

EXPEDIENTE No. 317/2005

OFICIO No. AGL 208 /2005

Chihuahua, Chih., 26 de Noviembre del 2005

RECOMENDACION No.33 / 2005

VISITADOR PONENTE: LIC. ANGEL GURREA LUNA

**C. JUAN BLANCO ZALDIVAR
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CHIHUAHUA, CHIH.
P R E S E N T E.-**

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 3, 6 fracción II inciso A, fracción III, 15 fracción I, 40 y 42 de la Ley de la COMISION ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS y considerando debidamente integrado el expediente relativo a la queja interpuesta por el C. **QV**, este Organismo Estatal procede a resolver de conformidad con los elementos de convicción que obran en el mismo, de la siguiente manera:

H E C H O S:

PRIMERO.- El día diez de junio del año en curso compareció ante esta Comisión Estatal el C. **QV**, para manifestar en vía de queja lo siguiente: “..... Con fecha 27 de diciembre del año 1998, el suscrito celebré un contrato de compraventa privado con el señor JUAN LABERTO FLORES ROSAS, respecto del inmueble ubicado entre el margen derecho del Río Sacramento y el Arroyo de la Maseca del Fraccionamiento San Carlos de esta ciudad, el cual tiene una superficie de 16,547.440 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al Norte con propiedad del señor Abel Chávez, al Sur con el Arroyo de la Maseca y el Oeste con propiedad del Sr. Vega. Pagando por dicho predio la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.”

“Desde la fecha en que el suscrito adquirí el inmueble de referencia me he conducido en concepto de propietario y mi posesión ha sido pública, pacífica, continua, de buena fe, así mismo cerqué dicho terreno impidiendo así que el mismo sirviera como nido de mal vivientes, y encargándome de desyerbarlo y limpiarlo cada determinado tiempo.

“En el mes de febrero del año en curso, el suscrito me enteré por el dicho de uno de mis vecinos colindantes, que el cerco de mi propiedad antes descrita había sido tirado y al parecer eran personas del Municipio y que en ese momento se encontraban en mi

propiedad, por lo que inmediatamente me constituí en el lugar y me presenté con una persona quien dijo ser el **Ing. Andrés Escárcega G., quien me manifestó ser el Residente de Obra del Departamento de Construcción del Municipio**, por lo que el suscrito le pedí que me mostrara la orden que traía para romper y tirar mi cerco, informándome dicho funcionario **que él sólo estaba cumpliendo órdenes de sus superiores y que la razón era que por el lugar en cita, pasaría una nueva vialidad** y que se afectarían varios predios, entre ellos el mío, por lo que le pregunté que debería hacer y con quién tendría que acudir para que se me informara el trámite que tengo hacer para recuperar mi bien o mi dinero, **contestándome que acudiera a la Dirección de Obras Públicas con el Ing. Fernando Ortega y que él me indicaría el tiempo y la forma en que se me pagaría la correspondiente indemnización por la expropiación que estaban haciendo** y de la cual en forma alguna fui notificado, por lo menos en calidad de poseedor, por lo que el suscrito le comenté que no me importaba que me lo quitaran si era para hacer una calle, pero quiero que se me pague al menos lo que yo pagué por el mismo, por lo que el mencionado profesional me reiteró que fuera a Obras Públicas Municipales.

“En los primeros días del mes de marzo del año en curso **el Ing. Escárcega, residente de obra de construcción, envió un ingeniero topógrafo para que me fijara los puntos por los que podía el suscrito volver a poner mi cerco, por lo que así lo hice, sin embargo en el mes de abril del citado año el Ing. Fernando Ortega, Director de Obras Públicas Municipales, me manifestó que retirarían mi cerco o que lo quitara yo porque si no ni el cerco iba a recuperar**, por lo que el suscrito le comenté mi inconformidad por el hecho de que me trajeran quitando y poniendo el cerco cada vez que quieren y le dije que no lo quitaría, por lo que finalmente él ordenó a sus trabajadores por segunda ocasión que me lo tiraran.

“Cabe señalar que a partir del mes de febrero del presente año, fecha en que se me prometió que me sería cubierta la indemnización correspondiente, y hasta el día de hoy, el suscrito ha sufrido un verdadero calvario ya que he tenido que hacer un constante peregrinar de una dependencia a otra, pues he sido canalizado primero a con el **Ing. Fernando Ortega, Director de Obras Públicas Municipales** y sin dar ninguna solución a mi problema, ni respuesta o notificación alguna por escrito, me remitió con el **Jefe de la Oficina de Afectaciones, Lic. Jorge Ramírez Piñón**, quien me manifestó que estudiaría mi caso, luego me pasaron con el **Lic. Sotelo quien al parecer es el Jefe del Departamento Jurídico del Municipio**, quien a su vez y sin darme una respuesta a mis dudas me envió con una Lic. de nombre **Maribel Domínguez** de la cual desconozco el puesto que ocupa, pero **quien finalmente me manifestó sin mayor preámbulo y pero aún sin ningún documento que acreditara su dicho y sin fundamento legal alguno, que el terreno en cuestión es propiedad del Municipio y que por tanto no se pagará absolutamente nada.**

“Por lo anteriormente mencionado es por lo que acudo en mi calidad de poseedor del inmueble en cita, ante Usted y de la manera más atenta a fin de solicitarle **tome cartas en el asunto y solicite a las autoridades municipales en cita procedan de acuerdo a lo que establece la ley emitiendo resoluciones fundadas y motivadas, máxime**

cuando se están afectando interese de particulares como en el caso que nos ocupa, instándolos a que se dé solución a mi problema en la forma legalmente establecida por la ley, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 197 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, ya que hasta la fecha al suscrito no he sido notificado en forma oficial y en mi calidad de poseedor del inmueble de referencia, que se haya emitido resolución alguna en la que se haya ordenado que por causa de utilidad pública será expropiado el terreno en cita y la forma de cubrir el importe de la indemnización correspondiente.

“P R U E B A S:

“1.- La copia certificada del contrato privado de compraventa celebrado por el suscrito respecto del inmueble de referencia desde hace más de seis años y por la cual cubrí el importe de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) y en el que se me transmitieron todos los derechos que le pudieran corresponder al anterior poseedor.

“2.- La testimonial de dos personas que presentaré el día y hora que tenga a bien señalar para tal efecto.

“3.- Varias fotografías del lugar en cita, antes de que, sin derecho y sin razón fuera tirado el cerco de mi propiedad.

“4.- La Presunción Legal y Humana en todo lo que me favorezca.

“Por lo antes expuesto y fundado a usted C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA (sic), atentamente pido:

“PRIMERO.- Se me tenga impugnando las actuaciones de las autoridades de referencia por las razones que se asientan en el cuerpo del presente escrito.

“SEGUNDO.- Se me tenga solicitando su valiosa intervención para que al menos se me dé una respuesta por escrito como corresponde a toda autoridad en el caso que nos ocupa.

“TERCERO.- Se me tenga ofreciendo las probanzas de referencia, teniendo por desahogadas las que así lo requieran dada su naturaleza y señalando fecha para las que así lo ameriten.

“CUARTO.- Se me tenga señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el mencionado en el proemio del presente curso y por autorizadas las personas en cita.”.....Rúbrica.

SEGUNDO.- Una vez radicada la queja y solicitados los informes de Ley, mediante oficio número 195/05 de fecha veinte de julio del presente año, la C. LIC. SOLEDAD LIMAS FRESCAS, Secretaria del H. Ayuntamiento, da respuesta a los informes

solicitados en los siguientes términos: “..... El día 15 de junio de 2005 se presenta una inconformidad por parte del C. **QV** por la construcción de la Vialidad Sacramento, dado que dicha vialidad supuestamente afecta su propiedad.

“El inconforme trata de acreditar la propiedad con un contrato de compraventa privado de fecha 27 de Diciembre de 1998, en el cual el C. **QV** le transmite los derechos de posesión de un inmueble que cuenta con una superficie de 16,547.44 metros cuadrados, y se encuentra entre el margen derecho del Río Sacramento y el Arroyo La Maseca de esta ciudad, el cual colinda con el Río Sacramento, al norte con la propiedad del C. ABEL CHAVEZ, al sur con el Arroyo La Maseca y al oeste con el Fraccionamiento San Carlos, dicho contrato de compraventa no tiene valor jurídico alguno, ya que las posesiones no se transmiten, más aún de que los contratos de compraventa de inmuebles deben hacerse ante notario público y protocolizarse para que adquieran valor alguno.

“Por otro lado tenemos que en fecha de 24 de noviembre de 1998 los C.C. ING. ALBERTO BREACHO B. Y el LIC. GUILLERMO VEGA P. representantes legales del Fraccionamiento San Carlos, solicitan la aprobación del proyecto de urbanización del fraccionamiento San Carlos, ubicado en calle 5ª s7n de la Colonia Nombre de Dios de esta ciudad, por lo que donan al municipio 2,825.45 metros cuadrados de terreno colindando con el fraccionamiento.

“El área de donación realizada por el fraccionamiento San Carlos al Municipio de Chihuahua, se encuentra registrada en Catastro Municipal a favor de este municipio, en el Registro Público de la Propiedad el área de donación se encuentra todavía registrada a nombre de los C.C. ING. ALBERTO BREACHO B. y LIC. GUILLERMO VEGA P., dado que faltó protocolizar dicha área de donación, toda vez que la misma se encuentra en una colindante con una Zona Federal, como lo es el Río Sacramento y el arroyo La Maseca.

“Dicha área de donación antes descrita y el terreno que supuestamente es del C. **QV**, son los mismos, con la diferencia que actualmente se encuentra invadido parte del terreno materia del presente escrito por los colindantes y habitantes del Fraccionamiento San Carlos, los cuales al parecer son cuatro.

“El expediente del Fraccionamiento San Carlos, así como el área de donación se encuentra en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a cargo del Ing. Jorge Ramírez, encargado del área de afectaciones.

“FUNDAMENTO LEGAL

“1) LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

“En base al artículo 124 fracción V que nos dice que “**Los fraccionadores**, promotores o promoventes tendrán las siguientes obligaciones: V. Donar al Ayuntamiento las áreas que se requieran para el equipamiento urbano de acuerdo a lo que se establece en los artículos 165 y 166 ..”, siendo el terreno en discusión donado por **C.C. ING. ALBERTO BREACHO B. y LIC. GUILLERMO VEGA P.**, faltando únicamente la protocolización de la misma.

“2) CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.”

“En base al artículo 103, nos dice que el patrimonio de los Municipios lo constituyen los bienes de dominio público y los bienes de dominio privado, el artículo 104 del mismo ordenamiento nos dice cuales son los bienes de dominio público.

“En el artículo 108 de este Código nos dice “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles y no podrán ser objetos de gravamen de ninguna clase, ni reportar derecho real alguno”, esto siendo que el contrato de compra-venta que tiene el C. **QV** no es válido, ya que va en contra los que estipula claramente este artículo de este ordenamiento, ya que está presumiendo que cuenta con un derecho real sobre el terreno siendo esto contradictorio.

“R E S U L T A N D O

“UNICO. Que el inmueble que cuenta con una superficie de 16547.44 metros cuadrados, y se encuentra entre el margen derecho del Río Sacramento y el Arroyo La Maseca de esta ciudad, el cual colinda al este con el Río Sacramento, al norte con la propiedad del C. ABEL CHAVEZ, al sur con el arroyo La Maseca y al oeste con el Fraccionamiento San Carlos, es propiedad del municipio y que el hoy quejoso no cuenta con ningún derecho real sobre el mismo, por lo que lo realizado por la Dirección de Obras Públicas Municipales es apegado a la ley, por tal, se procede a dar contestación de queja presentada ante la Comisión Estatal de Derechos Humanos bajo el expediente número AGL 317/2005.”.....Rúbrica.

EVIDENCIAS:

1.- Escrito de queja signado por el C. **QV** (fojas 1 a 5), en el que se describen los hechos motivo de la presente resolución, y a los que se hace mención en el Punto número Uno del Capítulo que antecede.

2.- Oficio número 195/05 de fecha quince de julio al año en curso (fojas 14 a 16), mediante el cual la C. LIC. MARIA SOLEDAD LIMAS FRESCAS, Secretaria del H. Ayuntamiento de Chihuahua, da respuesta a los informes solicitados respecto a la queja interpuesta por el C. **QV**, en los términos en que ha quedado descrito en el Punto Segundo del Capítulo de Hechos.

3.- Copia certificada por el C. LIC. JORGE MAZPULEZ PEREZ, Notario Público Número Catorce de este Distrito Judicial Morelos (foja 7), el cual literalmente expresa

lo siguiente: “Convenio que celebran en la ciudad de Chihuahua, Chih., a los 27 días del mes de diciembre de 1998, el C. SR. JUAN ALBERTO FLORES ROSAS en su carácter de cedente, y por la otra el SR. C. **QV** en su carácter de cesionario, que sujeta a las siguientes declaraciones y cláusulas:

“DECLARACIONES

“1.- Declara el SR. JUAN ALBERTO FLORES ROSAS que desde el año de 1971 viene poseyendo como dueño, pacífica, continua y públicamente así como de buena fe, un lote de terreno ubicado entre la margen derecha del Río Sacramento y el Arroyo de La Maseca, en esta ciudad de Chihuahua, y tiene una superficie de 16547.440 m² (DIECISEISMIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS), con las siguientes colindancias, al este colinda con el Río Sacramento, al norte con el SR. ABEL CHAVEZ, al sur con el Arroyo de La Maseca, y al oeste con la familia Vega. Las coordenadas y colindancias se especifican en el plano adjunto.

“CLAUSULAS

“PRIMERA.- El SR. JUAN ALBERTO FLORES ROSAS traspasa real y definitivamente con todos sus usos y costumbres y accesiones los derechos de posesión en concepto de dueño que tiene sobre el terreno antes plenamente identificado, en la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100) al SR. **QV**.

“Leído que fue el presente convenio a las partes manifestaron ser conformes con su contenido y tenor literal, firmando para constancia.

“Por sus generales el C. SR. JUAN ALBERTO FLORES ROSAS manifestó ser mexicano por nacimiento, casado, de 47 años de edad, ocupación herrero, con domicilio en la Calle 3ª No. 6711 de esta ciudad de Chihuahua, y el SR. **QV**, originario y vecino de esta ciudad de Chihuahua, con domicilio en Calle x No. x Col. x, ocupación contratista, nacido el 19 de enero de 1953, mexicano por nacimiento y casado bajo el régimen de separación de bienes.” Rúbricas.

4.- Copia por el C. LIC. JORGE MAZPULEZ PEREZ, Notario Público Número Catorce de este Distrito Judicial Morelos (foja 8), del plano de un terreno que se localiza entre la margen derecha del Río Sacramento y Arroyo de La Maseca del Fraccionamiento San Carlos de esta ciudad de Chihuahua, propiedad del C. **QV**, en el cual se describen las diferentes medidas y colindancias del mencionado terreno.

5.- De las fojas 6, 9 (nueve) a la 12 (doce) del expediente motivo de la presente resolución, obra una serie fotográfica del terreno en litigio.

6.- Oficio número 7225/05 de fecha quince de septiembre del año en curso, en el cual el C. LIC. HECTOR HUMBERTO HERNÁNDEZ VARELA, Director del Registro Público de la Propiedad y del Notariado, le manifiesta al ponente de la presente resolución lo siguiente: “En atención a su oficio 147/05 relativo al expediente AGL 317/05 de fecha 12 de septiembre del año en curso, tengo a bien remitirle copia certificada de la escritura pública número 5,255 del volumen 167 a cargo del C. LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS, Notario Público Número Nueve para el Distrito Judicial Morelos, otorgada con fecha 14 de septiembre de 1989, las que se expiden sin costo alguno.”.....Rúbrica.

7.- Oficio número 317/2005 fechado el once de agosto del año actual (foja 19), en el cual la C. LIC. MARIA SOLEDAD LIMAS FRESCAS, Secretaria del H. Ayuntamiento de Chihuahua, hace la siguiente aclaración. “En relación al oficio girado por esta secretaría N. 195/05 de fecha 20 de julio de 2005, donde se da respuesta a su solicitud de información sobre el predio del Fraccionamiento San Carlos, es pertinente hacer una aclaración al punto número tres de los antecedentes:

“Con relación a la cantidad de metros donados por los CC. ING. ALBERTO BREACH V. y el LIC. GUILLERMO VEGA P., cabe señalar que la cantidad correcta de la donación hecha al Municipio es de 25,734.82 m² y no la referida en el escrito en mención, toda vez que hubo un error en la tarjeta informativa que recibió el Departamento de Asuntos Internos con los datos solicitados que se refiere la queja del C. **QV** LOZOYA.”.....Rúbrica.

8.- Copia simple del escrito que el veinticuatro de noviembre del mil novecientos noventa y ocho (foja 21) los C.C. ING. ALBERTO BREACH V. y el LIC. GUILLERMO VEGA P. enviaron al H. Ayuntamiento de Chihuahua, manifestándole lo siguiente: “Estamos solicitando a ustedes se nos autorice el Proyecto de Urbanización de lo que será el Fraccionamiento “San Carlos” ubicado en la Calle 5ª S/N de Nombre de Dios, Chih.

“La superficie total del predio es de 76,519.49 m², de los cuales se pretende urbanizar 46,819.67m², ya que no se incluyen las instalaciones fuera del proyecto (3,965 m²), tal y como se señala en los planos presentados para su autorización.

“Del área urbanizable (46,819.67m²), se están donando al Municipio 2,825.45 m² correspondientes a un 6% y colindando al Fraccionamiento estamos cediendo el resto de la propiedad con superficie de 25,734.82 m², por lo que anexamos el plano de la superficie para formalizar el traslado de la misma.”.....Rúbricas.

9.- De las fojas 26 (veintiséis) a la 28 (veintiocho) del presente expediente, existen las declaraciones que el día veintinueve de agosto del presente año rindieron ante el ponente de la presente resolución, LIC. ANGEL GURREA LUNA, los C.C. HERMILIO MARQUEZ RUIZ y ANTONIO GARCIA FAUDO, en las que ambos coinciden en que conocen al SR. **QV**, y que éste es propietario de un

terreno de aproximadamente una hectárea y media el cual se encuentra a espaldas del Fraccionamiento San Carlos, debidamente cercado, y en donde tenía unas cabezas de ganado vacuno y una construcción a medio terminar, y que desde el pasado mes de febrero fue despojado de ese terreno por personas que trabajan para el municipio de Chihuahua quienes quitaron el alambre del cerco y se lo llevaron, y que además rellenaron con tierra el terreno.

10.- De la foja 30 (treinta) a la 46 (cuarenta y seis) del expediente motivo de la presente resolución, existe la comparecencia que hicieron ante el C. LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA R., Notario Público Número Nueve para el Distrito Judicial Morelos, los C.C. LIC. MARIO DE LA TORRE HERNÁNDEZ y FELIX ALFONSO LUGO SALAS, en ese entonces Presidente Municipal de Chihuahua y Secretario del Ayuntamiento, respectivamente, así como los C.C. ING. ALBERTO RUBEN BREACH VELDERRAIN y LIC. GUILLERMO VEGA PORRAS, para llevar a cabo el otorgamiento de un Contrato Administrativo relativo a la Autorización del Fraccionamiento denominado Fraccionamiento San Carlos, así como el Contrato de Donación de un terreno al Ayuntamiento.

11.- De la foja 47 (cuarenta y siete) a la 48 (cuarenta y ocho) del mismo expediente, existe copia del acta de la sesión ordinaria del H. Ayuntamiento de Chihuahua efectuada el diecisiete de julio de mil novecientos ochenta y nueve, en la cual en su décimo primer punto se solicita la autorización para modificar la relación de áreas del Fraccionamiento San Carlos.

12.- De la foja 51 (cincuenta y uno) a la 53 (cincuenta y tres) del expediente que nos ocupa, existe copia simple del convenio número 10/88 que el veintiséis de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento los C.C. LIC. GUILLERMO VEGA PORRAS e ING. ALBERTO BREACH BELDERRAIN, con el propósito de llevar a cabo la construcción del Fraccionamiento San Carlos.

13.- A fojas 79 a 81 existe el desahogo de testimoniales celebrados el 29 de Agosto del 2005, de los señores Ricardo Salazar Lozoya, y Arturo Corral Lozoya, que fueron ofrecidos por el quejoso y son para probar la posesión del vendedor y comprador de dicho terreno en relación con el actual quejoso desde el año de 1998, y posesión desde el año 1971, referente a la posesión que compró el quejoso al señor Juan Alberto Flores Rosas.

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Este Organismo Estatal es competente para conocer y resolver en el presente asunto, en los términos de lo dispuesto por el artículo 102 apartado B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 1º, 3º, 6º fracción II inciso A de la Ley de la materia, así como en los numerales 78, 79 y 80 del Reglamento Interno de la propia institución.

SEGUNDA.- Que habiendo analizado las pruebas que integran el presente expediente, y valoradas en su conjunto de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia, y en su caso de la legalidad, han llegado a producir la convicción sobre los hechos materia de la queja según se razona en el presente capítulo.

TERCERA.- De las constancias que obran en el presente expediente de queja se desprende que el quejoso **QV** se encontraba en posesión física de un terreno ubicado en ésta ciudad, con superficie de 16,547.440 m2., que colinda al norte con propiedad supuesta de Abel Chavez, al Este con la zona federal o de protección del río Sacramento, Al Sur con Arroyo La Maseca y frente a terrenos de las instalaciones del Instituto Tecnológico de Monterrey y al Oeste varias propiedades del Fraccionamiento San Carlos, lo que se desprende del plano correspondiente que obra a fojas 8, en relación con la serie de fotografías que obran a fojas 6, 9 a 12, así como de la copia certificada del contrato privado de compraventa celebrado el 27 del mes de Diciembre de 1998, de cuya lectura se desprende que dicha posesión la compro del señor Juan Alberto Flores Rosas, quien manifestó previamente haber tenido a su vez posesión de dicho terreno desde el año de 1971.

A su vez para apoyo de su posesión que reclama el quejoso presentó y desahogo con fecha 29 de Agosto del 2005, las testimoniales de los Señores HERMILIO MARQUEZ RUIZ, de 66 años de edad, vecino del lugar del inmueble, mexicano, que manifestó haber conocido el terreno en cuestión, en donde el quejoso tenía cercado totalmente el terreno con postes de madera y alambre de púas de cuatro hilos, cuartos construidos, tejabanes, corrales interiores, construcción en construcción con castillos levantados, y algunas bardas, y tenía aproximadamente 18 vacas en dichos corrales. Posesión que le conoció desde el año de 1978, que conocía el lugar por ser compañero de trabajo del quejoso y le ayudaba a cuidar y alimentar sus animales que tenía en dicho lugar. Que lo anterior lo sabe además porque conoció al anterior propietario señor Juan Flores persona que le vendió al señor Corral y porque es vecino y trabaja cerca de dicho lugar desde hace muchos años. Que le consta porque acompañaba al señor Antonio Corral cuando en el mes de febrero de 2005, en que trabajadores a cargo del municipio que están construyendo bajo la dirección de Obras Públicas Municipales o Ing. Fernando Ortega según les manifestaron, invadieron el lugar y quitaron los cercos y con maquinaria rellenaron el terreno construyendo el camino ribereño del río Sacramento, diciéndole al quejoso que no se preocupara, que compareciera a reclamar al municipio y arreglaría todo, pero que hasta la fecha simplemente lo despojaron del terreno. Y el testigo Antonio García Faudoa, de cincuenta y cinco años de edad, vecino del lugar, que manifestó en esencia que conoce al quejoso desde el año de 1995 porque son vecinos, que dicha persona tenía la posesión de un terreno aproximadamente de una hectárea y medio de superficie, ubicado a espaldas del fraccionamiento San Carlos y del río Sacramento, donde actualmente se encuentran construyendo la vialidad por parte del municipio, que el quejoso tenía en dicho terreno aproximadamente entre 15 y 18 vacas pintas de negro, desde el año de 1998 y que el testigo comparecía frecuentemente a dicho terreno donde apasaba tardes y domingos y le ayudaban al cuidado del ganado mencionado. En dicho inmueble el señor Corral tenía construcciones, tejabanes, cercos, cuartos sin terminar pero con pilares de

concreto, comederos de ganado, cercos con divisiones de alambre y postes, que incluso conoció al anterior poseedor, señor Juan Flores, una persona de edad, que era delgadito, y no sabe si aún vive, pero que en el año de 1998 le vendió al quejoso y desde entonces lo posee ésta persona. Que personas que dicen trabajar en el municipio tomaron posesión de dicho terreno y el señor Antonio Corral los llamó como testigos presenciales, que están construyendo actualmente la vialidad del río, que quitaron los cercos, y empezaron a construir un bordo que subió con un terraplén que tapó todo el inmueble. Que le dijeron al hoy quejoso que le iban a pagar sus derechos que compareciera a las oficinas de obras del municipio y le arreglarían su problema porque le iban a respetar sus derechos, pero que tiene conocimiento que hasta la fecha no lo han hecho porque acompañó hasta las oficinas al señor Corral y le niegan reconocerle los derechos.-----

----- Igualmente obran a fojas 79 a 83 las testimoniales de los Señores Ricardo Salazar Lozoya, y Arturo Corral Lozoya, mexicanos, mayores de edad, que dicen ser vecinos del lugar y después de manifestar sus generales en esencia dicen: Que conocieron al Señor Juan Alberto Flores Rosas, anterior poseedor del inmueble en cuestión, que desde fechas anteriores a 1975 tenía posesión del inmueble y en 1998 se lo vendió al hoy quejoso. Reconocen las fotografías que obran en autos donde aparece el inmueble en su momento en que se iniciaron los trabajos de construcción del libramiento Rivereño del Sacramento, donde existían cercos de alambre de púas con postes de madera, cuartos construidos, cuartos sin terminar pero con pilares de concreto vaciado, tejabanos, corrales interiores, ganado, que les consta tenía porque le ayudaban a cuidarlo. Que reconocen los planos, fotografías y demás documentos donde se describe e identifica el terreno y que se encuentran en autos del expediente de queja, señalando sus colindancias y demás datos de identificación, manifestando que conocieron al anterior poseedor señor Juan Alberto Flores y que dicha persona poseía a título de dueño, un testigo dice desde el año de 1977 lo supo y otro desde 1975, hasta que se le vendió al hoy quejoso en 1998, así como que conocieron la posesión de inmueble del hoy quejoso desde 1998 hasta la fecha actual, con todas las mejoras, obras, y datos posesorios a favor del quejoso.

Valorando en su conjunto dichas documentales, contrato, fotografías, plano, y testimoniales, tenemos evidencias e indicios suficientes para determinar de buena fé que el quejoso señor **QV** tenía posesión física del terreno en cuestión hasta antes del mes de febrero del 2005, en que fue desposeído por parte de las obras de construcción de la vialidad del río Sacramento de ésta Ciudad, mismas que indudablemente pertenecen al H. Presidencia Municipal de Chihuahua.

II.- De los dos informes rendidos por la Lic. María Soledad Limas Frescas y arriba mencionados, en su calidad de Secretaria del H. Ayuntamiento de Chihuahua, tenemos que la autoridad municipal en fecha 20 de julio del 2005 manifiesta en resumen que considera que las documentales que presenta el quejoso **QV** para acreditar derechos correspondientes al terreno señalado, no es suficiente a su criterio porque: ... "DICHOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA NO TIENE VALOR JURÍDICO ALGUNO, YA QUE LAS POSESIONES NO SE TRASMITEN, MAS AÚN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE

INMUEBLES DEBEN HACERSE ANTE NOTARIO PÚBLICO Y PROTOCOLIZARSE PARA QUE ADQUIERAN VALOR ALGUNO”.

Igualmente manifiesta en su informe (del 20 de Julio del 2005) que se registró a favor del municipio como area municipal que fue DONADA por los propietarios del Fraccionamiento San Carlos, área con superficie de 2,825,42 metros cuadrados para aprobación de dicho fraccionamiento, aludiendo y afirmando que los terrenos reclamados por el quejoso se encuentran entonces en dicha área municipal, según obran registrados en catastro municipal y en el Registro Público de la Propiedad a nombre de los fraccionadores ING. ALBERTO BREACHO B. y LIC GUILLERMO VEGA P., que solo faltó protocolizar dicha área ante notario público porque colinda con zonas federales del arroyo de la maseca y río Sacramento. En dicho informe se transcribe el artículo 108 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, que en resumen dispone que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles y no pueden ser objeto de gravamen alguno, ni reportar derecho real alguno, manifestando que entonces: ... “siendo que el contrato de compra venta que tiene el C. **QV** no es válido, ya que va en contra de lo que estipula esta ordenamiento”...

Mas adelante consta a fojas 19 del presente expediente que la Secretaría del H. Ayuntamiento de Chihuahua, con fecha 11 de Agosto del 2005, hace una aclaración a ésta comisión en relación a su anterior informe, manifestando que la donación completa hecha al municipio por los Señores Ing. Alberto Breach V. y Lic Guillermo Vega P., fue por un total de 25,734. 82 metros cuadrados y no la referida en el anterior informe, ya que dice hubo un error en la tarjeta informativa que recibió el Departamento de Asuntos Internos. En tal oficio de aclaración se adjuntan copias simples de una carta fechada el 24 de Noviembre de 1988, que se dice dirigido textual al: “H. Ayuntamiento de la Cd. de Chihuahua.” -solicitando se autorice el proyecto de Urbanización y mencionando las áreas destinadas a urbanizar y donando 2, 825.45 metros cuadrados para el municipio, pero advirtiendo que además de dichas areas, restando el total del área urbanizada, se “ceden” al municipio el resto de toda la propiedad con superficie de 25, 734.82 metros cuadrados, “por lo que anexamos el plano de la superficie para formalizar el traslado de la misma.

Hay que advertir que dicha documental privada firmada por Alberto Brech V. y Lic. Guillermo Vega P., es discutible, porque no aparece en dicha el sello de recibido por ninguna autoridad municipal, tampoco aparece dirigido a nombre de ningún funcionario en particular, ni aparece ningún dato complementario correspondiente a que dicha misiva fuera aceptada por el municipio. Tambien es muy extraño que tal correspondencia no aparezca en ningún dato complementario, con la referencia legal de que tal oferta haya sido tomada en cuenta como parte de un consentimiento de voluntades. Tampoco dice dicha documental bajo que tipo de forma jurídica se iba a “CEDER” el terreno correspondiente, ni tampoco que los oferentes estuvieran en posesión de dicho inmueble para que tuvieran derecho a ofertarlo.

Existe también documental a fojas 24 del presente expediente de queja, presentada por el quejoso **QV**, la documental consistente en Copia Certificada de la inscripción del Registro Público de la Propiedad, número 1829, folios 49, del Libro 2208, Sección Primera, donde claramente se observa que la anterior "CESIÓN" de derechos no se llevó a cabo, porque el Presidente Municipal Lic. Mario de la Torre Hernández, autorizó el fraccionamiento San Carlos referido, aceptando una "DONACIÓN" a favor del municipio por un área de 2,825.45 metros cuadrados y no de 25, 734. 82 que refiere el segundo informe de la autoridad municipal recibido por ésta comisión.

Sin embargo también es cierto que el visitador comisionado a la presente queja solicitó del Registro Público documentales adicionales para determinar la solución del presente conflicto, y entonces obra en el presente expediente a fojas 30 y siguientes documentales consistentes en copias certificadas de la inscripción 5250, folios 282, del volumen 167, sección primera de fecha 14 de septiembre de 1989, del Registro Público de la Propiedad del "Contrato Administrativo" de fecha 14 de Septiembre de 1989, celebrado por el H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua por conducto de su presidente Lic. Mario de la Torre, con los señores propietarios fraccionadores del Fraccionamiento San Carlos Ing. Alberto Ruben Breach Valderrain y Lic. Guillermo Vega Porras, de cuya lectura aparece que se autoriza y protocoliza dicho acto jurídico autorización del Fraccionamiento San Carlos, cediendo al municipio un área municipal de 2,825. 45 metros cuadrados, pero en la cláusula V, se establece un área de donación faltante, señalada afuera de los límites de dicho fraccionamiento y que los fraccionadores se comprometen a poner a disposición del H. Ayuntamiento con superficie de 1,615. 00 metros cuadrados, de los datos de identificación por medidas y colindancias, aparece que tal superficie corresponde al terreno que tenía en posesión el hoy quejoso Jesús Arturo Corral Lozoya. Hay que advertir que claramente se estipula en dicha cláusula V, que los señores Ing. Alberto Ruben Brech y Lic. Carlos Vega Porras, manifiestan que "EL AREA DE DONACIÓN FALTANTE QUEDA FUERA DEL FRACCIONAMIENTO PERO EN TERRENO COLINDANTE O SEA SIENDO EL AREA FALTANTE DE 1,615. 00 MIL SEISCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS Y PARA CUMPLIMIENTO A ESTA OBLIGACIÓN, ESTAN DISPUESTOS EN PONER A DISPOSICIÓN Y EN CONSECUENCIA REALIZAR LA DONACIÓN AL H. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, DE LOS TERRENOS COLINDANTES AL FRACCIONAMIENTO SAN CARLOS, que tiene una superficie de"

Es indudable que el acuerdo del municipio y la voluntad de los fraccionadores realizada en fecha 14 de Septiembre de 1989, fue llegar a una donación del terreno en cuestión, mismo que se encuentra fuera del fraccionamiento San Carlos localizada también fuera del area de donación acordada entre municipio y fraccionadores y que del estudio comparativo de los planos y puntos de referencia correspondientes se determina de su análisis, que corresponde al mismo terreno que reclama el hoy quejoso, desde luego afuera del fraccionamiento aludido, sin embargo como se identifica como una "AREA DE DONACIÓN FALTANTE", así como se usan los términos gramaticales "ESTÁN DISPUESTOS EN PONER A DISPOSICIÓN Y EN

CONSECUENCIA REALIZAR LA DONACIÓN AL H. AYUNTAMIENTO”... términos confusos que pudieran llegar a significar que tal donación podrá ser aceptada en un tiempo futuro por dicho municipio, porque no se utilizan términos “SE CEDE, SE TRANSPASA, SE DONA”, sino que se indica claramente que “están dispuestos en poner a disposición y realizar una donación”... y también se refieren a “una donación faltante.”

De la lectura de las pruebas recabadas por el visitador comisionado a la presente queja, consistente en las copias remitidas por el encargado del Registrador Público de la propiedad, se puede concluir a todas luces que el terreno en cuestión está puesto a disposición legal del H. Ayuntamiento de Chihuahua, para hacerse la donación correspondiente, desde el 14 de Septiembre de 1989, aunque extrañamente no se diga que ya se cedió, pero indudablemente desde esa fecha los fraccionadores particulares lo pusieron a disposición del municipio, con la voluntad de ceder en ese acto o en otro futuro la propiedad, sin determinar en dicho contrato administrativo si se trataba de una “NUDA” propiedad o de una propiedad legal, porque no se determina la persona que está en posesión física del inmueble en tal acto jurídico. Tampoco aparece en dicho contrato administrativo que las autoridades municipales hayan manifestado su voluntad o su acuerdo para aceptar tal oferta, aunque claramente se observa que ese era el propósito de los contratantes .

III.- De las anteriores constancias resulta conveniente que la autoridad municipal indemnice al quejoso **QV**, con respecto al terreno que con superficie de 16,547. 440 metros cuadrados poseía desde el año de 1998 hasta el mes de febrero del 2005, colindando con el Fraccionamiento San Carlos y zona del río Sacramento de ésta Ciudad ya que su posesión fue afectada con las obras de construcción de la vialidad del margen del río indicado.

Lo anterior porque el afectado realizó una operación de compraventa de buena fe desde la fecha originaria de su posesión en el año de 1998, subrogándose en otra posesión anterior que se le fue cedida y procedía muy probablemente desde el año de 1975, lo cual es legal conforme a los artículos 768, 773, 776, 780, 798 y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado, que permiten que la posesión se transmita o se ceda mediante compraventa de dicho derecho, además existen evidencias de que la posesión que refiere el afectado, resulta en tiempo superior a un período de cinco años, y mediante la misma el afectado había realizado mejoras en dicho terreno que ya han sido enumeradas anteriormente, por lo que también tiene un derecho de preferencia que refiere indirectamente el Código Municipal del Estado en sus artículos 114, 119 y demás referentes a los terrenos municipales susceptibles de transmitirse legalmente a los particulares.

Si bien es cierto que dicho terreno desde fecha 14 de Septiembre de 1989 fue puesto a disposición del H. Ayuntamiento de Chihuahua para en consecuencia realizar una donación del mismo”, lo cual indudablemente constituye una expectativa de derecho a favor del municipio, que incluso resulta ser discutiblemente en derecho superior a la del actual quejoso, lo cierto es que desde fecha anterior 1971 dicho terreno se

encontraba en posesión a título de dueño del señor Juan Alberto Flores Rosas, o sea de una persona distinta a las personas que pusieron a disposición de la autoridad municipal y posteriormente, según se desprende de las testimoniales antes referidas y del contrato privado de compraventa que anexó el interesado a su queja, esa última persona se la transmitió al hoy quejoso. De lo anterior resulta que en todas las obras públicas que se realizan por las autoridades de cualquier nivel de gobierno, se encuentran con problemas de discutibles propiedades y posesiones, que por la premura del tiempo disponible para realizar las obras públicas, resulta conveniente resolver con agilidad, pero con una idea de beneficio social hacia las personas que resultan afectadas por las obras, puesto que es un hecho que las personas particulares que sufren de desposesiones de inmuebles se encuentran en un plano de afectación y desventaja que de cualquier manera debe de procurarse su auxilio, porque de cualquier forma resultan personas afectadas por una orden de autoridad y son en parte similares a los grupos jurídicamente vulnerables aunque en menor medida. Ya sea que los afectados con las obras tengan en su poder y cuenten con documentación legal, o bien no cuenten con documentación legal, las posesiones aún siendo de mero hecho, o de derecho comprobado, o bien sean de derecho discutible, la realidad es que sin su voluntad dichas personas se ven privados de posesiones físicas donde realizaban actividades comerciales, de vivienda, u otras lícitas y ahora motivado por las obras públicas debe indemnizárseles como una parte de los costos sociales de dichas obras, deben de prevenirse porque no se puede realizar obras públicas sin sentido humano.

Analizando pues los argumentos tanto del quejoso, como de la autoridad municipal, se puede determinar que ninguna de las partes está actuando de mala fe, ya que el afectado reclama sus derechos de posesión a título de dueño, tenemos que pudieran discutiblemente resultar a su favor, porque dicha posesión es anterior en tiempo a cuando a las autoridades municipales les fuera ofrecido o puesto a su disposición el terreno en cuestión.

También tenemos que es muy discutible el argumento contenido en el artículo 110 del Código Municipal del Estado que manifiesta la autoridad municipal, porque claramente se observa que el terreno que reclama el quejoso no es un bien inmueble de dominio y uso público, sino que es un bien particular propiedad del municipio, susceptible de trasladarse a particulares como lo es el quejoso, mediante el sistema de denuncia de terrenos inmuebles que estipula el propio código municipal en sus artículos 113, 114, 119, porque no se observa que fuera una calle, un parque, un monumento histórico, etcétera, sino que simplemente es un terreno que se utilizaba para uso normal de una persona en particular y con carácter eminentemente privado, aunque ahora en éstos momentos, una parte de dicho terreno con motivo de las obras de construcción referidas, se esté destinando a la circulación pública como avenida o vialidad.

Tenemos pues que debe de buscarse una indemnización a favor del quejoso, porque simplemente se le está afectando en su posesión particular por motivos de obra pública, y aún siendo el caso de que se tratara de un inmueble puesto a disposición del municipio por los propietarios originales del fraccionamiento San Carlos, para

hacerse después la donación correspondiente, o bien ya que fuera propiedad municipal, de cualquier forma la posesión física que detentaba el quejoso hasta antes de que se empleara en las obras de la vialidad referida, le concede derechos sobre el inmueble, pues incluso existe legalmente establecida la facultad de solicitar la regulación a su favor mediante el sistema de “denuncio de terrenos municipales”, máxime que la posesión del mismo se desprende del poseedor anterior desde el año de 1975, tiempo anterior en fecha, a la que se puso a disposición del H. Ayuntamiento de Chihuahua por los fraccionadores referidos, por lo que incluso las expectativas de derecho tanto a favor de las autoridades, como del quejoso resultan discutibles.

Es en resumen indudable que el trámite de la presente queja, manifiesta que posiblemente las controversias jurídicas que plantea tanto el quejoso, como la autoridad municipal, mas bien deberían de ventilarse ante un juicio llevado ante tribunales jurisdiccionales competentes, ya que es cierto que por ambas partes se denota un apoyo jurídico a su posición legal, pero desde luego es discutible también para ambas partes, por lo que conforme al artículo 7, fracción II, de la Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos, carecería ésta comisión de facultad para emitir una resolución que solo corresponde emitir una autoridad judicial, con facultades de resolución eminentemente jurisdiccional, pero también es cierto que conforme al artículo 6, fracciones III, IV, V y VI de la misma ley de la materia, es visto que existen suficientes facultades para proponer a la autoridad una conciliación de los intereses en pugna, ya que su naturaleza lo permite, y además proponer a las autoridades municipales que al momento de realizar las obras públicas de su competencia, promuevan las prácticas administrativas a favor de las personas particulares afectadas por dichas obras, tendientes a la protección de los derechos humanos, ya que en el presente caso tenemos que el Señor **QV** estaba en previa posesión física del terreno afectado por las obras y en cabal uso del mismo, por un espacio de tiempo considerable superior a los cinco años, lo que determina a su favor la existencia de un derecho jurídico, por lo menos de preferencia, (artículo 119 del Código Municipal), además que el mismo afectado cooperando con las autoridades municipales permitió la ocupación del mismo para no detener el avance de las obras, porque los encargados que construyen las obras le manifestaron que compareciera a las oficinas municipales y sería atendido en cuanto a su derecho de posesión, por lo que si bien es cierto que en documentales que están inscritas en el Registro Público de la Propiedad, aparece que los anteriores propietarios del Fraccionamiento San Carlos, pusieron “a disposición” del H. Ayuntamiento “la propiedad” del mismo terreno, lo cierto es que existe la posibilidad de que dicha transacción fuera sobre una propiedad nuda, porque el quejoso la poseía en fecha anteriormente a tal acto jurídico, entonces tenemos una serie de expectativas de derecho para ambas partes, que pudieran resolverse mediante un litigio jurisdiccional ante tribunales, situación que debe de evitarse porque no conviene al desarrollo de obras públicas entretener tiempo, personal y recursos materiales en cuestiones ajenas a la obra por realizar y además porque conforme a los artículos 113, 114, 119 y demás relativos del Código Municipal del Estado, el actual afectado tendría como mínimo el derecho de preferencia para regularizar a su favor el resto de la superficie del terreno que queda fuera del trazo de la vialidad que se está construyendo y eso sin mencionar los daños causados a las

mejoras que el interesado tenía construidas en el terreno cuando lo utilizaba como una granja.

POR LO ANTES EXPUESTO SE RESUELVE:

A Usted C. JUAN BLANCO ZALDIVAR, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CHIHUAHUA, agradeceré gire las instrucciones para que a la brevedad se inicien negociaciones tendientes a una indemnización a favor del quejoso **QV**, por los daños y perjuicios ocasionados en la posesión del terreno que ha tenido dicho quejoso y que se menciona en el presente expediente de queja y que fue afectado con las obras de la Vialidad del Rio Sacramento de ésta Ciudad.

Se hace mención que en todas las recomendaciones emitidas por la Comisión Estatal de Derechos Humanos se manifiesta a las autoridades lo siguiente:

La presente Recomendación, de conformidad con lo señalado por el artículo 102 apartado B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 44 primer párrafo de la Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos, es pública y con tal carácter se encuentra en la gaceta que publica este Organismo y se emite con el propósito fundamental tanto de hacer una declaración respecto de una conducta irregular por parte de servidores públicos en el ejercicio de sus facultades que expresamente les confiere la ley, como de obtener la investigación que proceda por parte de las dependencias administrativas o cualesquiera otras autoridades competentes para que, dentro de sus atribuciones, apliquen las sanciones conducentes y se subsane la irregularidad cometida.

Las Recomendaciones de la Comisión Estatal de Derechos Humanos no pretenden, en modo alguno, desacreditar las instituciones ni constituyen una afrenta o agravio a las mismas o a sus titulares, 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 servidores públicos ante la sociedad. Dicha legitimidad se fortalecerá de manera progresiva cada vez que se logre que aquéllas y éstos sometan su actuación a la norma jurídica y a los criterios de justicia que conllevan el respeto a los Derechos Humanos.

De conformidad con el artículo 44, párrafo segundo, de la Ley de la Comisión Estatal 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 quince días hábiles siguientes a esta 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 Estatal de Derechos Humanos dentro de un término de quince días hábiles siguientes a la fecha en que haya concluido el plazo para informar sobre la aceptación de la misma.

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

Aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración.

A T E N T A M E N T E

LIC. LEOPOLDO GONZALEZ BAEZA.
P R E S I D E N T E

c.c.p.- Expediente
c.c.p. Gaceta informativa de la Comisión.