señaló que:

[...] no se entró al estudio del fondo del problema planteado, en virtud de que el quejoso carece de legitimación, al no resultar el directo agraviado. Es decir, no es el titular del derecho que dice fue violado, y si bien el artículo 26 de la Ley Orgánica de la Comisión Estatal de Derechos Humanos señala que estará legitimado para presentar quejas a la Comisión toda persona que tenga conocimiento de violaciones a Derechos Humanos, también resulta cierto que el quejoso Eugenio Marín Hernández carece de legitimatio ad processum, pues no tiene capacidad para seguir actuando en el procedimiento relativo, al no acreditar tener interés para reclamar[...]no existen en las actuaciones de la queja, elementos que demuestren que el recurrente sea el adjudicatario de los derechos del señor Rafael Medina González, en cuyo perjuicio presuntamente se violaron Derechos Humanos...

Consecuentemente .... se consideró no hacer pronunciamiento alguno respecto a los actos reclamados por Eugenio Marín Hernández en contra del Director del Registro Público de la Propiedad, porque en el juicio sumario no se encuentran medios de convicción que pongan de manifiesto la existencia del agravio que dice sufrió el recurrente.

[...] en cuanto se refiere a que no se allegaron elementos propios dentro de las actuaciones de la queja de que se trata, así como que no se recabaron constancias algunas de una cédula proveniente de un juicio hipotecario .... cabe destacar que el recurrente estuvo en la aptitud de aportar todos los elementos de convicción necesarios para la demostración, tanto de su interés legítimo como de las presuntas violaciones a sus Derechos Humanos, sin que hubiere ofertado probanzas al,unas dentro del término respectivo...

iii) Por medio del oficio 11558, del 18 de abril de 1996, este Organismo Nacional solicitó al licenciado Sabás Ugarte Parra, Juez Décimo Quinto de lo Civil en Guadalajara, Jalisco, un informe en el que indicara el resultado del juicio sumario hipotecario 3334/89, tramitado ante ese Juzgado por el señor Rafael Medina González; las anotaciones que por su conducto hubiera ordenado al Director General del Registro Público de la Propiedad y Comercio de Guadalajara, Jalisco, y toda aquella documentación que juzgara indispensable para que este Organismo Nacional pudiera valorar el seguimiento que se daría al caso. Al respecto, los días 20, 23 de mayo y 5 de junio de 1996, la visitadora adjunta se comunicó con el mencionado juez, a fin de recordarle el envío de lo requerido. El 10 de junio de 1996, esta Comisión Nacional recibió el oficio 939, del 31 de mayo del mismo año, a través del cual la autoridad referida envió la documentación relativa al juicio sumario hipotecario 3334/89, consistente en copia de:

-La demanda del 5 de octubre de 1989, interpuesta por el señor Rafael Medina González ante el Juez Décimo Quinto de lo Civil, a través de la cual, en la vía civil sumaria, ejerció la acción hipotecaria de pago en contra de la señora Ana María Preciado Rodríguez.

-La resolución definitiva del 2 de febrero de 1990, dictada dentro del juicio civil sumario hipotecario 3' )' 4/89, en la que se condenó a la señora Ana María Preciado Rodríguez a pagar a la parte actora la cantidad de \$8'000.000.00 (Ocho millones de pesos 00/100 M.N.) por concepto de capital, intereses moratorias al tipo pactado, así como los gastos y costas del juicio, ordenándose que, en su oportunidad, se procediera al remate de los bienes sujetos a la cédula hipotecaria.

-Auto del 22 de agosto de 1991, por el cual se fijó hora y día para que tuviera verificativo el remate del inmueble embarcado.

-Auto del 1 de octubre de 1991, relativo al desahogo de la audiencia de remate, en la que se adjudicó al señor Eugenio Marín Hernández la finca ubicada en el número 1 729 de la calle Miraflores, sector Hidalgo, Guadalajara, Jalisco.

-Auto del 29 de octubre de 1991, mediante el cual se declaró firme el remate fincado en favor del señor Eugenio Marín Hernández y se le previno para que consignara ante ese Juzgado el precio en que le fue adjudicado el inmueble hipotecado, "con el apercibimiento de que de no hacerlo, se procedería a subasta como si la anterior no se hubiera celebrado".

iv) Mediante oficio 11558, del 18 de abril de 1996, este Organismo Nacional requirió al licenciado José Cárdenas Ponce, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco, un informe en el que se indicaran todos los antecedentes relacionados con la inscripción de la escritura 26466, del 6 de noviembre de 1991, otorgada ante la fe del licenciado Alejandro Organista Zavala, Notario Público número 49 de Guadalajara, Jalisco, la cual quedó registrada, el 11 de febrero de 1992, con el número 16, folios del 96 al 1 00, del libro 7282 de la Sección Primera de la Segunda Oficina de esa institución. Asimismo, señalara todo lo referente a las anotaciones marginales de carácter judicial que existieran respecto al juicio hipotecario 3334/ 89, tramitado ante el Juzgado Décimo Quinto de lo Civi 1 con relación al inmueble ubicado en el número 1 729 de la calle Miraflores del sector Hidalgo, Guadalajara, Jalisco.

Asimismo, con objeto de recordarle a la citada autoridad el envío de la información solicitada, el 16 y 20 de mayo de 1996, la visitadora adjunta encargada del trámite del expediente estableció comunicación, vía telefónica, con personal del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco. En respuesta, el 21 de mayo de 1996 se recibió el oficio 602/1996, del 13 del mes y año citados, mediante el cual se precisó que era infundada la afirmación del recurrente, en el sentido de que el registro de la escritura 26466 se practicó en violación de la cédula hipotecaria expedida en el juicio sumario hipotecario 3334,1891, tramitado ante el Juzgado Décimo Quinto de lo Civil, "en virtud de que no existe disposición legal que impida que una vez registrada una cédula hipotecaria en el Registro Público de la Propiedad, se pueda, con posterioridad, dar publicidad a una operación de compraventa". Aclaró que de los instrumentos públicos y actuaciones judiciales antes referidas no se desprende la intervención del señor Eugenio Marín Hernández como parte o actor, toda vez que no acreditó tener interés jurídico con los actos que reclama.

Asimismo, dicha autoridad anexó a su informe copia de:

- El contrato de mutuo con garantía hipotecaria, del 2 de junio de 1989, celebrado entre el señor Rafael Medina González y Ana María Preciado Rodríguez ante la fe del Notario Público número 1 de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

- Auto del 10 de octubre de 1989, por el cual el Juez Décimo Quinto de lo Civil en Zapopan, Jalisco, admitió en la vía civil sumaria hipotecaria la demanda presentada por el señor Rafael Medina González en contra de la señora Ana María Preciado Rodríguez y ordenó la expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria correspondiente.

- La boleta de registro, del 23 de noviembre de 1989, de la cédula hipotecaria expedida por el Juzgado Décimo Quinto de lo Civil en el expediente 334/89.

- El primer testimonio de la Escritura Pública del 6 de noviembre de 1991, el cual contiene el contrato de compraventa otorgado por la señora Ana María Preciado Rodríguez en favor del señor Carlos Javier Cortés Leal.

- El aviso de derechos de registro del 10 de febrero de 1992, que hace el Notario Público número 49 al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco respecto al contrato de compraventa del 6 de noviembre de 1991, contenido en la escritura pública 26466, en el que aparece como transmitente la señora Ana María Preciado Rodríguez y como adquirente el señor Carlos Javier Cortés Leal.

- La boleta de registro del 11 de febrero de 1992, de la escritura otorgada al señor Carlos Javier Cortés Leal.

v) El 10 de julio de 1996, la visitadora adjunta encargada del trámite del presente asunto se comunicó, vía telefónica, con el ahora recurrente, a fin de actualizar el trámite de su juicio civil. Al respecto, el señor Eugenio Marín Hernández manifestó que aún no había solicitado la nulidad de la escritura registrada en favor del señor Carlos Javier Cortés Leal y que su expediente continuaba en trámite ante el Juez Décimo Séptimo de lo Civil con el número 346/95.

vi) En esa fecha, la visitadora adjunta estableció comunicación telefónica con el licenciado Sabás Ugarte Parra, Juez Décimo Quinto de lo Civil en Guadalajara, Jalisco, a fin de solicitarle los datos que le permitieran a este Organismo Nacional ponerse en contacto con el juez que estaba conociendo del caso. El licenciado Ugarte manifestó que tuvo ciertas dificultades con el recurrente, en virtud de que éste presentó una queja administrativa en su contra, por lo cual se excusó de conocer del asunto, agregó, que el juicio siguió su trámite normal, se escrituró en favor del señor Eugenio Marín Hernández, se hizo la inscripción del primer testimonio y se le entregó. Posteriormente, solicitó le fuera dada en posesión la finca, pero como ésta tenía adeudos de los servicios de agua y luz y el recurrente pretendía que el Juzgado le cubriera esos gastos, no se la dieron. Lo anterior aunado al hecho de que la persona que estaba arrendando el inmueble interpuso un juicio de garantías, en el cual se le concedió la suspensión provisional. Finalmente, indicó que, en términos generales, era lo que sabía del expediente y proporcionó el noviembre y número telefónico del juez ante el cual se estaba tramitando el mismo.

vii) En consecuencia, el 10 de julio, la visitadora adjunta referida se comunicó con el licenciado Genaro Gutiérrez Alba, Juez Décimo Séptimo de lo Civil en Tonalá, Jalisco, quien, al solicitarle información respecto al estado jurídico que guardaba el expediente 346/95, manifestó que, el 21 mayo de 1996, la señora Rosa María González, esposa del hoy finado Carlos Javier Cortés Leal, comprador de la finca, interpuso un incidente de oposición, el cual estaba por resolverse; además de que el recurrente, por escrito del 28 de junio de 1996, había solicitado nuevamente que se le diera en posesión el multicitado inmueble; además, señaló que ambas promociones se encontraban en acuerdo para su resolución y que el presente asunto estaba "muy enredado" y lento debido a que ambas partes presentaban promociones constantemente.

**C.** Del análisis realizado al escrito de inconformidad, así como a la diversa documentación e información que se allegó este Organismo Nacional, se desprende lo siguiente

i) El 2 de octubre de 1989, los señores Rafael Medina González, en su calidad de mutuante, y Ana María Preciado Rodríguez, como mutuaria, celebraron el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, ante la fe del licenciado Juan José Serratos Salcedo, Notario Público suplente número 1 de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. comprometiéndose la parte mutuaria a devolver la cantidad que le fue prestada en un plazo de cuatro meses, dando en garantía la finca de su propiedad ubicada en el número 1 729 de la calle Miraflores, sector Hidalgo, en Guadalajara, Jalisco. Sin embargo, en virtud de que la mutuaria no hizo el pago del préstamo, el 5 de octubre de 1989 el señor Rafael Medina González la demandó por la vía civil sumaria y a través del auto del 1 0 de octubre de 1989, el Juez Décimo Quinto de lo Civil ordenó que se expidiera, fijara y registrara la correspondiente cédula hipotecaria.

El 23 de noviembre de 1989, Mediante su incorporación en el documento número 30, folios del 246 al 249 del libro 150 de la Sección Cuarta de la Oficina Segunda del Registro Público de la Propiedad, quedó registrada la cédula hipotecaria expedida por el Juez Décimo Quinto de lo Civil en el expediente 334/89 para garantizar al señor Rafael Medina González su crédito hipotecario.

ii) El 2 de febrero de 1990, el Juez Décimo Quinto de lo Civil dictó resolución dentro del expediente 334/89. en la que condenó a la señora Ana María Preciado Rodríguez a pagar a la parte actora la cantidad de \$8'000,000.00 (Ocho millones de pesos 00/100 M.N.). por concepto de capital e intereses moratorios, así como \$800.000.00 (Ochocientos mil pesos 00/ 1 00 M.N.), por los gastos y costas del juicio, además de ordenar el remate de los bienes sujetos a la cédula hipotecaria en caso de que no se cubriera el adeudo.

iii) El 1 de octubre de 1991, a través de la audiencia en la que tuvo verificativo el remate del inmueble embargado, se le adjudicó al señor Eugenio Marín Hernández la finca de la señora Ana María Preciado Rodríguez en las dos terceras partes de su avalúo pericial; pago que efectuó posteriormente, según lo hizo constar el auto del 8 de noviembre de 1991, mediante el cual se le tuvo por consignado en tiempo y forma el precio en que le fue adjudicado el inmueble rematado con el recibo de depósito N-7746252-0, por la cantidad de \$20'334,000.00 (Veinte millones trescientos treinta y cuatro mil pesos 00/100

M.N.), en el que también se previno a la demandada para que en un término de tres días otorgara la escritura de venta, apercibiéndola que de no hacerlo, ese Juzgado lo haría en su rebeldía.

iv) El 6 de noviembre de 1991, la señora Ana María Preciado Rodríguez celebró contrato de compraventa con el señor Carlos Javier Cortés Leal ante el licenciado Alejandro Organista Zavala, Notario Público número 49 de Guadalajara, Jalisco, sobre el inmueble rematado.

v) El 30 de mayo de 1993, el recurrente se enteró, a través de una copia que el Notario Público número 65 en Guadalajara, Jalisco, le proporcionó de un escrito del 28 de mayo de 1993, que le dirigió este último al Juez Décimo Quinto de lo Civil, respecto de que no había sido posible llevar a cabo la protocolización de su escritura en virtud de que existía un registro en favor de terceras personas.

vi) El 23 de enero de 1995, el señor Eugenio Marín Hernández acudió a la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco y expuso presuntas violaciones a sus Derechos Humanos, cometidas por funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del mismo Estado.

Al respecto, indicó que el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Guadalajara, Jalisco, incurrió en violaciones al registrar la escritura pública 26466 en flagrante transgresión de la cédula expedida en el juicio hipotecario 334/89. Por lo que solicitó que se consultara el reglamento de dicha institución y se recomendara a su titular que respetara la ley.

vii) El 25 de enero de 1995, el Organismo Estatal de Derechos Humanos radicó el expediente de queja CEDH/ 95/0093/JAL y efectuó diversas actuaciones, entre ellas:

-Mediante acuerdo de la misma fecha, solicitó al licenciado Rogelio Aceves Barajas, entonces Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, un informe sobre los hechos materia de la queja y copias certificadas de las actuaciones relacionadas con la misma. En respuesta, la Comisión Estatal recibió el oficio 120/1995, del 8 de febrero de 1995, con el cual la autoridad mencionada rindió el informe solicitado, indicando que esa Institución había practicado el registro de la escritura 26466, del 6 de noviembre de 1991, otorgada ante la fe del licenciado Alejandro Organista Zavala, Notario Público número 49 de Guadalajara, Jalisco, por estar debidamente reunidos los requisitos para la inscripción del contrato de compraventa que consta en el referido instrumento.

Agregó que no existía ninguna disposición legal que impidiera que registrada una cédula hipotecaria en el Registro Público de la Propiedad se le pudiera, con posterioridad, dar publicidad a una operación de compraventa, mediante la cual se transmitiera el inmueble respecto del cual había sido expedida, fijada y registrada dicha Cédula.

Aclaró que, con fundamento en el artículo 678 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, la autoridad judicial hizo del conocimiento de las autoridades y del público en general que no se debía de practicar ningún embargo en la mencionada finca,

toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra cosa que entorpeciera el curso del juicio o que violara los derechos en él adquiridos por el actor Rafael Medina González, pero no ordenó la suspensión de los movimientos registrales.

Además, señaló que el quejoso confundía lo que era el registro de una cédula hipotecaria con la inscripción de un aseguramiento judicial o, en su caso, con un acuerdo de suspensión de todo movimiento registrar, y afirmó que del contenido de los instrumentos públicos y actuaciones judiciales antes referidos, no se desprendía la intervención como parte o actor del señor Eugenio Marín Hernández, por lo que no acreditaba tener interés jurídico en relación a los actos que reclamaba.

A dicho informe, el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio anexó copia de:

a) Auto del 10 de octubre de 1989, por medio del cual el Juez Décimo Quinto de lo Civil en Zapopan, Jalisco, admitió en la vía civil sumaria hipotecaria la demanda presentada por el señor Rafael Medina González en contra de la señora Ana María Preciado Rodríguez y ordenó la expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria correspondiente.

b) El recibo oficial del 23 de noviembre de 1989, mediante el cual se cubrió en la Tesorería General del Gobierno del Estado de Jalisco el monto por concepto del registro de la cédula hipotecaria derivada del juicio civil sumario hipotecario 3334/89.

c) La boleta de registro del 23 de noviembre de 1989 de la cédula hipotecaria expedida por el Juzgado Décimo Quinto de lo Civil en el expediente 3334/89.

d) El Primer Testimonio de la Escritura Pública del 6 de noviembre de 1991, el cual contiene el contrato de compraventa otorgado por la señora Ana María Preciado Rodríguez en favor del señor Carlos Javier Cortés Leal.

e) El aviso de derechos de registro del 10 de febrero de 1992, que hace el Notario Público número 49 al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco respecto al contrato de compraventa del 6 de noviembre de 1991, contenido en la escritura pública 26466, en el que aparece como transmitente la señora Ana María Preciado Rodríguez y como adquirente el señor Carlos Javier Cortés Leal.

f) La boleta de registro del 11 de febrero de 1992, de la escritura otorgada al señor Carlos Javier Cortés Leal.

-Por acuerdo del 10 de febrero de 1995, el Organismo Estatal dio vista del informe rendido por el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco al señor Eugenio Marín Hernández, para que manifestara lo que a su derecho conviniera; mediante escrito del 17 de febrero de 1995, el entonces quejoso señaló que la autoridad responsable refirió que la cédula hipotecaria no prohibía específicamente que pudieran llevarse a cabo sus actos registrales; no obstante ello, dicho instrumento sí indicaba que no debían ejercitarse actos de autoridad que entorpecieran o dañaran los

derechos adquiridos por el beneficiado de la hipoteca, lo que precisamente produjo el registro de la escritura.

-El 9 de enero de 1996, la comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco determinó no hacer ningún pronunciamiento en contra del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, en virtud de que no encontró medios de convicción que pusieran de manifiesto el agravio que el señor Eugenio Marín Hernández dijo haber sufrido, toda vez que éste no acreditó estar legitimado para reclamarlos por no ser el titular de lo mismos.

-Mediante el oficio RSO257/96, del 10 de enero d 1996, la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco notificó al quejoso la resolución emitida dentro de su expediente, en cuya copia se contempla la firma de recepción del 25 de enero de 1996.

## **II. EVIDENCIAS**

En este caso las constituyen:

**1.** El oficio DGQO/96/02 1, del 1 de marzo de 1996, recibido en esta Comisión Nacional el 4 del mes y año citado mediante el cual se envió el escrito de inconformidad del 21 de febrero de 1996, suscrito por el señor Eugenio Marín Hernández, mediante el cual interpuso el recurso que se resuelve, y el expediente CEDH/95/0093/JAL, e el cual destacan las siguientes constancias:

i) El escrito de queja sin fecha y presentado el 23 de enero de 1995 por el señor Eugenio Marín Hernández ante la Comisión Estatal, contra actos del Registro Público d la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco.

ii) El oficio 120/1 995, del 8 de febrero de 1995, suscrito por el Director del Registro Público de la Propiedad de Comercio del Estado de Jalisco, por medio del cu rindió el informe solicitado por la Comisión Estatal anexó diversa documentación, de la que destaca la copia del recibo oficial del 23 de noviembre de 1989, mediante el cual se cubrió en la Tesorería General del Gobierno del Estado de Jalisco, el monto por concepto del registro la cédula hipotecaria derivada del juicio civil sumarj hipotecario 3334/89.

iii) La resolución del 9 de enero de 1996, por la que Comisión Estatal concluyó no hacer pronunciamiento respecto a los actos reclamados por el quejoso.

iv) El oficio RSO257/96, del 10 de enero de 1996, mediante el cual la Comisión Estatal notificó la resolución del inciso anterior al quejoso.

**2.** Acta circunstanciada del 14 de marzo de 1996, relativa la comunicación telefónica que se tuvo con el quejo para que aclarara los agravios de su escrito de inconformidad.

**3.** Copia simple de la documentación que el recurrente envió a este Organismo Nacional el 22 de abril de 1996, la cual consiste en lo siguiente:

i) Auto del 8 de noviembre de 1991, mediante el cual se le tiene por consignado en tiempo y forma el precio en que le fue adjudicado al hoy recurrente el inmueble rematado, con el recibo de depósito N-7746252-0, por la cantidad de \$20'334,000.00 (Veinte millones trescientos treinta y cuatro mil pesos 00/ 100 M.N.), y se previno a la demandada para que en un término de tres días le otorgara la escritura de venta, apercibiéndola que de no hacerlo ese Juzgado lo haría en su rebeldía.

ii) Auto del 20 de agosto de 1992, mediante el cual se ordenó poner a disposición del señor Eugenio Marín Hernández el inmueble adjudicado, así como la desocupación de fincas habitadas por el deudor tercero que no tuviere contrato para acreditar el uso de los bienes, facultándose para realizar dicha diligencia al secretario ejecutor de ese Juzgado, a quien se autorizó el uso de la fuerza pública en caso necesario.

iii) Escrito del 28 de mayo de 1993, suscrito por el licenciado Carlos Luviano Jaramillo, Notario Público titular número 65, mediante el cual le manifestó al Juez Décimo Quinto de lo Civil que no había podido protocolizar la venta otorgada en ese Juzgado en el juicio 3334/89, en virtud de que existía un registro en favor de terceras personas.

4. El oficio RS1396/96, del 27 de marzo de 1996, a través del cual el Presidente de la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco remitió el informe requerido por este Organismo Nacional.

5. El oficio 602/1996, del 13 de mayo de 1996, mediante el cual el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Guadalajara, Jalisco, envió el informe y documentación solicitados por esta Comisión Nacional, consistiendo estos últimos en copia de:

i) El contrato de mutuo con garantía hipotecaria del 2 de junio de 1989, celebrado entre el señor Rafael Medina González y Ana María Preciado Rodríguez ante la fe del Notario Público número 1 de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

ii) El auto del 10 de octubre de 1989, mediante el cual el Juez Décimo Quinto de lo Civil en Zapopan, Jalisco, admitió en la vía civil sumaria hipotecaria la demanda presentada por el señor Rafael Medina González en contra de la señora Ana María Preciado Rodríguez y ordenó la expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria correspondiente.

iii) La boleta de registro del 23 de noviembre de 1989 de la cédula hipotecaria expedida por el Juzgado Décimo Quinto de lo Civil en el expediente 3334/89.

iv) El Primer Testimonio de la Escritura Pública del 6 de noviembre de 1991, el cual contiene el contrato de compraventa otorgado por la señora Ana María Preciado Rodríguez en favor del señor Carlos Javier Cortés Leal.

v) El aviso de derechos de registro del 10 de febrero de 1992, que hizo el Notario Público número 49 al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco respecto al contrato de compraventa del 6 de noviembre de 1991, contenido en la

escritura pública 26466, en el que aparece como transmitente la señora Ana María Preciado Rodríguez y como adquirente el señor Carlos Javier Cortés Leal.

vi) La boleta de registro del 11 de febrero de 1992, de la escritura otorgada al señor Carlos Javier Cortés Leal.

**6.** El oficio 939 del 31 de mayo de 1996, recibido en este Organismo Nacional el 10 de junio del mismo año, mediante el cual el licenciado Sabás Ugarte Parra, Juez Décimo Quinto de lo Civil, envió documentación relativa al juicio sumario hipotecario 3334/89, consistente en copia de:

i) La demanda del 5 de octubre de 1989, interpuesta por el señor Rafael Medina González ante el Juez Décimo Quinto de lo Civil, a través de la cual, en la vía civil sumaria, ejercitó la acción hipotecaria de pago en contra de la señora Ana María Preciado Rodríguez.

ii) La resolución definitiva del 2 de febrero de 1990, dictada dentro del juicio civil sumario hipotecario 3334/ 89, en la que se condenó a la señora Ana María Preciado Rodríguez a pagar a la parte actora la cantidad de \$8'000,000.00 (Ocho millones de pesos 00/100 M.N.) por concepto de capital, intereses moratorias al tipo pactado, así como los vastos y costas del juicio, ordenándose a proceder en su oportunidad al remate de los bienes sujetos a la cédula hipotecaria.

iii) El auto del 22 de agosto de 1991, a través del cual se fijó hora y día para que tuviera verificativo el remate del inmueble embargado.

iv) El auto del 1 de octubre de 1991, relativo al desahogo de la audiencia de remate, en la que se adjudicó al señor Eugenio Marín Hernández la finca sacada a remate en las dos terceras partes de su avalúo pericial.

v) El auto del 29 de octubre de 1991, mediante el cual se declaró firme el remate fincado en favor del señor Eugenio Marín Hernández y se le previno para que consignara ante ese Juzgado el precio en que le fue adjudicado el inmueble hipotecado, "con el apercibimiento de que de no hacerlo, se procedería a subasta como si la anterior no se hubiera celebrado".

**7.** Acta circunstanciada del 10 de julio de 1996, relativa a las comunicaciones telefónicas que la visitadora adjunta encargada del expediente tuvo con: el recurrente, para actualizar la información correspondiente a su juicio civil; el licenciado Sabás Ugarte Parra, Juez Décimo Quinto de lo Civil en Guadalajara, Jalisco, a fin de solicitarle los datos que permitieran a este Organismo Nacional ponerse en contacto con el juez que estaba conociendo del caso del recurrente, y con el licenciado Genaro Gutiérrez Alba, Juez Décimo Séptimo de lo Civil en Tonalá, Jalisco, a efecto de solicitarle información respecto del expediente 346/95,

### **III. SITUACIÓN JURÍDICA**

El 2 de octubre de 1989, los señores Rafael Medina González, en su calidad de mutuante, y Ana María Preciado Rodríguez, como mutuaria, celebraron bajo fe notarial el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, en el cual esta última se comprometió a devolver la cantidad que le fue prestada en un plazo de cuatro meses, dando en garantía la finca de su propiedad ubicada en el 1729 de la calle Miraflores, sector Hidalgo, Guadalajara, Jalisco. Sin embargo, en virtud de que la mutuaria no hizo el paso del préstamo, el 5 de octubre de 1989 el señor Rafael Medina González la demandó por la vía civil sumaria, por lo que a través del auto del 10 de octubre de 1989, el Juez Décimo Quinto de lo Civil ordenó que se expidiera, fijara y registrara la correspondiente cédula hipotecaria.

El 23 de noviembre de 1989, mediante su incorporación en el documento número 30, folios del 246 al 249 del libro 150, de la sección cuarta de la Oficina Segunda del Registro Público de la Propiedad, quedó registrada la cédula hipotecaria expedida por el Juez Décimo Quinto de lo Civil en el expediente 3334/89 para garantizar su crédito hipotecario al señor Rafael Medina González.

El 2 de febrero de 1990, el Juez Décimo Quinto de lo Civil dictó resolución dentro del expediente 3334/89, en la que condenó a la señora Ana María Preciado Rodríguez a pagarle a la parte actora la cantidad de \$8'000,000.00 (Ocho millones de pesos 00/100 M.N.), por concepto de capital e intereses moratorias, así como \$800,000.00 (Ochocientos mil pesos 00/100 M.N.), por los gastos y costas del juicio, además de ordenar el remate de los bienes sujetos a la cédula hipotecaria en caso de que no se cubriera el adeudo.

A través de la audiencia del 1 de octubre de 1991, en la que tuvo verificativo el remate del inmueble embargado, se le adjudicó al señor Eugenio Marín Hernández la finca de la señora Ana María Preciado Rodríguez en las dos terceras partes de su avalúo pericial; pago que efectuó posteriormente, según lo hizo constar el auto del 8 de noviembre de 1991, mediante el cual se le tiene por consignado en tiempo y forma el precio en que le fue adjudicado al ahora recurrente el inmueble rematado, en el recibo de depósito N-7746252-0, por la cantidad de \$20'334,000.00 (Veinte millones trescientos treinta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.), y se previno a la demandada para que en un término de tres días le otorgara la escritura de venta, apercibiéndola que de no hacerlo ese Juzgado lo haría en su rebeldía.

El 6 de noviembre de 1991, ante el licenciado Alejandro Organista Zavala, Notario Público titular número 49 de Guadalajara, Jalisco, la señora Ana María Preciado Rodríguez celebró contrato de compraventa con el señor Carlos Javier Cortés Leal sobre el inmueble rematado, lo que, según el licenciado Carlos Luviano Jaramillo, Notario Público titular número 65, no permitió protocolizar la venta judicial otorgada al señor Eugenio Marín Hernández por el Juez Décimo Quinto de lo Civil.

El 30 de mayo de 1993, a través de una copia que el Notario Público número 65 en Guadalajara, Jalisco, le proporcionó de su escrito del 28 de mayo de 1993, dirigido al Juez Décimo Quinto de lo Civil, el ahora recurrente se enteró que no había sido posible llevar a cabo la protocolización de su escritura, en virtud de que existía un registro en favor de terceras personas.

El 23 de enero de 1995, el señor Eugenio Marín Hernández acudió a la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco y expuso presuntas violaciones a sus Derechos Humanos, cometidas por funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del mismo Estado. Al respecto, el 9 de enero de 1996, el Organismo Estatal determinó no hacer ningún pronunciamiento en contra del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, en virtud de que no encontró medios de convicción que pusieran de manifiesto el agravio que el señor Eugenio Marín Hernández dijo haber sufrido, toda vez que éste no acreditó estar legitimado para reclamarlos por no ser el titular de los mismos.

Por escrito del 21 de febrero de 1996, el señor Eugenio Marín Hernández presentó ante la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco su inconformidad en contra de la resolución definitiva antes mencionada.

#### **IV. OBSERVACIONES**

El agravio hecho valer por el ahora recurrente, al no estar de acuerdo con la resolución emitida por la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco, debido a que, a decir del mismo, ésta no se allegó de elementos propios para emitirla, ni recabó la más mínima constancia de la existencia de una cédula proveniente de un juicio hipotecario, a pesar de haberle señalado que era adjudicatario de los derechos del señor Rafael Medina González, lo cual se encuentra acreditado, por lo siguiente:

Del análisis efectuado al expediente enviado a esta Comisión Nacional por el Organismo Estatal, en el que constan los diversos escritos presentados por el ahora recurrente, no se desprende que éste haya manifestado tener algún derecho sobre el bien inmueble que fue registrado, no obstante que la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco le dio vista del informe proporcionado por el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que manifestara lo que a su derecho e interés conviniera. A mayor abundamiento, del informe ofrecido por la autoridad presuntamente responsable y de los escritos presentados por el recurrente no se derivaron datos que indicaran la relación que el ahora recurrente tenía en el juicio sumario hipotecario 3334/89, tramitado ante el Juzgado Décimo Quinto de lo Civil por los señores Ana María Preciado Rodríguez y Rafael Medina González. Cabe destacar que esa información fue recabada a través de las gestiones efectuadas por este Organismo Nacional ante las autoridades implicadas y el propio quejoso, las cuales se mencionaron en el capítulo de Hechos del presente documento.

Por ello, esta Comisión Nacional considera que el Organismo Local, al no tener clara la relación que el recurrente guardaba con el registro de la cédula de referencia, debió solicitarle a éste el esclarecimiento de su queja, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco o, en su caso, requerir información al juez que conoció del asunto a fin de poder determinar cuál era el interés de aquél dentro del mismo, ya que es su obligación, después de admitir una queja, iniciar una investigación tendente al esclarecimiento de los hechos, realizando para ello las visitas, inspecciones, solicitudes de información y demás actuaciones que estime pertinentes, según lo hace constar el artículo 41 del ordenamiento antes citado. A continuación se transcribe el contenido de los ordenamientos antes señalados:

Artículo 34. Si de la presentación de la queja no se deducen los elementos mínimos que permitan la intervención de la Comisión, ésta requerirá por escrito al quejoso para que aclare. Si después de este requerimiento el quejoso no contesta, en un término de cinco días se enviará al archivo por falta de interés. No obstante, en cualquier momento, teniéndose los datos necesarios se continuará.

[...]

Artículo 41. Admitida la queja, la Comisión iniciará de inmediato la investigación para el esclarecimiento de los hechos. Para tal fin, practicará visitas e inspecciones a las dependencias por medio de su personal técnico, el cual solicitará o recibirá las pruebas de la autoridad o del servidor público presunto infractor, así como del quejoso y practicará todas aquellas actuaciones que estime pertinentes.

Por lo anterior, se considera que la Comisión Estatal fue omisa al no investigar el motivo esencial del escrito de queja presentado por el señor Eugenio Marín Hernández, el cual específicamente se refería al hecho de que el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Guadalajara, Jalisco, incurrió en violaciones al procedimiento al registrar la escritura pública 26466, en flagrante transgresión de la cédula expedida en el juicio hipotecario 3334/89. Por ello, solicitó que se consultara el reglamento de dicha institución y se recomendara a su titular que respetara la ley.

En ese orden de ideas, esta Comisión Nacional, una vez realizado el análisis del presente asunto, destaca que la inscripción que hicieron funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la escritura pública 26466, la cual contiene el contrato de compraventa celebrado entre la señora Ana María Preciado Rodríguez y Carlos Javier Cortés Leal, respecto de la finca que le fue adjudicada por remate judicial al señor Eugenio Marín Hernández, no fue conforme a Derecho, pues, de acuerdo al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, existe un procedimiento registrar en el que tienen que basarse los empleados de la mencionada institución para llevar a cabo el registro de alguna inscripción o anotación, incurriendo en responsabilidad por las faltas u omisiones que cometan al respecto.

Lo anterior es de suma importancia, en razón de que el objeto de esta institución no es sólo proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, sino también facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es la seguridad jurídica. En este orden de ideas, resulta indispensable transcribir el contenido de los artículos 25, fracciones I y II; 40, y 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco; 2949, fracción V, del Código Civil del Estado de Jalisco, en virtud de que son los que regulan el registro de los documentos presentados con ese fin ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y, por tanto, establecen las obligaciones de los registradores al respecto. Los preceptos del Reglamento referido a la letra dicen:

Artículo 25. Son obligaciones del jefe de oficina:

I. Vigilar la legalidad y exactitud de los registros que se practiquen y de los certificados que se expidan;

II. Revisar los documentos presentados y calificarlos en los términos de los artículos 2949 y 2950 del Código Civil y ordenar o denegar su registro, dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación del documento, o suspender el mismo, en su caso;

Artículo 40. Inmediatamente que sea presentado un documento, se tomará razón de su presentación en el libro de entradas y salidas y se asentarán en dicho documento, constancia de la hora, fecha y número de orden de presentación, datos que constarán en una boleta que se entregará a los interesados para justificar su recibo. Debiendo llevar el sello de la oficina.

Si el documento presentado satisface los requisitos de los artículos 2946, 2947 y 2948 del Código Civil del Estado, previa calificación a que alude el artículo 2949 del mismo ordenamiento, se procederá a su incorporación.

[...]

Artículo 43. Cuando el registrador al calificar el documento presentado para su incorporación, encontrara que éste no satisface los requisitos previstos por los artículos 2947, 2949 y 2952 del Código Civil, lo devolverá dentro de los tres días hábiles siguientes con expresión de los fundamentos legales por los que se denegó el registro; siendo necesaria resolución judicial para su registro.

Por su parte, el ordenamiento del Código Civil del Estado de Jalisco establece:

Artículo 2949. Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para su registro, el que suspenderán cuando se omita cualquier requisito que pueda ser subsanado por manifestación escrita y firmada de las partes y lo denegarán en los casos siguientes:

[...]

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

De lo anterior se desprende que la documentación presentada para su registro ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio debe ser calificada antes de su incorporación, a fin de saber si ésta es procedente o no. Dicha calificación, de acuerdo a las constancias que integran el presente asunto, no se llevó a cabo por los funcionarios de la misma o se realizó en forma incorrecta, toda vez que de haberlo hecho adecuadamente se hubieran percatado de que una de las cláusulas de la escritura pública 26466 decía:

PRIMERA. Libre de todo gravamen o limitación de dominio, al corriente en el pago de toda clase de impuestos y contribuciones, plusvalías y cooperaciones y respondiendo del saneamiento para el caso de evicción, la señora Ana María Preciado Rodríguez vende, y el señor Carlos Javier Cortés Leal compra, el siguiente inmueble:

En consecuencia, habrían notado la contradicción existente entre el contenido de dicha cláusula y los asientos registrales que sobre la finca existían en esas oficinas, en virtud

de que la misma se encontraba hipotecada y, por lo tanto, sujeta a un gravamen que previamente había sido registrado ante esa institución.

La referida omisión, cometida por el registrador encargado de calificar los documentos presentados para su inscripción, ti-año como consecuencia que se vieran afectados los intereses del señor Eugenio Marín Hernández, cuando éste pretendió registrar la escritura relativa a la Finca que por remate judicial había adquirido, pues no fue posible hacerlo debido a que con anterioridad se había inscrito otra escritura en favor de persona distinta. Por ello, aun y cuando el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco refirió en su informe que "no existía ninguna disposición expresa que le impidiera, registrar una cédula hipotecaria, dar posteriormente publicidad a una operación de compraventa mediante la cual se transmitiera el mismo inmueble", cabe resaltar que existen ordenamientos que obligan a esa institución a hacer un análisis de los documentos que les son presentados a fin de evitar conflictos y propiciar la seguridad jurídica de los actos registrales provenientes de un particular o de un órgano jurisdiccional; además de que, de conformidad con el artículo 674 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, toda cédula hipotecaria debe concluir diciendo:

En virtud de las constancias que preceden, queda sujeta la finca \_\_\_\_\_ propiedad de \_\_\_\_\_ a juicio hipotecario, lo que se hace saber a las autoridades y al público, para que no se practique en la mencionada finca ningún embargo, torna de posesión, diligencia precautoria o cualquiera otra que entorpezca el curso del presente juicio o viole los derechos en él adquiridos por el C. (aquí el nombre del actor).

En ese sentido, toda vez que la cédula hipotecaria del caso que nos ocupa contaba con la referida leyenda, la inscripción de la escritura de referencia sí entorpeció el curso del juicio civil sumario hipotecario 3334/89, tramitado ante el Juzgado Décimo Quinto de lo Civil, pues dicha actuación propició una serie de situaciones que no han permitido que el señor Eugenio Marín Hernández tome posesión del inmueble que adquirió a través del remate judicial derivado del juicio antes señalado.

Por lo anterior, este Organismo Nacional concluye que, en el presente caso, los servidores públicos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco violaron la garantía de seguridad jurídica del señor Eugenio Marín Hernández al no actuar conforme al procedimiento registral establecido en su propio reglamento y en el Código Civil del Estado de Jalisco, ocasionando con ello que el recurrente aún no pueda tomar posesión del inmueble adquirido a través de un remate judicial.

Asimismo, es de señalarse, entre otras, que una de las funciones esenciales del Registro Público de la Propiedad que justifica en gran medida su existencia, es la publicidad de los actos jurídicos que inciden en la situación legal de un inmueble, publicidad que no tiene otro objetivo que propiciar seguridad jurídica a quienes intervengan en dichos actos y evitar así que contratantes de buena fe sean sorprendidos o engañados. Cuando los servidores públicos del Registro Público de la Propiedad olvidan esta delicada tarea y permiten la inserción de inscripciones contradictorias, desnaturalizan su función y se prestan como instrumentos de engaño al servicio de estafadores o de personas con escasos escrúpulos morales.

Sin emitir juicios específicos de valor respecto de la conducta de la señora Ana María Preciado Rodríguez, debe destacarse que realizó la compraventa del inmueble después de efectuada la adjudicación judicial en favor del quejoso Eugenio Marín Hernández, circunstancia que fue complementada con la actitud reprobable de los funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco.

Además, cabe destacar que atendiendo al contenido del artículo 27 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco, la facultad para exigir la responsabilidad administrativa en que haya incurrido algún funcionario público prescribe en tres años seis meses, si el daño causado excede de 200 veces el salario mínimo diario vigente en la zona económica correspondiente, y si fuere de carácter continuo, contando el plazo a partir del día siguiente a aquel en que se hubiese tenido conocimiento de la infracción. En ese sentido, no ha prescrito la acción para exigir la responsabilidad administrativa en el presente caso, toda vez que el recurrente tuvo conocimiento de los hechos el 30 de mayo de 1993, la falta en que incurrió el registrador es de efectos permanentes y el daño causado excede el monto previsto por la ley.

Por otro lado, de las constancias que integran el expediente de mérito, se advierte que el señor Eugenio Marín Hernández está tramitando el juicio correspondiente ante el Juez Décimo Séptimo de lo Civil en Tonalá, Jalisco, quien constituye la instancia competente para resolver el fondo del asunto. Por lo tanto, el análisis efectuado al presente caso no implica para este Organismo Nacional un pronunciamiento sobre el fondo del mismo, debido a que ello no constituye una atribución de esta Comisión Nacional, la cual siempre ha mantenido reconocimiento y respeto por las funciones de la autoridad judicial.

Asimismo, no escapa a esta Comisión Nacional la actuación del licenciado Alejandro Organista Zavala, Notario Público número 49 de Guadalajara, Jalisco, quien incurrió en una falta, al contravenir lo dispuesto por los artículos 35, fracción IV y 82, fracción IX, de la Ley del Notario del Estado de Jalisco, que a la letra dicen:

Artículo 35. Se prohíbe al Notario:

[...]

IV. Autorizar actos jurídicos en que se enajenan o se constituyan gravámenes sobre bienes inmuebles, sin insertar y protocolizar el certificado a que se refiere el artículo 82, fracción IX, de esta Ley;

[...]

Artículo 82. El Notario redactará los Instrumentos Públicos en castellano, observando las reglas siguientes:

[...]

IX. Cuando se trate de enajenación o constitución de gravámenes sobre bienes inmuebles, insertará el certificado de libertad o gravamen, actualizado, el cual agregará al Libro de Documentos correspondiente, y...

Hecho que el licenciado Alejandro Organista Zavala no hizo constar en la celebración del contrato de compraventa mencionado con anterioridad, según las constancias que integran el presente asunto. Por ello, este Organismo Nacional considera prudente que se realicen las visitas correspondientes al referido fedatario, a fin de que se vigile el desempeño de sus funciones, toda vez que tiene a su cargo una función de orden público cuyo objeto es dar autenticidad y seguridad jurídica a los negocios y hechos jurídicos que le sean presentados, de conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la referida Ley del Notariado del Estado de Jalisco, por lo que está obligado a dar un servicio notarial competente, eficaz, digno y responsable. Lo anterior, a pesar de que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1 54 de la citada Ley del Notariado del Estado de Jalisco, haya prescrito el término para sancionarlo por su actuación irregular y contraria a derecho.

En virtud de lo expuesto, esta Comisión Nacional se permite formular respetuosamente, a usted, señor Gobernador del Estado de Jalisco, no como autoridad responsable, sino como superior jerárquico del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esa Entidad Federativa, las siguientes:

## **V. RECOMENDACIONES**

PRIMERA. Se giren instrucciones a quien corresponda a efecto de que se inicie una investigación para determinar la responsabilidad administrativa en que incurrió o incurrieron los servidores públicos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Guadalajara, Jalisco, responsables de la indebida inscripción de la escritura pública 26466, la cual contenía el contrato de compraventa celebrado entre la señora Ana María Preciado Rodríguez y Carlos Javier Cortés Leal, respecto a la finca que el recurrente adquirió a través de remate judicial.

SEGUNDA. Que dicho procedimiento de investigación se determine conforme a Derecho a la brevedad posible y, si del mismo se deriva la comisión de algún hecho ilícito, se dé vista a la autoridad competente para el inicio y determinación de la averiguación previa respectiva.

TERCERA. La presente Recomendación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiene el carácter de pública.

De conformidad con el artículo 46, segundo párrafo, de la Ley de la Comisión Nacional de Derechos Humanos, solicito a usted que la respuesta sobre la aceptación de esta Recomendación, en su caso, nos sea informada dentro del término de 15 días hábiles siguientes a su notificación.

Igualmente, con el mismo fundamento jurídico, solicito a usted que, en su caso, las pruebas correspondientes al cumplimiento de la Recomendación se envíen a esta Comisión Nacional dentro de un término de 15 días hábiles siguientes a la fecha en que haya concluido el plazo para informar sobre el cumplimiento de la misma.

La falta de presentación de las pruebas dará lugar a que se interprete que la presente Recomendación no fue aceptada, por lo que esta Comisión Nacional de Derechos Humanos quedará en libertad de hacer pública esta circunstancia.

**Atentamente**

**El Presidente de la Comisión Nacional**