RECOMENDACIÓN 19/2015
EXPEDIENTE DH/399/2014

LIC. MANUEL BERNARDO NOVELO PAREDES
DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DEL ESTADO DE NAYARIT.
P R E S E N T E.

LA COMISIÓN DE DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS PARA EL ESTADO DE NAYARIT, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 101 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit; en relación con los artículos 1º, 3º, 14 fracción I, 15, 18 fracciones I y IV, 25 fracción VIII, 102, 103, 104, 105, 106, 110 y demás relativos aplicables de la Ley Orgánica que la rige, ha examinado los elementos contenidos en el expediente número DH/399/2014, relacionados con la queja interpuesta por el ciudadano **Q1**, por presuntas violaciones de derechos humanos en agravio de **V1 y V2**, consistentes en **EJERCICIO INDEBIDO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA**, atribuidas al Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, y a la Licenciada **A2**, servidora pública adscrita en dicha Oficina Distrital; según los siguientes:

Con el propósito de proteger la identidad de las personas involucradas en los hechos y evitar que sus nombres y datos personales sean divulgados, se omitirá su publicidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6º, Apartado A, fracción II, y 16, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 7, fracción XII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit; 67 de la Ley Orgánica de la Comisión de Defensa de los Derechos Humanos para el Estado de Nayarit, y 11 de su Reglamento Interior, en relación con los artículos 2º, fracciones VI y XII, 3º, fracción IV, 20 y 21 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nayarit. Esta información solamente se pondrá en conocimiento de la autoridad recomendada, a través de un listado anexo que describe el significado de las claves utilizadas, quien tendrá el compromiso de dictar las medidas de protección correspondientes, y vistos los siguientes:

I. HECHOS

Con fecha 11 once de noviembre del año 2014 dos mil catorce, en la Oficialía de Partes de esta Comisión Estatal se recibió el escrito de queja signado por el ciudadano **Q1**, en el cual señaló presuntas violaciones de derechos humanos en agravio de sus representados **V1** y **V2**, consistentes en EJERCICIO INDEBIDO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA, atribuidas al Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, y a la Licenciada **A2**, servidora pública adscrita en dicha Oficina Distrital, para lo cual manifestó lo siguiente:

"...A).- Con fecha 2 de Junio de 2011 los hoy Quejosos promovimos juicio civil ordinario número de expediente 535/11 radicado en el Juzgado Segundo Civil de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit, demandado la rescisión del contrato de

*promesa de compraventa del inmueble identificado como Las Palmeras Residencial en contra de **P1**, mismo del cual se adjuntan copias simples y certificadas para que por su cotejo se dejen las primeras a constancias de esta Autoridad.*

B).- Seguido que fue el procedimiento en toda sus etapas con fecha 3 de Febrero de 2011 se dictó sentencia de primera instancia (fojas 147), mismas que fue combatida por medio del recurso de apelación al que le correspondió el Toca Civil 116/12 ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nayarit, el cual con fecha 27 de abril de 2012 fue resuelto declarando procedente la acción intentada por los hoy denunciantes y demás prestaciones en ella expuesta (foja 218).

C).- Posteriormente y mediante autos de fecha 29 y 31 de Mayo se tuvo por interpuesto por las partes en dicho Toca Civil, amparos directos (fojas 251 y 252), mismos que fueron resueltos y mediante Cumplimiento de Ejecutoria de Amparo de fecha 26 de Abril de 2013, el pleno de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nayarit dictó resolución judicial en el toca civil 116/12 que deviene del juicio principal radicado en el Juzgado Segundo de lo Civil de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit bajo expediente 535/11 (Fojas 258), dicha Resolución descrita causó ejecutoria mediante declaración judicial dictada en el auto de fecha 18 de Junio de 2013 (Foja 290).

HECHOS:

1.- En el punto resolutivo séptimo de la sentencia que causó ejecutoria (Fojas 280 y 281), se resolvió por parte de esa Autoridad Judicial, declarar a los hoy Quejosos copropietarios en un porcentaje del veinticinco por ciento del inmueble identificado como el lote uno del inmueble conocido como fraccionamiento Las Palmeras Residencial, mismo que está registrado bajo Titulo de Propiedad numero 1,239 con datos de registro en el Libro 12, de la Sección I, Serie B, bajo Partida 404, el cual posteriormente se subdividió en Once Lotes y demás áreas comunes descritas bajo escritura Pública número 2,465 con datos de registro 676, Sección 1, Serie A, Bajo Partida 43, todos registrados en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit y ante el incumplimiento voluntario de la parte demandada, se solicitó a ese órgano judicial que de manera forzosa se efectuara la escrituración del inmueble aquí descrito (fojas 319 a 330).

2.- Ahora bien y en vista de dar cumplimiento a lo vertido por la sentencia de mérito previamente descrita, con fecha 23 de Octubre de 2013 se giró por parte del Juzgado Segundo de Bucerías, el oficio número 1731/2011 al Jefe del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit, ordenándole se abstuviera realizar movimientos traslativo de dominio o gravamen sobre el 25% del bien inmueble descrito como el lote uno del fraccionamiento Las Palmeras Residencial (Fojas 339 a 342), inmueble que se identifica en el hecho anterior.

*Dicho oficio fue llevado directamente por los hoy denunciantes a las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit, y presentado con fecha 30 de Octubre de 2013 (Foja 347) y realizado esto procedimos a hablar con el Licenciado **A1**, esto en vista de requerirle que en la medida posible procediera de la manera más expedita a registrar dicho oficio donde se ordenaba a esa autoridad administrativa se abstuviera de realizar movimientos traslativos de dominio de cualquier tipo sobre el inmueble previamente indicado, a lo cual nos respondió que dentro de sus facultades lo haría a la brevedad posible.*

*3.- A mediados del mes de Noviembre el hoy denunciante **V1** acudí a las instalaciones del Registro Público de la Propiedad de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit a verificar que el oficio de inmovilización del inmueble número 1731/2011 descrito en líneas anteriores se encontrara debidamente registrado a fojas de la Escritura Pública 2,465 mismo a la cual le corresponde un registro en dicha oficina registral dentro del libro 676, Sección I, Serie A, Partida 43, más sin embargo al revisar las constancias de dicho libro, aún no se encontraba registrado, por lo cual el hoy agraviado procedí a hablar con el Licenciado **A1** quien el Jefe de esa Oficina, para preguntarle los motivos por los que aún no se había registrado el referido oficio, para esto dicho burócrata me manifestó que desconocía el motivo por el cual dicho oficio aún no se había registrado y me pidió que pasara a comentario con la Licenciada **A2**, quien nos refirió se encarga de llevar a efecto dichas anotaciones en los libros regístrales de esa oficina, para que ella nos indicara el motivo por el cual aún no se registraba dicho oficio.*

*4.- Ante esta situaciones procedí a entrevistarme en el local de esas mismas instalaciones con la Licenciada **A2**, misma a la que se le requirió informes por parte del hoy agraviado del porqué aún no se había registrado el oficio número 1731/2011 previamente descrito en el cuerpo de esta denuncia, indicándonos dicha funcionaria que esa escritura e inmueble tenía un primer aviso de la Notaria 34 de que se estaba fusionando de la totalidad del inmueble para quedar como uno solo y haciendo una compraventa sobre el mismo, por lo que no podía registrar dicho oficio, indicándole los hoy denunciantes a dicha funcionario que un Juzgado estaba ordenando que sobre dicho inmueble no podía llevarse a efecto ningún tipo de traslado de dominio o movimiento registral y que ello estaba sustentado en el oficio número 1731/2011 a lo cual nos indicó dicha burócrata que para ella no importaba ese oficio y que tenía que proteger ciertos intereses de personas y que de ello estaba al tanto y de acuerdo el Jefe de esa Oficina, siendo este el licenciado **A1**, por lo cual en su momento contestaría mediante un oficio dirigido al Juzgado su apreciación y que probablemente registraría el oficio, mas sin embargo que si llegaba el segundo oficio de notificación por fusionar y enajenar el inmueble, ella procediera a ordenar el registro de esa nueva escritura de ese inmueble, a lo cual el hoy denunciante le indiqué que si se efectuaba la fusión y enajenación de dicho terreno, el lote uno dejaría de existir jurídicamente y que no se podría dar cumplimiento a la orden de escrituración que el Juzgado Segundo de lo Civil de Bucerías había previamente dictado mediante sentencia que había causado ejecutoria, indicándonos dicha funcionario que eso no era de su incumbencia y que ella únicamente registraba, así que no era problema suyo y que por favor nos retiráramos porque estaba muy ocupada.*

*Dicho lo anterior procedimos a entrevistarnos con el Jefe del Registro **A1** y le explicamos lo sucedido y este nos refirió que de momento no tenía conocimiento del asunto y que él personalmente lo revisaría y tomaría una decisión al respecto.*

*5.- Sucedido esto, con fecha 06 de Noviembre de 2013 el Jefe del Registro Público de la Propiedad de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit Licenciado **A1** mediante oficio número 318/2013 contestó al Juzgado Segundo Civil de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit indicándole que en referencia a su oficio número 1731/2011 no podía dar cumplimiento a lo ordenado por la razones expuestas en ese oficio de contestación que obra a Foja 353 del expediente 535/11.*

Ocurrido esto, mediante auto de fecha 21 de Noviembre de 2013 el Juzgado Segundo de lo Civil de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit, a párrafo tercero, acordó se girara nuevo oficio a dicho dependencia siendo esta el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit, para que se inscribiera la orden de no trasladar de dominio, ni fusionar el inmueble previamente descrito en el hecho número 1 de este escrito (Foja 438 y 439), por lo cual y con oficio número 2027/2013 de fecha 25 de Noviembre de 2013 de nueva cuenta se le ordenó al Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit se abstuviera de realizar movimientos traslativos de dominio de varios inmuebles, entre ellos del enunciado en el hecho primero de esta denuncia y referido en el oficio anterior 1731/2011, ya que en este segundo oficio claramente se hace referencia a la anotación de abstención de movimientos traslativos de dominio o gravamen respecto del 25% del inmueble referido en los oficios 318/2013 y 1731/2011, previamente identificada en líneas anteriores. (Foja 443).

6.- Posteriormente, con fecha 17 de Diciembre de 2013 el Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit, mediante oficio número 381/2013 dio contestación al oficio 2027/2013 del Juzgado Segundo Civil de Bucerías, en el cual le indicaba que se dio cumplimiento a realizar la anotación la abstención de movimientos traslativos de dominio o gravámenes del multi referido inmueble descrito en el hecho uno de este escrito, mas sin embargo también esa autoridad administrativa acotó que se había recibido un segundo aviso de la Notaría 34 sobre la fusión de los predios descritos en el hecho primero de esta escrito y que esto se anotó en dicha escritura. (Fojas 467 y 468).

*7.- En vista de anterior indicado, de nueva cuenta acudí el hoy denunciante **V1** a entrevistarme con el licenciado **A1** Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit a pedirle informes del presente asunto ya referido, indicándome este funcionario que ya había una orden de fusión del inmueble y que el procedería a registrarla toda vez que la Licenciada **A2**, al ya tener varios años en esa oficina registral, le había asesorado en como incumplir la orden del Juzgado sin consecuencias jurídicas para ellos y ante esto es que procedí a indicarle de nueva cuenta que si realizaba esa fusión de predios por consecuencia inmediata el lote 1 del inmueble referido en el hecho primero de este escrito dejaría de existir jurídicamente y no podría llevarse a cabo la escrituración previamente ordenada del 25% del lote 1 y sentenciada mediante juicio ordinario llevada a cabo ante tribunales civiles de la materia, a lo cual me indicó que pasara hablar con la licenciada **A2** para que ella me explicara todo, ya que él se encontraba muy ocupado.*

*Así entonces procedí en esas mismas instalaciones a entrevistarme con la Licenciada **A2** y al referirle de este asunto ella me volvió a indicar que efectivamente se iba a registrar la fusión, ya que a ella le habían ordenado "DE ARRIBA" que efectuar ese registro, por lo cual ella lo haría, procediendo a indicarle el hoy agraviado que si esto se efectuaba el Lote 1 dejaría de existir por la razones ya expuestas, indicándome esta funcionario que ese no era problema suyo y que le hiciera como pudiera, para posteriormente pedirme que me retirara ya que tenia mucho trabajo.*

8.- Consecuencia de todo lo anterior descrito con fecha 22 de Enero de 2014, esto en virtud de que se atravesó el periodo vacacional de los Juzgados de primera instancia de Nayarit en fechas aproximadas 22 de Diciembre de 2013 a 13 de Enero de 2014, se promovió ante dicho Juzgado que se girara nuevo oficio al Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit, ordenándole a este que se abstuviera de fusionar el inmueble multi indicado en el hecho primero de este escrito, esto en virtud que al fusionar dicho inmueble desaparecería jurídicamente y materialmente el Lote 1 que mediante sentencia ejecutoria en dicho juicio

535/11, se había ordenado se escriturara el 25% a favor de los hoy denunciantes (foja 509 y 510).Virtud de lo anterior mediante acuerdo de fecha 11 de Marzo de 2014 a párrafo quinto, se acordó por parte de dicho Juzgado el girar nuevo oficio al Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit, para que se abstuviera de realizar la fusión de inmueble referido, hasta en tanto no se ordenara otra cosa (Fojas 546 a 548), por lo cual se giró oficio número 419/2014 de fecha 12 de Marzo de 2014 al Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit para el efecto referido anteriormente y presentado en dicha oficina con fecha 19 de Marzo de 2014. (Fojas 549 y 557). Esto se prueba mediante la Escritura Publica Numero 2,465 de la cual se adjunta copias simple y certificada para que previo coteje quede a constancias de esta Queja. (Anexo 2).

9.- Cual es nuestra sorpresa que aun y cuando a dicha autoridad y funcionarios administrativos se les hizo del concomimiento de manera personal y mediante oficios dirigidos por parte del Juzgado Segundo de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit a el Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit que se abstuvieran de fusionar y trasladar de dominio el 25% del Lote 1 del inmueble identificado en el hecho primero de este escrito y en el cuerpo de esta denuncia, esa Autoridad administrativa procedió a inscribir la fusión del inmueble identificado en el hecho primero de este escrito, esto nos consta y tuvimos conocimiento de ello ya que con fecha 18 de Marzo de 2014 y bajo fojas 559 a 563, ***P2*** *autorizada legal en dicho juicio de* ***P1*** *Propietaria del multicitado inmueble, informó a dicho Juzgado que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit se encuentra imposibilitado de dar cumplimiento a la abstención solicitada en razón de que con fecha 29 de Enero de 2014 se fusionaron los lotes descritos en el hecho primero de este escrito y que dicha fusión se realizó mediante la escritura pública numero 4887 otorgada por el Notario Público número 34 Licenciado* ***P3*** *y se encuentra inscrita en el Libro 1000, Sección I, Serie A. Bajo Partida 30 de la oficina registral de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit y así también adjunta copia de dicha escritura para acreditar su dicho, a lo cual ese Juzgado respondió que se estuviera a lo ordenado así como al sexto párrafo del proveído de data 11 de Marzo del presente año tal y como obra a foja 566 párrafo tercero.*

Es menester indicar que el Licenciado ***A1*** *Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, en confabulación con la Licenciada* ***A2****, otorgaron para la inscripción de esa escritura, un certificado de libertad de gravámenes de fecha 06 de Noviembre de 2013 en el cual se hace constar por esa autoridad que el inmueble anteriormente descrito al momento de su otorgación no contaba con gravámenes y no aparece inscrita declaratoria alguna sobre provisiones de cualquier tipo, tal y como obra a pagina 3 y 4 en el número II de los antecedentes de dicha escritura, situación que evidencia aún más la conducta delictiva con que estas personas obraron, ya que con fecha anterior es decir con fecha 31 de Octubre de 2013, ya se habían presentado los oficios por parte del Juzgado Segundo de lo Civil ordenándole a dicha autoridad administrativa que se abstuviera de realizar movimiento traslativos de domino y/o registrales de cualquier índole a dicho inmueble y sin importar dicha orden, esa autoridad administrativa retardó con dolo y mala fe el registro de la abstención previamente indicada y otorgó un certificado de libertad de gravámenes en contravención a derecho y del cual hoy me duelo en vista de los hechos que posteriormente acontecieron ya que de manera dolosa retardó el registro de la abstención registral indicada en líneas anteriores.*

10.- No contentándose con lo anteriormente indicado, dicho funcionarios públicos aprobaron también la compraventa del inmueble fusionando y autorizaron la enajenación de dicho inmueble en favor de un tercero siendo esta la empresa denominada Martín Management, S. de R. L. de C.V. mediante el registro de la Escritura Pública Numero 5,030 inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit bajo Libro 1007, Sección I, Serie A bajo Partida 3, misma que se anexa a la presente denuncia bajo Anexo 4 con lo cual se prueba de nueva cuenta el dolo y la mala fe con que dichos funcionarios hoy denunciados han actuado en contra de los hoy denunciantes afectando además nuestros derechos personales y de propiedad al realizar estos actos ilegales. (Anexo 3).

11.- En referidas circunstancias y aun cuando una autoridad jurisdiccional (dependiente del Poder Judicial del Estado de Nayarit) ordenó al Jefe del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bahía de Banderas, Nayarit, ***A1*** *así como a sus demás burócratas en especifico y señalando a* ***A2*** *que se abstuviera de realizar cualquier movimiento registral, traslativo de dominio o gravámenes sobre la propiedad anteriormente descrita, dichos funcionarios faltando a toda ética profesional, laboral y jurídica aprobaron y asentaron a constancias de los libros regístrales, la fusión del inmueble referido en líneas anteriores, así como la compraventa enunciada en contravención a la orden recibida por un Juez de lo Civil en ejercicio de sus funciones y derivado de un procedimiento que es de orden público y de interés social y además violentando nuestro derecho a recibir justicia pronta y expedita y en perjuicio de nuestro derecho personal y patrimonial al que los hoy denunciantes habíamos adquirido mediante resolución judicial de juzgado competente es por ello que procedemos a denunciar a dichos funcionarios públicos de los delitos que a consideración nuestra se cometieron o bien los que determine esta autoridad.*

12.- Dichos funcionarios previamente señalados por lo actos y omisiones en que han incurrido a nuestra consideración han violado en perjuicio de las garantías individuales de mis representados los artículos 14, 16 y demás concordantes y relativos a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

14.- Así también han violado en perjuicio de los derechos de mis representados los Artículo 7, 8, 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y demás artículos relativos y concordantes de dicho ordenamiento, así como artículos 8, 10, 21, 24, 25, de la Convención Americana de los Derechos Humanos y demás artículos relativos y concordantes de dicho ordenamiento.

15.- Por los actos ejecutados por dichos funcionarios públicos los hoy agraviados hemos sido perjudicados en nuestra economía a razón de $3,000,000.00 (Tres Millones de Pesos M.N.) por los actos antijurídicos llevado a cabo por el Registro Público de la Propiedad del Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit, por en vista de lo cual se han presentado las denuncias correspondientes por los delitos cometidos en los cuales se está exigiendo la reparación del daño, situación está que se acreditara en su momento.

16.- En vista de todo lo anterior descrito solicito de esta Comisión Estatal de los Derechos Humanos lleve tantas y cuantas diligencias sean necesarias y en consecuencia se investigue a fondo los actos y hechos ilícitos de los cuales hoy me quejo y se aplican lo que corresponde de confirmad a derecho…".

II. EVIDENCIAS

En el presente caso las constituyen:

1. Copias fotostáticas de las actuaciones que integran el juicio civil ordinario número 535/2011, radicado en el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en el que los actores **V1** y **V2** promovieron rescisión de contrato privado de promesa de compraventa del inmueble identificado como Las Palmeras Residencial en contra de la demandada **P1**; actuaciones de las cuales destacan las siguientes:

1.1. Sentencia de 26 veintiséis de abril de 2013 dos mil trece, dictada por el Pleno de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nayarit, dentro del toca civil número 116/2012.

1.2. Proveído de 09 nueve de octubre de 2013 dos mil trece, dictado por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, Nayarit.

1.3. Oficio número 1731/2011, suscrito por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, Nayarit, y dirigido al Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit.

1.4. Oficio número RPP/BUC/NAY/318/2013 de 31 treinta y uno de octubre de 2013 dos mil trece, suscrito por el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, mediante el cual rindió informe al Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, Nayarit.

1.5. Proveído de 21 veintiuno de noviembre de 2013 dos mil trece, dictado por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, Nayarit.

1.6. Oficio número 2027/2013, de 25 veinticinco de noviembre de 2013 dos mil trece, suscrito por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, Nayarit, y dirigido al Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit.

1.7. Oficio número RPP/BUC/NAY/381/2013 de 17 diecisiete de diciembre de 2013 dos mil trece, suscrito por el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, mediante el cual rindió informe al Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, Nayarit.

1.8. Proveído de 11 once de marzo de 2014 dos mil catorce, dictado por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, Nayarit.

1.9. Oficio número 419/2014, de 12 doce de marzo de 2014 dos mil catorce, suscrito por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, Nayarit, y dirigido al Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit.

2. Oficio número RPPC/BUC/878/2014, de 28 veintiocho de noviembre de 2014 dos mil catorce, suscrito por el Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, mediante el cual rindió informe a esta Comisión Estatal.

3. Oficio número RPPC/BUC/879/2014, de 28 veintiocho de noviembre de 2014 dos mil catorce, suscrito por la Licenciada **A2**, servidora pública adscrita a la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, mediante el cual rindió informe a esta Comisión Estatal.

4. Acta circunstanciada de 04 cuatro de febrero de 2015 dos mil quince, practicada por personal de esta Comisión Estatal, de la cual se desprende que el quejoso **Q1** compareció a esta Comisión Estatal para conocer los informes rendidos por los servidores públicos señalados como responsables.

5. Acta circunstanciada de 04 cuatro de junio de 2015 dos mil quince, de la cual se desprende que personal de esta Comisión Estatal se constituyó física y legalmente en las instalaciones de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, en donde se entrevistó al Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital, quien rindió su declaración, en su calidad de servidor público presunto responsable.

6. Copia certificada de la escritura 2,465 autorizada el 24 veinticuatro de noviembre de 2009 dos mil nueve, por el titular de la Notaría Pública número 34 de la Primera Demarcación Notarial del Estado, con sede en la Peñita de Jaltemba, Nayarit, mediante la cual se protocolizó la ***lotificación*** de la parcela número 338 Z-3 P1/1, ubicado en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; la cual fue registrada en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, el 04 cuatro de febrero de 2010 dos mil diez, incorporándose al libro 676, sección I, serie A, partida 43.

7. Copia certificada de la escritura 4,887 autorizada el 27 veintisiete de noviembre de 2013 dos mil trece, por el titular de la Notaría Pública número 34 de la Primera Demarcación Notarial del Estado, con sede en la Peñita de Jaltemba, Nayarit, mediante la cual se formalizó la ***fusión de los predios*** que habían sido materia de lotificación en la escritura 2,465 respecto de la parcela número 338 Z-3 P1/1, ubicado en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; la cual fue registrada en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, el 29 veintinueve de enero de 2014 dos mil catorce, incorporándose al libro 1000, sección I, serie A, partida 30.

8. Copia certificada de la escritura 5,030 autorizada el 26 veintiséis de febrero de 2014 dos mil catorce, por el titular de la Notaría Pública número 34 de la Primera Demarcación Notarial del Estado, con sede en la Peñita de Jaltemba, Nayarit, mediante la cual se formalizó **contrato de**

compraventa de la parcela número 338 Z-3 P1/1, ubicado en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; la cual fue registrada en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, el 27 veintisiete de febrero de 2014 dos mil catorce, incorporándose al libro 1007, sección I, serie A, partida 03.

9. Copia de la escritura 5,358 autorizada el 24 veinticuatro de septiembre de 2014 dos mil catorce, por el titular de la Notaría Pública número 34 de la Primera Demarcación Notarial del Estado, con sede en la Peñita de Jaltemba, Nayarit, mediante la cual se formalizó la constitución del régimen de propiedad en condominio en el lote identificado como parcela número 338 Z-3 P1/1, ubicado en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; la cual fue registrada en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, el 21 veintiuno de enero de 2015 dos mil quince, incorporándose al libro 1072, sección I, serie A, partida 09.

10. Copia del oficio número RPP/BUC/NAY/166/2014, de 16 dieciséis de abril de 2014 dos mil catorce, suscrito por el Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, mediante el cual rindió informe al Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit.

III. SITUACIÓN JURÍDICA

Esta Comisión Estatal de Derechos Humanos es competente para conocer y resolver en los términos de los artículos 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 101 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit; 2 fracciones X, XVI y XVIII, 15, 18 fracciones I, II, III, IV, y V, 25 fracción VIII, 102, 103, 104 y 110 de la Ley Orgánica de la Comisión de Defensa de los Derechos Humanos para el Estado de Nayarit, de la queja interpuesta por el ciudadano **Q1**, por presuntas violaciones de derechos humanos en agravio de **V1 y V2**, consistentes en **EJERCICIO INDEBIDO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA**, atribuidas al Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, y a la Licenciada **A2**, servidora pública adscrita en dicha Oficina Distrital.

El punto toral de la inconformidad plateada por el quejoso **Q1** consiste en que el Jefe y personal de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, se negaron a inscribir o anotar la orden girada, mediante oficio número 1731/2011, por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, dentro del juicio civil ordinario número 535/2011, para efecto de que se abstuviera de realizar movimiento traslativo de dominio o gravamen respecto al 25% del inmueble identificado como lote número uno del fraccionamiento “Palmeras Residencial”, que está descrito en la escritura pública 2465 que fue registrada en esa Oficina Registral el 04 cuatro de febrero de 2010 dos mil diez, incorporada al libro 676, sección I, serie A, bajo partida 43. Que al respecto, los funcionarios registrales argumentaron que existía un primer

aviso preventivo de la Notaría Pública Número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, mediante el cual se informó que se estaban fusionando los once lotes y áreas comunes para formar un solo inmueble, y que por tal motivo no se podía anotar la abstención registral ordenada por la autoridad judicial. Que en ese sentido, el Juez Segundo Civil de Bucerías, mediante oficio número 2027/2013, reiteró la orden de abstención registral al Jefe de la Oficina Distrital del Registro Público, por lo que éste servidor público realizó la correspondiente anotación, pero de forma retardada, pues no se realizó al momento de recibir el primer oficio del juez, sino al recibir el segundo oficio. Al respecto, el quejoso señaló que los funcionarios registrales actuaron de mala fe, pues retardaron la anotación de la orden judicial de abstención registral, y emitieron un certificado de libertad de gravamen, no obstante que ya se había recibido el primer oficio que contenía dicha orden judicial. Que posteriormente, el Juez Segundo Civil de Bucerías giró el oficio número 419/2014 al Jefe de la Oficina Registral de esa localidad para que se abstuviera de realizar la fusión del inmueble referido. En ese sentido, el quejoso señaló que no obstante que existía la orden judicial para que el registrador se abstuviera de fusionar y trasladar el dominio del 25% del mencionado lote uno, procedió a registrar la escritura pública número 4887 mediante la cual se formalizó la fusión de los lotes y áreas comunes, la cual quedó incorporada al libro 1,000, sección I, serie A, bajo partida número 30, según inscripción de 29 veintinueve de enero de 2014 dos mil catorce. Que también inscribió la escritura pública número 5030 mediante la cual se formalizó el contrato de compraventa del inmueble previamente fusionado, la cual quedó incorporada al libro 1007, sección I, serie A, bajo partida 03, según inscripción de 27 veintisiete de febrero de 2014 dos mil catorce. Así pues, el quejoso señaló que los funcionarios registrales actuaron irregularmente, pues inscribieron la fusión y compraventa del inmueble en contravención a una orden judicial, con lo cual violaron el derecho de sus representados **V1** y **V2**, a recibir justicia pronta y expedita, pues dichas acciones impidieron que se diera cabal cumplimiento a la sentencia de 26 veintiséis de abril de 2013 dos mil trece, dictada por el Pleno de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nayarit, dentro del toca civil número 116/2012, que deviene del juicio principal radicado en el Juzgado Segundo Civil de Bucerías bajo expediente 535/2011; en cuyo resolutivo séptimo se declaró a los representados del quejoso, en su calidad de actores, como copropietarios de un porcentaje del 25% del inmueble identificado como lote número uno del inmueble conocido como del fraccionamiento “Palmeras Residencial”.

Por su parte, el Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, así como la Licenciada **A2**, servidora pública adscrita a esa Oficina Distrital, informaron, en igualdad de términos y circunstancias, lo siguiente:

*“…- Mediante Título de Propiedad # 000000001239 otorgado por el Registro Agrario Nacional el día 12 de mayo del año 2004, la C. **P1**, adquirió la parcela 338 Z-3 P1/1, en el ejido Sayulita, de este Municipio, tal y como consta registrado en el libro 12, sección I, serie B, partida 404.*

- Mediante Escritura Pública 2,465 a cargo de la Notaría Pública No. 34, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, la parcela anteriormente descrita mediante oficio DDUE 06/2008, se autorizó una constancia de lotificación resultando de ello 11 lotes y áreas comunes tales como son área verde EV-2, área de servicio AS-01

Avenida VL-1 y área de donación, todo esto quedando protocolizado en dicha escritura y registrado en esta oficina el día 04 de febrero de 2010, quedando constancia en el libro 676, sección I, serie A, partida 43.

- Acto seguido con fecha 28 de octubre de 2013, se presentaron primeros avisos preventivos por parte de la Notaría Pública No. 34, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en el que da a conocer a esta oficina la fusión de todos los lotes y áreas comunes, así como la celebración del contrato de compra venta a favor de la persona moral denominada MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V. para lo cual en esa misma fecha se procedió al asentamiento de dichos avisos preventivos.

- Posteriormente con fecha 30 de octubre de 2013 se recibe en esta oficina registral el oficio No. 1731/2011, girado por el Juzgado Segundo de lo Civil de Bucerías, Bahía de Banderas, en el cual solicita la abstención de realizar traslado de dominio o gravamen respecto del 25% del lote 1, tal es el caso que con fecha 06 de noviembre de ese mismo año, mediante oficio 318/2013, esta oficina presento contestación al Juzgado mencionado haciéndole saber la imposibilidad de dar cumplimiento a su solicitud debido a que existen avisos preventivos por parte de la Notaría Pública No. 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, solicitando la anotación de los actos señalados en los mismos tales como lo son la fusión de todos y cada uno de los lotes y áreas comunes y el contrato de compraventa a favor de la persona moral denominada MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V. dejando a salvo lo que el considere.

Con fecha 28 de Noviembre del año 2013, a las 2:00 P.M., se recibió por conducto de la ventanilla de recepción de esta dependencia el oficio 2027/2013 de fecha 25 de noviembre del mismo año en el cual el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil, solicita de nueva cuenta el no realizar alguna inscripción de traslado de dominio o gravamen, para lo cual con fecha 17 de diciembre de 2013 esta oficina mediante oficio RPP/BUC/NAY/381/13, dio contestación informando al Juez que se dio cabal cumplimiento a su solicitud de abstención de movimiento traslativo de dominio o gravamen respecto del 25% del lote 1, mas sin embargo en el mismo se le hace saber que el inmueble en litigio (lote uno) mantenía vigente el primer aviso preventivo y que el día 28 de noviembre de ese mismo año a las 9:00 a.m. se recibió en esta oficina un segundo aviso preventivo de la Notaría Pública No. 32 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en el que hace saber que se está llevando a cabo un contrato de fusión de predios de todos los lotes y las áreas comunes (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y las áreas comunes) mediante Escritura Pública 4,887.

El día 29 de enero de 2014, se registró en esta oficina la escritura pública número 4,887 a cargo de la Notaría Pública número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en la que da a conocer la fusión de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y las áreas comunes, quedando registrado en el libro 1000, sección I, serie A, partida 30.

***NOTA:** Aquí ya existía la nota de abstención del 25% del lote 1 realizada con fecha 28 de noviembre del año 2013, por lo que el quejoso en su escrito de supuestas violaciones a sus derechos humanos manifiesta que al momento de expedir un certificado de gravamen este sale "libre", sí es cierto lo que manifiesta respecto al hecho de que se expidió dicho documento libre de gravamen puesto que el día de su expedición fue el 06 de noviembre de ese mismo año como se señala en el cuerpo de la escritura 4887 en el punto segundo de antecedentes, por lo cual es falso que el que suscribe violenta sus derechos fundamentales puesto que al momento de su expedición no existía tal abstención.*

El día 27 de febrero de 2014, se registró la Escritura Pública No. 5,030 de la Notaría Pública No. 34, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, la cual contiene el contrato de compra venta del inmueble fusionado a favor de la persona moral denominada MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V. la cual quedó inscrita en el libro 1007, sección II, serie A, partida 03, cabe hacer mención que en esta última escritura de compra venta no se transmite el 25% de los derechos de propiedad del lote 1, inmueble que nos ocupa tal y como se hace mención en la escritura de mérito en el punto tercero de antecedentes en su último párrafo, por lo que la C. ***P1*** *aun es dueña del 25% de la superficie que comprendía el lote número 1.*

RAZONAMIENTO

Lo anterior se fundamenta en el artículo 2389 del Código Civil para el Estado de Nayarit capítulo tercero y artículo 42 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

> ***Artículo 2389.-*** *Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, límite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribirle, el Notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse podrá a su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir un derecho, dar al Registro un primer aviso preventivo al solicitarle certificados sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral o sobre los gravámenes que reporte, el inmueble o derecho o la libertad de los mismos. Dicho aviso, deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los interesados y el antecedente registral. El registrador con el aviso preventivo y sin cobro de derechos por la anotación, hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente una anotación de primer aviso preventivo que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.*
>
> *Una vez firmada una escritura que produzca cualesquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad ante quien se otorgó dará al Registro dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes un segundo aviso preventivo sobre la operación de que se trata conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de presentación de tal aviso preventivo y asentará al margen de la inscripción una anotación preventiva del segundo aviso que tendrá vigencia por un término de noventa días naturales a partir de la fecha de su presentación. En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en este párrafo se dé dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero. Si se diere después de este plazo solo surtirá efectos desde la fecha y hora de su presentación.*
>
> *Si el testimonio respectivo se presentare al Registro dentro de cualquiera de los términos a que se contraen los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiese sido dado, o en caso contrario desde la*

> *fecha y hora de presentación del segundo. Si el documento se presentare después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.*
>
> *Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior, fuere privado, deberán dar exclusivamente el segundo aviso preventivo que menciona este artículo, el Notario que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.*

El objetivo de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio es dar publicidad a los actos jurídicos como versa el numeral 1 del Reglamento de la institución que a la letra dice:

> ***Artículo 1.*** *El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos legales ante terceros.*

En razón de lo anterior, se hace saber que los actos o contratos se consuman en las Notarías, que es donde se elaboran las escrituras públicas y las partes expresan su consentimiento ante el fedatario para que se otorgue y finalice la pretensión.

Así mismo manifiesto a usted que al ser ingresado cualquier documento a esta oficina (oficio, escritura, aviso, etc.), primeramente se analiza y califica conforme a derecho para posteriormente proceder a su inscripción o en su defecto informar la no procedencia y su devolución ante la autoridad correspondiente. (Este párrafo que fue subrayado al realizar la transcripción fue agregado en el informe de la Licenciada **A2**, el resto del documento es idéntico al informe rendido por el Licenciado **A1**).

El criterio de esta oficina a razón de los hechos que expresa el quejoso en su escrito de supuestas violaciones a sus derechos humanos, es negativa, dado el hecho de que en ningún momento me negué a dar cumplimiento a lo ordenado por el Juez y mucho menos se le dio trato discriminatorio y denigrante al promovente, tal y como lo demuestro en la narrativa del cuerpo del presente escrito y como lo justifico con las copias certificadas que acompaño en el mismo…"

Posteriormente, el quejoso **Q1** compareció a esa Comisión Estatal para conocer los informes rendidos por los servidores públicos señalados como responsables, según se desprende del acta circunstanciada de 04 cuatro de febrero de 2015 dos mil quince, de cuyo contenido se desprende que manifestó lo siguiente: *"…me permito manifestar mi inconformidad lo vertido por el Lic.* ***A1****, en su representación de Jefe del Departamento del Distrito Registral del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, ni tampoco con la declaración rendida por la Licenciada* ***A2****, misma que labora en el Departamento del Distrito Registral del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, toda vez que de constancias que obran en la presente queja, se advierte que lo descrito por dichos funcionarios es totalmente falso y que únicamente tratan de enmendar su actuar antijurídico, mediante documentos apócrifos y sin sustento jurídico. Me permito manifestar a esta autoridad que de una lectura simple, de las escrituras públicas 4887 y 5030, se acredita que la fusión y enajenación del inmueble descrito en dichas escrituras, ha sido vendido en su totalidad a favor de terceros*

y no se deja a salvo el supuesto 25% aludido por las autoridades regístrales, siendo irrisorio la nota que se inscribe al final de la escritura 5030, donde el Jefe registral dice dejar a salvo dicho porcentaje sin firmar ni sellar dicha nota, por lo que solicito a esta Comisión Estatal de Derechos Humanos investigue estos hechos….".

Después, según consta en acta circunstanciada de 04 cuatro de junio de 2015 dos mil quince, personal de esta Comisión Estatal se constituyó física y legalmente en las instalaciones de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, en donde se entrevistó al Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital, quien rindió su declaración, en su calidad de servidor público presunto responsable, para lo cual manifestó lo siguiente: *"…Mediante escritura 2465, de la Notaría 34, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, se llevó a cabo la lotificación de la parcela 338 Z-3P1-1 del Ejido de Sayulita, municipio de bahía de Banderas, Nayarit, con una extensión superficial de 5-16-01.83 hectáreas, de donde se desprenden once lotes, áreas comunes, área de servicio, avenida y área de donación, EV-01; tal es el caso que con fecha 28 veintiocho de octubre del 2013 dos mil trece, se presentan y se asientan primeros avisos preventivos a cargo de la Notaría Publica numero 34 de la Peñita de Jaltemba, que hacen saber a esta Oficina, que se está llevando a cabo en esa Notaría un contrato de fusión y compraventa, sobre todos y cada uno de los lotes, así como área de donación, área de servicio y áreas comunes; posteriormente, con fecha 30 treinta de octubre de 2013 dos mil trece, se recibe en ventanilla de esta oficina el oficio 1731/2011, del expediente número 535/2011, girado por el Juez Segundo de lo Civil de Bucerías, en el que solicita la abstención de realizar movimiento traslativo de dominio o gravamen, respecto al 25% del inmueble identificado como lote uno; para lo cual, con fecha 31 treinta y uno de octubre de 2013 dos mil trece, se da contestación al oficio 1731/2011, en el que se hace saber al Juez Segundo de lo Civil de Bucerías que con fecha 28 veintiocho de ese mismo mes y año, se presentaron y anotaron los avisos preventivos, girados a cargo del Notario número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en los que da a conocer que en esa Notaría, se está llevando a cabo un contrato de fusión y compraventa, a favor de la persona moral denominada MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V., en el cual se le da a conocer al juez dicha situación para que estime lo conveniente ya sea que se inscriba la nota de abstención o no se realice; esto se señala en el párrafo segundo del oficio RPP/BUC/NAY/318/2013, firmado por el suscrito; es decir, no existió negativa a realizar el registro ordenado por el juez, sino que se le hizo saber de los avisos preventivos del Notario para que a su consideración nos hiciera saber si quedaba asentada la nota de abstención o quedaba sin efecto, lo anterior con fundamento en el artículo 2389 del Código Civil para el Estado de Nayarit. Con fecha 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, se presenta un segundo aviso preventivo del Notario número 34, en donde comunica se está elaborando la escritura 4,887, y el mismo aviso da a conocer la fusión de todos los inmuebles, contenidos en la escritura 2,465. Cabe precisar que el libro que contiene la escritura, identificado con el número 676, sección I, serie A, partida 46, en el cual quedó registrada la escritura 2465 de la Notaría en comento, se puso bajo resguardo hasta en tanto el Juez nos esclareciera nuestro proceder, respecto de la nota de abstención de traslado de dominio, y para demostrar lo anterior, cabe señalar, que posterior a los avisos preventivos, no hay ninguna otra anotación en el libro respectivo; tal es el caso que con fecha 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, se recibe el oficio número 2027/2013, suscrito por el Juez Segundo de lo Civil de Bucerías, mediante el cual nos reitera la orden de abstención de realizar movimiento traslativo de dominio o gravamen sobre el 25% del lote uno; por tanto, mediante oficio RPP/BUC/NAY/381/2013, recibido el 19 diecinueve de diciembre de ese mismo año, se dio contestación al Juez que se dio cumplimiento a su petición.*

Con fecha 29 veintinueve de enero de 2014 dos mil catorce, se registra la escritura 4,887 a cargo de la Notaría multicitada, en la que se realiza la fusión de todos y cada uno de los inmuebles que habían sido materia de la lotificación en la escritura 2,465; dicha fusión fue autorizada mediante oficio DDUE/COMP./302/2013, suscrita por el Arquitecto ***A3****, Subdirector de Planeación y Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, quien otorga la constancia de compatibilidad, fechado el 25 veinticinco de septiembre de 2013 dos mil trece, y oficio DDUE/FUS/006/2013, de fecha 10 diez de octubre de 2013 dos mil trece, suscrito por el Arquitecto* ***A4****, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; esta fusión quedó registrada en esta oficina en el libro 1,000 sección I, serie A, partida 30. Cabe aclarar que hasta el momento no existe ninguna limitante para haber registrado esta escritura de fusión, puesto que la orden del Juez era únicamente no trasladar el dominio del inmueble materia de la litis, y no inscribir un gravamen, tal y como lo solicitó el Juez en su oficio 1731/2011 y 2027/2013, pues la fusión no es un traslado de dominio y mucho menos un gravamen. Posteriormente, el 19 diecinueve de marzo de 2014 dos mil catorce, se recibe el oficio número 419/2014, expediente 535/2011, signado por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, en el cual solicita la abstención de realizar la fusión del lote uno; al respecto, se dio respuesta mediante oficio número RPP/BUC/NAY/166/2014 de 16 dieciséis de abril de 2014 dos mil catorce, del cual entrego copia fotostática en este momento. Cabe hacer mención que transcurrieron cerca de cinco meses a partir de que esta oficina dio a conocer al Juzgado Segundo de lo Civil de Bucerías, mediante oficio RPP/BUC/NAY/318/2013, que se estaba llevando a cabo la fusión y compraventa, descritos en la escritura 2,465, y que hasta el 19 diecinueve de marzo de 2014 dos mil catorce, nos fue presentado dicho oficio del Juez, en donde solicita la abstención de realizar la fusión del lote uno, para lo cual cerca de mes y medio atrás, se registró en esta oficina como ya quedó asentado en líneas anteriores, la escritura 4,887, a cargo del Licenciado* ***P3****, Notario Público 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, que contiene la fusión de todos y cada uno de los inmuebles. Acto seguido, con fecha 27 veintisiete de febrero de 2014 dos mil catorce, se registró la escritura 5,030 a cargo de la Notaría Pública en mención, que contiene el contrato de compraventa, en el que adquiere la personal moral denominada MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V., de la totalidad del inmueble, y tal y como lo señala, en el punto tercero de antecedentes, al final del párrafo segundo, se adquiere únicamente el 75% de los derechos de propiedad, de lo que fue el lote uno, que corresponden a 2,648.24 metros cuadrados, de los originales 3,531.00 metros cuadrados, de lo que era ese lote; es preciso señalar que al final de la escritura, y con las facultades como registrador de hacer anotaciones marginales, se hizo la observación de que en esta última escritura no se traspasa el 25% del lote número uno, como se menciona en el oficio 1731-2011, Exp. 535/2011del Juzgado Segundo Civil de Bucerías, lo anterior en virtud, y para que nos quede más en claro, ya que en la cláusula primera, de la citada escritura, se describe al comprador y al inmueble que adquiere, y su descripción incompleta, en dicha cláusula nos remite al punto segundo de antecedente de propiedad de este instrumento, el cual de nueva cuenta describe la propiedad, más no la superficie total, y analizando el contenido del mismo, en el punto tercero de antecedentes, se protocolizó el certificado de existencia o inexistencia de gravamen, en el que sí aparece la descripción total y completa del inmueble que ampara la parcela 338 Z-3 P1/1, juntamente con la anotación de abstención de movimiento traslativo de dominio, girada por el Juez, y en líneas posteriores, es decir, después del apartado donde se protocoliza el certificado de libertad de gravamen, la Notaría hace referencia que en atención a lo anterior se transmite el 75% de los derechos de propiedad de lo que fue el lote uno que corresponden a 2,648.24 metros cuadrados, de los originales 3,531.00 metros cuadrados, de lo que era ese lote; es por ello que se*

pone la anotación marginal al calce de la escritura, porque en el cuerpo de la escritura no se precisa la totalidad del inmueble que la empresa en mención adquiere, y para no cometer un error, y para que quede más claro es que se hace dicha anotación marginal. Por último, con fecha 21 veintiuno de enero del año que transcurre, se registró en esta oficina la escritura pública 5,358 a cargo de la Notaría Pública número 34, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en la cual hacen constar la declaración unilateral de voluntad, constitutiva de régimen jurídico condominal, del condominio (Residencial Las Palmeras) en donde se protocoliza el oficio DUE/REG/039/2014, expediente OFAGI 394/2014, en el que se constituyen un total de 37 unidades privativas, en una superficie total de 51,601.83 metros cuadrados, para lo cual, al momento de registrarla se hace la nota de traslado en su antecedente, siendo este el libro 1007, sección I, serie A, partida 03, en donde se asienta la nota que quedó registrada la escritura 5,358 y se precisa que no se transmite el 25% de lo que pertenecía al lote uno, según lo ordenado por el Juez. El mencionado régimen condominal quedó registrado en el libro 1072, sección I, serie A, partida 09; cabe hacer mención que al momento de registrar esta última escritura se asienta una nota en la que se precisa que esta Oficina se abstiene de trasladar en esta escritura el 25% (882.75 metros cuadrados) de la superficie que pertenecía al lote uno, en virtud de lo ordenado en el oficio número 1731/2011, expediente 535/2011, del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías. Que en la constitución de este condominio dicha superficie asegurada queda descrita como unidad privativa número uno de 882.75 metros cuadrados, por lo que sobre la mencionada unidad privativa no se podrá realizar movimiento alguno hasta que se ordene lo contrario…".

IV. OBSERVACIONES

Del análisis lógico-jurídico de los hechos y evidencias descritos en los capítulos que anteceden, y valorados que fueron todos los elementos probatorios, esta Comisión de Defensa de los Derechos Humanos para el Estado de Nayarit, en estricto apego a lo dispuesto por los artículos 96 y 102 de la Ley Orgánica que rige a esta Comisión Estatal, y en suplencia de queja, procede a emitir los siguientes razonamientos:

A. El ***Derecho Registral*** es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos. Es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de Cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad, que establece un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil.

En ese sentido, el Derecho Registral sirve al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, o ciertas situaciones o "status" cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica.

De esta forma, el Derecho Registral regula la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición, la transmisión, la pérdida de los derechos, y los diversos modos de adquirir. No trata del contenido (composición íntima) del Derecho, lo cual pertenece al Derecho Civil, sino de su mutabilidad. Por eso se habla de él como de la dinámica del Derecho. Pero es únicamente la dinámica de los derechos inscribibles, o sea de aquellos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico.

Por tanto, la finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles. Un efecto de hecho es informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama Registro Público. Otro efecto jurídico de la registración, de trascendental importancia, es producir un medio privilegiado de prueba.

Así, el Derecho Registral es una parte del Derecho Civil, al cual contempla desde el punto de vista del Registro Público.

El Registro Público es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico.

La seguridad de los derechos subjetivos exige que no pueda producirse una modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona, sin la voluntad de esta. Por otra parte, *la seguridad del tráfico* exige que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona, no puede quedar sin efecto por circunstancias ignoradas por ella. Como se ve, aunque ambos conceptos buscan dar seguridad a los derechos humanos, resultan contrapuestos pues al proteger uno cualquiera de ellos, siempre es un poco a costa del otro; y cuando surge una posible colisión, siempre se presenta un grave problema: por una parte, si no se protege al titular real, se mina el derecho subjetivo; por otra, se entorpece la vida de relación si no se permite confiar en la titularidad basada en una razonable apariencia.

Por eso el Estado organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad (apariencia), a las constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas. Esa organización es la publicidad registral, es el Registro Público de la Propiedad.

Así pues, el ***Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria*** tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles.

El Registro Público de la Propiedad no genera, por sí mismo, la situación jurídica a la que da publicidad, esto es, no constituye la causa jurídica de su nacimiento, ni tampoco es el título del derecho inscrito, sino que se limita por regla general a declarar, a ser "un reflejo" de un derecho nacido extraregistralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado con anterioridad por las partes contratantes, y la causa o título del derecho generado es lo que realmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros, se declara así para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés.

Por las razones aludidas, **en el Registro Público de la Propiedad existen una serie de principios fundamentales**, a saber: El **de publicidad**, conforme al cual el público además de tener acceso a las inscripciones, también tiene el derecho de enterarse de su contenido; el **de inscripción**, por el que los derechos nacidos extraregistralmente pueden ser oponibles a terceros; el **de especialidad,** que exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate; el **de consentimiento**, en virtud del cual sólo puede modificarse una inscripción, con la voluntad de la persona titular, y el titular del registro debe consentir la modificación de ese asentamiento; el **de tracto sucesivo**, que impide el que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad, puesto que toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva; el **de rogación**, que prohíbe al registrador practicar inscripciones de motu proprio, pues es necesario para ello que quien lo solicite se encuentre legitimado, esto es, debió ser parte en el acto o bien tratarse del notario autorizante de la escritura o el Juez del conocimiento; el **de propiedad**, que es uno de los pilares del registro, y conforme al cual ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero que se hubiese inscrito; el **de legalidad**, que impide se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o irregulares y faculta al registrador para calificar estas circunstancias; el **de tercero registral**, conforme al cual, para efectos del registro, se entiende por tercero a quien sin ser parte en el acto jurídico que originó la inscripción, tiene un derecho real sobre el bien inscrito; y finalmente, el **de fe pública registral o legitimación registral**, cuyo efecto es que se tenga por verdad legal en relación con un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público.

En el Estado de Nayarit, la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, así como las actividades relacionadas con el Sistema Registral, están regulados por el ***Código Civil para el Estado de Nayarit***, en su Libro Tercero "De las Obligaciones", Tercera Parte, Título Segundo "Del Registro Público", que comprende los artículos del 2370 al 2415. Asimismo, en la ***Ley Catastral y Registral del Estado de Nayarit***, en su Título Cuarto "Del Registro Público de la Propiedad", que comprende los artículos del 49 al 107; y también en las disposiciones relativas que se desprenden del ***Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit***.

Cabe precisar que de acuerdo con dicha legislación, la función del Registro Público de la Propiedad consiste en proporcionar el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley precisan de ese requisito, para surtir efectos contra terceros.

Asimismo, dichas normas secundarias establecen los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás requisitos que deben llenar las inscripciones.

Entre las obligaciones que tienen los registradores o encargados de las oficinas registrales, en el ejercicio de sus funciones públicas, se encuentran, entre otras, la de realizar las inscripciones y anotaciones preventivas y definitivas, así como practicar asientos en los libros, bajo las formalidades

legales; asimismo, calificar la legalidad y exactitud de las inscripciones que se hagan, y de las certificaciones que se expidan.

En relación con lo anterior, los registradores son responsables, además de las penas en que pueden incurrir, de los daños u perjuicios a que dieran lugar, si se rehúsan sin motivo legal o retardan sin causa justificada la inscripción de los documentos que les sean presentados; asimismo, si no realizan una adecuada calificación de los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, y por consecuencia no las suspenden o deniegan, cuando se actualiza uno de los casos o hipótesis jurídicas previstas en la legislación de la materia; o por el contario, si las suspendan o denieguen sin que operen dichos supuestos legales.

En ese sentido, si los registradores o encargados de las oficinas registrales incumplen sus obligaciones, en perjuicio de los gobernados, incurren en una violación a Derechos Humanos calificada como ***Ejercicio Indebido de la Función Pública***, la cual se define como el "incumplimiento de las obligaciones derivadas de la relación jurídica existente entre el Estado y sus empleados, realizada directamente por un servidor público, o indirectamente mediante su anuencia o autorización, y que afecte los derechos de los gobernados".

B. En el caso concreto que nos ocupa, esta Comisión Estatal inició un procedimiento de protección no jurisdiccional de derechos humanos, en atención a la queja formulada por el ciudadano **Q1**, por presuntas violaciones de derechos humanos en agravio de sus representados **V1** y **V2**, consistentes en **EJERCICIO INDEBIDO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA**, atribuidas al Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, y a la Licenciada **A2**, servidora pública adscrita en dicha Oficina Distrital.

Para estudiar el caso, y enseguida determinar si en la especie existió una vulneración de derechos humanos, es necesario, primeramente, identificar y construir cronológicamente los hechos para aproximarnos a los mismos.

Con fecha **07 siete de junio de 2011 dos mil once**, en el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, se radicó el juicio civil ordinario número 535/2011, en virtud de que los actores **V1** y **V2** demandaron la rescisión del contrato privado de promesa de compraventa del inmueble identificado como Las Palmeras Residencial, ubicado en el poblado de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, entre otras prestaciones relacionadas, en contra de la demandada **P1**.

Con fecha **03 tres de febrero de 2012 dos mil doce**, el titular del Juzgado dictó sentencia definitiva dentro del mencionado juicio civil ordinario, en la cual resolvió que la parte actora no justificó los hechos constitutivos de su acción y la demandada acreditó su excepción, por lo que se absolvió a ésta de las prestaciones que le fueron reclamadas.

El **27 veintisiete de abril de 2012 dos mil doce**, el Pleno de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nayarit resolvió en segunda instancia los autos del toca civil número 116/2012, formado con motivo del

recurso de apelación promovido por el Licenciado **Q1**, en su carácter de autorizado judicial de la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de 03 tres de febrero de 2012 dos mil doce dictada por el Juez Segundo Civil de Bucerías; al respecto, la Sala Civil concluyó que los agravios expresados por la parte actora son esencialmente fundados, por lo que revocó la sentencia de primer grado, y determinó que la parte actora acreditó en parte los elementos constitutivos de su acción, y la parte demandada no justificó sus excepciones. En ese sentido, se condenó a la demandada a la rescisión del contrato de promesa de venta de fecha 30 treinta de junio de 2009 dos mil nueve; asimismo, se condenó al pago de algunas prestaciones, sin embargo, se absolvió a la demandada del pago de los daños y perjuicios, así como del interés legal y del pago de la segunda penalización.

El **26 veintiséis de abril de 2013 dos mil trece**, el Pleno de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nayarit dictó sentencia dentro del toca civil número 116/2012, en cumplimiento a la ejecutoria dictada por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Cuarto Circuito, con sede en Tepic, Nayarit, el 14 catorce de febrero de 2013 dos mil trece, dentro del amparo directo número 420/2012, promovido por **V1** y **V2**, contra la resolución pronunciada el 27 veintisiete de abril de 2012 dos mil doce, por el Pleno de esa Sala Civil; al respecto, se dejó insubsistente dicha resolución impugnada en amparo directo, y resolvió que los agravios expresados por la parte actora se calificaron de esencialmente fundados, por lo que se revocó la sentencia de primer grado dictada por el Juez Segundo Civil de Bucerías, Nayarit, y determinó que la parte actora acreditó en parte los elementos constitutivos de su acción, y la parte demandada no justificó sus excepciones. En ese sentido, se condenó a la demandada a la rescisión del contrato de promesa de venta de fecha 30 treinta de junio de 2009 dos mil nueve; asimismo, se condenó al pago de algunas prestaciones; y específicamente, **en el resolutivo *séptimo*, se condenó a la parte demandada P1, al pago de la segunda penalidad** impuesta por el incumplimiento del convenio vencido el 30 treinta de junio de 2009 dos mil nueve, y por ende, **se determinó procedente declarar a la parte promitente compradora como copropietaria del inmueble identificado como Lote Uno del Fraccionamiento Palmeras Residencial en un porcentaje del veinticinco por ciento**.

Cabe precisar que el contrato privado de promesa de compraventa de inmueble, cuya rescisión fue materia del juicio civil ordinario, y que celebraron, por una parte, el señor **P4**, en su carácter de apoderado de la señora **P1**, en calidad de parte *"promitente vendedora"* y por la otra, los señores **V1** y **V2**, en calidad de parte *"promitente compradora"*; en su clausula *cuarta* estipula las penalidades en caso de incumplimiento, y en el segundo párrafo de esta cláusula se estableció: *"…El promitente vendedor se compromete además a pagar como una segunda penalidad a consecuencia del incumplimiento de convenio vencido el día 30 treinta de junio del año 2009 dos mil nueve, un porcentaje del 25% sobre Lote 1 del Fraccionamiento Palmeras Residencial, el cual será cubierto en dinero en efectivo si se llegara a vender dicho Lote siempre y cuando el valor no sea menor a usd $100,000.00 (cien mil dólares americanos 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos de América) o en caso* ***contrario acuerdan ambas partes que el promitente comprador será copropietario de dicho lote sobre el porcentaje ya mencionado****…"*.

Así pues, en la sentencia de 26 veintiséis de abril de 2013 dos mil trece, dictada por el Pleno de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nayarit, dentro del toca civil número 116/2012, se condenó a la demandada **P1**, a la rescisión del mencionado contrato de promesa de compraventa de inmueble, y al pago de las prestaciones reclamadas; además, en el *resolutivo séptimo* de la sentencia se condenó a la demandada al pago de la *segunda penalidad* impuesta por el incumplimiento del contrato, determinando procedente declarar a la parte promitente compradora como copropietaria del inmueble identificado como Lote Uno del Fraccionamiento Palmeras Residencial en un porcentaje del veinticinco por ciento.

Continuando con la secuencia cronológica de los hechos se tiene que el **18 dieciocho de junio de 2013 dos mil trece**, el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, Nayarit, dictó proveído mediante el cual declaró que *causó ejecutoria la sentencia definitiva* de 03 tres de febrero de 2012 dos mil doce, revocada en segunda instancia mediante resolución de 26 veintiséis de abril de 2013 dos mil trece, dictada por el Pleno de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nayarit, dentro del toca civil número 116/2012; asimismo, ordenó *requerir a la parte demandada el cumplimiento voluntario de la sentencia*, en un término legal de cinco días.

El **02 dos de agosto de 2013 dos mil trece**, el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil con residencia en Bucerías, Nayarit, dictó proveído mediante el cual, a petición de la parte actora, ordenó proceder a la ejecución forzosa de la sentencia dictada, en virtud de que la parte demandada no dio cumplimiento de manera voluntaria a la misma.

Con fecha **30 treinta de septiembre de 2013 dos mil trece**, el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, acordó, entre otros, el escrito signado por **Q1**, en su carácter de autorizado judicial de la parte actora, y que fue presentado el día 10 diez del mismo mes y año, mediante el cual solicitó a la autoridad judicial se proceda de manera forzosa a efectuar la escrituración del Lote número 1 del fraccionamiento denominado Las Palmeras Residencial, a favor de sus representados **V1** y **V2**, en un porcentaje correspondiente al 25% del total de dicho lote; lo anterior en virtud de que la parte demandada no cumplió voluntariamente con el *resolutivo séptimo* de la sentencia en la cual se condenó a dicha escrituración. Al respecto, la autoridad judicial acordó que una vez se proporcione el nombre del Notario Público que elaboraría la escritura correspondiente se acordaría lo conducente.

El **09 nueve de octubre de 2013 dos mil trece**, el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, acordó el escrito signado por **Q1**, en su carácter de autorizado judicial de la parte actora, y que fue presentado el día 03 tres del mismo mes y año, mediante el cual designó a la Notaría Pública Número 19 con sede en Bucerías, Nayarit, para llevar a cabo la escrituración del 25% del lote número 1 correspondiente a la escritura pública 2,465 y solicitó se envíe oficio a dicha Notaría para que proceda a llevar a efecto la escrituración; asimismo, solicitó se gire atento oficio a la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en Bucerías, Nayarit, para efecto de que dicha dependencia tenga

conocimiento del trámite de escrituración que se está llevando a cabo, y no permita la inscripción del algún gravamen o movimiento alguno por lo que ve exclusivamente a la propiedad indicada. Al respecto, la autoridad judicial acordó en el sentido de tener por designado al Notario que realizaría la hijuela correspondiente, y ordenó remitir copias certificadas de todo lo actuado dentro de ese juicio al Notario Público Número 19 con sede en Bucerías, Nayarit, para efecto de llevar a cabo la escrituración del 25% del lote número 1 del fraccionamiento Palmeras Residencial; por otra parte, ordenó girar oficio al Jefe del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para efecto de que se abstenga realizar movimiento traslativo de dominio o gravamen respecto al 25% del bien materia del juicio.

Con fecha **28 veintiocho de octubre de 2013 dos mil trece**, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, se recibieron y asentaron *primeros avisos preventivos* de parte del titular de la Notaría Pública número 34 de la Primera Demarcación Notarial del Estado, con sede en la Peñita de Jaltemba, Nayarit, mediante los cuales solicitó anotación preventiva en virtud de que se estaba llevando a cabo un contrato de *fusión y compraventa*, entre el vendedor **P1** y el comprador MARTÍN MANAGEMENT S. de R.L de C.V., a través de su apoderado **P5**, sobre los once lotes, así como área de donación, área verde, área de servicio y avenida, todos de la parcela identificada con el número 338 Z-3 P1/1, ubicada en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, cuya lotificación se protocolizó mediante escritura 2,465 autorizada el 24 veinticuatro de noviembre de 2009 dos mil nueve, por dicho Notario Público, la cual fue registrada en la misma Oficina Distrital del Registro Público, el 04 cuatro de febrero de 2010 dos mil diez, incorporándose al libro 676, sección I, serie A, partida 43.

Con fecha **30 treinta de octubre de 2013 dos mil trece**, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, se recibió el oficio número 1731/2011, suscrito por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, mediante el cual comunicó que en cumplimiento al auto de fecha 09 nueve de octubre del mismo año, dictado dentro del juicio civil ordinario número 535/2011, solicitó se abstenga de realizar movimiento traslativo de dominio o gravamen respecto al 25% veinticinco por ciento del inmueble identificado como lote número 1 del fraccionamiento Palmeras Residencial que ampara la escritura pública número 2,465 autorizada el 24 veinticuatro de noviembre de 2009 dos mil nueve por el Notario Público número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, y que se encuentra inscrita en el libro 676, sección I, serie A, partida 43.

Con fecha **06 seis de noviembre de 2013 dos mil trece**, el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, expidió *certificado de libertad de gravamen*, en el que hizo constar que la señora **P1**, es propietaria del inmueble identificado como la parcela número 338 Z-3 P1/1, ubicada en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, y que a la fecha de expedición del certificado no existía gravamen y no aparecía inscrita declaratoria alguna sobre provisiones, usos,

reservas y destinos a que se refiere la Ley Estatal de Asentamientos Humanos.

Con fecha **14 catorce de noviembre de 2013 dos mil trece**, el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, acordó el oficio número RPP/BUC/NAY/318/2013 de 31 treinta y uno de octubre de 2013 dos mil trece, suscrito por el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, y que fue recibido en ese Juzgado el 06 seis de noviembre del mismo año, mediante el cual dio contestación al oficio número 1731/2011, e informó lo siguiente: *"…que no es procedente realizar anotación de abstención movimientos traslativos de dominio o gravamen respecto al 25% sobre el bien inmueble identificado como lote 01, del fraccionamiento palmeras residencial que ampara la escritura pública 2,465 de fecha 24 de noviembre de 2009, otorgada ante la fe del Notario Público número 34, de la Peñita de Jaltemba, registrado en el libro 676, sección I, serie A, bajo partida 43; lo anterior en virtud de que en dicho registro presenta un primer aviso preventivo, de la notaría pública 34 de la Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit, recibido con fecha 28 de octubre de 2013, en el cual informa que se está llevando a cabo la fusión y compraventa, a favor de MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V., anotándose con fundamento en el artículo 2389 del Código Civil vigente para el Estado de Nayarit. Lo anterior para su conocimiento y efectos legales que usted considere convenientes; ya sea la anotación de abstención aun con el aviso preventivo vigente…".* Al respecto, la autoridad judicial acordó que se agregue a sus autos para que surta los efectos legales conducentes.

El **21 veintiuno de noviembre de 2013 dos mil trece**, el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, acordó, entre otros, el escrito signado por **Q1**, en su carácter de autorizado judicial de la parte actora, mediante el cual solicitó se conteste al oficio número RPP/BUC/NAY/318/2013 dirigido a ese Juzgado por parte del Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, ordenándole que se abstenga de realizar cualquier movimiento traslativo de dominio o inscripción de gravamen por lo que ve al lote uno del fraccionamiento las palmeras. En ese sentido, la autoridad judicial acordó que, debido a que no existe impedimento legal para que el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de cumplimiento a lo decretado en el proveído de 09 nueve de octubre de 2013 dos mil trece, se gire nuevamente oficio para que *ipso facto* de cumplimiento a lo ordenado.

El **28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece**, a las 09:00 nueve horas, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, se recibió y se asentó *segundo aviso preventivo* de parte del titular de la Notaría Pública número 34, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, mediante el cual solicitó anotación preventiva del *contrato de fusión de predios*, que se realizó respecto de once lotes, así como área de donación, área verde, área de servicio y avenida, cuya lotificación quedó protocolizada en la escritura 2,465 la cual fue registrada en la misma Oficina Distrital, el 04 cuatro de febrero de 2010 dos mil diez, incorporándose al libro 676, sección I, serie A, partida 43; por lo que de la fusión resultó un lote de terreno ubicado en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; y dicha

fusión de predios se formalizó mediante escritura número 4,887 firmada el 27 veintisiete de noviembre de 2013 dos mil trece.

El mismo día, **28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece**, a las 9:03 nueve horas con tres minutos, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público, se recibió y se asentó *primer aviso preventivo*, de parte del titular de la Notaría Pública número 34, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, mediante el cual solicitó anotación preventiva del *contrato de compraventa*, respecto del inmueble identificado como lote de terreno ubicado en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, entre la *enajenante* **P1**, y el *adquirente* MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V., en virtud de que el inmueble citado se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Bucerías, Nayarit, mediante escritura 4,887. Teniendo como antecedente registral el libro 676, sección I, serie A, partida 43.

En la misma fecha, **28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece**, al parecer a las 14:00 catorce horas, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, se recibió el oficio número 2027/2013, suscrito por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, mediante el cual ordenó que, en atención a lo ordenado en el auto de 21 veintiuno del mismo mes y año, de cumplimiento *ipso facto* a lo decretado en el proveído de 09 nueve de octubre del mismo año, en virtud de que no existe impedimento legal para que se de cumplimiento al mismo, no obstante que mediante oficio número RPP/BUC/NAY/318/2013 informó que no es procedente realizar anotación de abstención de movimientos traslativos de dominio o gravamen respecto al 25% del bien inmueble referido.

Con fecha **19 diecinueve de diciembre de 2013 dos mil trece**, en el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, se recibió el oficio número RPP/BUC/NAY/381/2013 de 17 diecisiete del mismo mes y año, suscrito por el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, mediante el cual dio contestación al oficio 2027/2013, e informó que dio cumplimiento a la solicitud, realizando anotación de abstención de movimientos traslativos de dominio o gravamen respecto al 25% del bien inmueble identificado como lote 01, del fraccionamiento palmeras residencial que ampara la escritura pública 2,465 registrado en el libro 676, sección I, serie A, bajo partida 43; asimismo, informó que dicho Registro presenta un primer aviso preventivo de la Notaría Pública número 34, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, recibido con fecha 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, en el que informa que se está llevando compraventa sobre el lote 01 a favor de MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V., y que en la misma fecha se recibió segundo aviso preventivo de la misma Notaría, en la cual informa que se está llevando a cabo la fusión de predios sobre los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, áreas comunes, área verde, área de servicio, avenida y área de donación a favor de MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V., anotándose con fundamento en el artículo 2389 del Código Civil vigente para el Estado de Nayarit.

Con fecha **22 veintidós de enero de 2014 dos mil catorce**, en el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, se

recibió el escrito signado por **Q1**, en carácter de autorizado judicial de la parte actora, mediante el cual solicitó se ordene al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Nayarit, que se abstenga de realizar la fusión del lote 1 de la escritura pública número 2,465 inscrita en esa Oficina Registral en el libro 676, sección I, serie A, partida 43, en vista del procedimiento de escrituración que se está realizando por la adjudicación del 25% de dicho inmueble, en virtud de la determinación judicial recaída en el juicio principal del expediente 535/2011, mismo que causó ejecutoria para todos los efectos legales.

Con fecha **29 veintinueve de enero de 2014 dos mil catorce**, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, se registró la escritura 4,887 autorizada el 27 veintisiete de noviembre de 2013 dos mil trece por el Notario Público número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en la cual formalizó la fusión de once predios y áreas comunes que previamente habían sido materia de lotificación en la escritura 2,465 respecto de la parcela número 338 Z-3 P1/1, ubicado en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; dicha escritura de fusión de predios se incorporó al libro 1000, sección I, serie A, partida 30.

El **27 veintisiete de febrero de 2014 dos mil catorce**, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, se registró la escritura 5030 de 26 veintiséis de febrero de 2014 dos mil catorce, practicada ante la fe del Notario Público número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en la cual se formalizó *contrato de compraventa* celebrado entre, por una parte, los apoderados de la señora **P1**, en calidad de parte vendedora, y por otra parte, el apoderado general de la empresa mercantil denominada MARTIN MANAGEMENT S. de. R. L. de C.V., en su calidad de parte compradora, respecto del inmueble: lote de terreno identificado como parcela 338 Z-3 P1/1, ubicado en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; dicha escritura de compra venta se incorporó al libro 1007 de la sección I, serie A, bajo partida número 03.

Con fecha **11 once de marzo de 2014 dos mil catorce**, el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, en atención a lo solicitado por el autorizado judicial de la parte actora, acordó girar oficio al Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, a efecto de que se abstenga de realizar la fusión del lote 01, de la escritura pública número 2465 de 24 veinticuatro de noviembre de 2009 dos mil nueve, otorgada ante la fe del Notario Público número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, registrada bajo la partida número 676, sección I, serie A, partida 43.

El **19 diecinueve de marzo de 2014 dos mil catorce**, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, se recibió el oficio número 419/2014, de 12 doce del mismo mes y año, suscrito por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, mediante el cual, en cumplimiento al auto de 11 once del mismo mes y año, ordenó se abstenga de realizar la fusión del lote 01, de la escritura pública número 2,465 de 24 veinticuatro de noviembre de 2009 dos mil nueve, otorgada ante la fe del Notario Público número 34

de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, registrada bajo la partida número 676, sección I, serie A, partida 43, hasta que esa autoridad ordene lo contario.

Con fecha **04 cuatro de julio de 2014 dos mil catorce**, en el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, se recibió el oficio número RPP/BUC/NAY/166/2014 de 16 dieciséis de abril de 2014 dos mil catorce, suscrito por el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, mediante el cual dio respuesta al oficio número 419/2014 en la que se solicitó se abstenga de realizar la fusión del lote uno de la escritura pública número 2,465 registrada bajo partida 43, sección I, serie A, libro 676, por lo que informó lo siguiente: *"…De conformidad por lo establecido en la fracción primera del artículo 2373, segundo párrafo del artículo 2379, y el artículo 2388 del Código Civil para el Estado de Nayarit, le informo que siendo las 09:00 horas a.m. del día 28 de noviembre de 2013 fue presentada ante el suscrito la escritura número 4,887 de fecha 27 de noviembre de 2013, otorgada ante la fe del notario treinta y cuatro, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en la que se realizó la protocolización del oficio de fusión de predios, suscrito por el Director de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Bahía de Banderas, en la cual se autorizó que la lotificación que se había realizado mediante la escritura 2,465 (dos mil cuatrocientos sesenta y cinco) antes citada, se fusionara en un solo predio de 5-16-01.83 cinco hectáreas, dieciséis áreas, uno punto ochenta y tres centiáreas, en virtud de lo anterior con fecha 29 de enero de 2014, se procedió a registrar en la oficina a mi cargo y bajo partida 30, libro 1000, sección I, serie A, la primera de las escrituras mencionada en este párrafo con lo anteriormente expuesto y dejo a consideración que usted estime pertinente…".*

C. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, este Organismo local de Protección No Jurisdiccional estima que, en el presente caso, se violaron los derechos humanos, en específico el derecho a la legalidad, relativa al debido funcionamiento de la administración pública, en agravio de **V1 y V2**, por actos consistentes en **EJERCICIO INDEBIDO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA**, por parte del Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, de acuerdo con los siguientes razonamientos conclusivos:

Como ya se expuso detalladamente en el apartado anterior, en el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, se instruyó el juicio civil ordinario número 535/2011, en el que los actores **V1** y **V2** demandaron a **P1** por la rescisión del contrato de promesa de compraventa de 30 treinta de junio de 2009 dos mil nueve, respecto del inmueble identificado como "Palmeras Residencial", ubicado en el poblado de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Derivado de dicho juicio, el Pleno de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nayarit dictó sentencia en segunda instancia el 26 veintiséis de abril de 2013 dos mil trece, dentro del toca civil número 116/2012, mediante la cual revocó la sentencia de primer grado, y determinó que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, por lo que condenó a la demandada a la rescisión del contrato de promesa de compraventa, así como al pago de diversas prestaciones, entre ellas la contemplada en el resolutivo *séptimo*, que se refiere al pago de la segunda penalidad impuesta por el incumplimiento del contrato, de tal

suerte que se determinó procedente declarar al actor, en su carácter de parte promitente compradora, como copropietario del inmueble identificado como Lote Uno del Fraccionamiento Palmeras Residencial en un porcentaje del 25% veinticinco por ciento.

En relación con el resolutivo *séptimo* de la sentencia antes mencionada, el Juez Segundo Civil de Bucerías dictó auto de 09 nueve de octubre de 2013 dos mil trece, en el cual ordenó, a petición de la parte actora, que por una parte, se remitiera copias certificadas de todo lo actuado dentro del juicio al Notario Público número 19 de esa localidad, para efecto de que llevara a cabo la escrituración del 25% del lote número uno del fraccionamiento Palmeras Residencial, a favor de la parte actora y en rebeldía de la parte demandada; y por otra parte, se girara oficio al Jefe de la Oficina local del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para efecto de que se abstenga de realizar movimiento traslativo de dominio o gravamen respecto al 25% del bien materia de ese juicio.

En cumplimiento a la última parte de dicho auto, el Juez Segundo Civil de Bucerías dirigió el oficio número 1731/2011 a la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esa localidad, mediante el cual ordenó se inscribiera la abstención de realizar movimiento traslativo de dominio o gravamen respecto al 25% del bien inmueble identificado como lote número uno del fraccionamiento Palmeras Residencial, que ampara la escritura pública número 2,465 autorizada el 24 veinticuatro de noviembre de 2009 dos mil nueve por el Notario Público número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, y que fue inscrita en esa Oficina Registral el 04 cuatro de febrero de 2010 dos mil diez, incorporada al libro 676, sección I, serie A, partida 43.

La citada orden judicial de inscripción y abstención registral fue recibida el 30 treinta de octubre de 2013 dos mil trece, a las 14:50 catorce horas con cincuenta minutos, en la Oficina Distrital de Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado; sin embargo**, en ese momento no se realizó la anotación o asiento registral respectivo**, sino que, mediante oficio número RPP/BUC/NAY/318/2013 de 31 treinta y uno de octubre de 2013 dos mil trece, el Jefe de la Oficina Distrital, Licenciado A1, informó a la autoridad judicial que **no era procedente realizar la anotación de abstención registral que fue ordenada**, en virtud de que el registro del referido inmueble presenta un *primer aviso preventivo* de la Notaría Pública 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, recibido con fecha 28 veintiocho de octubre de 2013 dos mil trece, en el cual se comunicó que se está llevando a cabo la fusión y compraventa a favor de MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V. Por lo que se informó dicha situación para conocimiento de la autoridad judicial y para los efectos legales que se consideraran convenientes; ya sea la anotación de abstención aun con el aviso preventivo vigente.

Al respecto, esta Comisión Estatal de Derechos Humanos considera que el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Licenciado **A1**, incurrió en una omisión en el ejercicio de sus funciones públicas, pues no realizó de forma inmediata y oportuna la anotación, en la partida registral correspondiente, de la orden

judicial de abstención registral contenida en el oficio número 1731/2011, girado por el Juez Segundo Civil de Bucerías, Nayarit.

Por ende, dicho funcionario registral contravino la legislación que rige sus funciones, y que lo obliga a realizar las inscripciones, anotaciones o asientos registrales, respecto de aquellos títulos, documentos, resoluciones o providencias judiciales que sean legalmente inscribibles o anotables, con la finalidad de dar publicidad y permitir que surtan sus efectos, cumpliendo así la función principal del régimen público registral que es proporcionar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Al respecto, el artículo 2373, fracciones I y IX, del Código Civil para el Estado de Nayarit, establece que en el Registro Público se inscribirán, entre otros títulos, las resoluciones judiciales mediante las cuales se declare la adquisición, transmisión, modificación, gravamen, o extinción del dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles. Asimismo, el artículo 2382, fracción II, del Código Civil antes invocado, y el artículo 50, fracción II, de la Ley Catastral y Registral del Estado de Nayarit, establecen que se registraran las sentencias y *providencias judiciales* certificadas legalmente o que consten de manera auténtica. Además, el artículo 72, fracción IV, de la citada Ley Catastral y Registral, dispone que serán objeto de anotación preventiva, dentro del Registro Inmobiliario, las *providencias judiciales* que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.

Como puede verse, el mandato judicial de abstención registral enviado por el Juez Segundo Civil de Bucerías, Nayarit, mediante oficio número 1731/2011, al Jefe de la Oficina Registral de esa localidad, era legítimamente inscribible o anotable, pues se deriva de una providencia judicial de carácter precautoria, emitida el 09 nueve de octubre de 2013 dos mil trece dentro del juicio civil ordinario número 535/2011, y que tenía por finalidad garantizar la eficacia del resolutivo séptimo de la sentencia de segunda instancia dictada por el Pleno de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado, dentro del toca civil número 116/2012; pues buscaba asegurar que se pudiera hacer efectiva la condena impuesta a la parte demandada, en relación con el pago de la segunda penalidad derivada del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa; y correlativamente, asegurar que el actor pudiera hacer valer el derecho real que le fue concedido en la sentencia, pues se le declaró, en su calidad de parte promitente compradora, como copropietario, en un porcentaje del 25% veinticinco por ciento, del inmueble materia del contrato de promesa de compraventa que fue rescindido judicialmente. En ese sentido, la orden judicial dada al registrador, como *medida cautelar o precautoria*, pretendía evitar circunstancias que impidieran el cumplimiento efectivo del mencionado resolutivo, y lograr así el efecto esperado; de ahí que procuraba impedir la realización de movimientos registrales, tanto traslativos de dominio como gravámenes, en relación con el referido inmueble, mientras se realizaba la ejecución forzosa de la escrituración del 25% de dicho inmueble, a favor del actor, y en rebeldía de la demandada.

Pues bien, a pesar de que la orden judicial de abstención registral podía, legítimamente, inscribirse o anotarse en la partida registral correspondiente, no se hizo así; al respecto, el Jefe de la Oficina Distrital del Registro

Público contestó a la autoridad judicial, mediante oficio número RPP/BUC/NAY/318/2013, que no era procedente realizar la anotación de abstención de movimientos traslativos de dominio o gravamen, en virtud de que la partida registral que abarca dicho inmueble presentaba un primer aviso preventivo de carácter notarial, mediante el cual se comunicó que se estaba llevando a cabo la fusión y compraventa del inmueble.

Al respecto, esta Comisión Estatal considera que es incorrecto e infundado el argumento vertido por el Registrador, en el sentido de que no es procedente realizar la anotación de abstención registral que le fue ordenada por el juez, pues si bien es cierto que preexistía un primer aviso preventivo notarial que, por haber ingresado previamente, tenía carácter preferente en el orden de prelación, también es cierto que dicha circunstancia no impedía se realizara la anotación formal de la orden judicial, para que siguiera el orden de la prelación o la prioridad de la inscripción, aunque no se pudiera cumplir materialmente la abstención registral en cuanto se opusiera al acto jurídico protegido por el primer aviso notarial; asimismo, para dar publicidad al contenido de la orden judicial, y evitar el registro de subsecuentes gravámenes u operaciones.

Efectivamente, el 28 veintiocho de octubre de 2013 dos mil trece, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público se recibieron y asentaron *primeros avisos preventivos* de parte del Notario Pública número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, mediante los cuales dio a conocer que se estaba llevando a cabo contrato de *fusión y compraventa*, sobre los once lotes (incluido el lote número uno conocido como Palmeras Residencial) y áreas comunes, de la parcela identificada con el número 338 Z-3 P1/1, ubicada en el poblado de San Francisco, Nayarit.

Los primeros avisos preventivos, antes mencionados, los hizo el Notario Público con fundamento en el artículo 2389 del ***Código Civil para el Estado de Nayarit***, que establece lo siguiente:

> "**Artículo 2389**.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, límite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribirle, el Notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse podrá a su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir un derecho, dar al Registro un primer aviso preventivo al solicitarle certificados sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral o sobre los gravámenes que reporte, el inmueble o derecho o la libertad de los mismos. Dicho aviso, deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los interesados y el antecedente registral. El registrador con el aviso preventivo y sin cobro de derechos por la anotación, hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente una **anotación de primer aviso preventivo que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales** a partir de la fecha de presentación de la solicitud.
>
> Una vez firmada una escritura que produzca cualesquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad ante quien se otorgó dará al Registro dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes un **segundo aviso preventivo** sobre la operación de que se trata conteniendo además de los datos mencionados en el

> párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de presentación de tal aviso preventivo y asentará al margen de la inscripción una anotación preventiva del segundo aviso que **tendrá vigencia por un término de noventa días naturales a partir de la fecha de su presentación**. En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en este párrafo se dé dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero. Si se diere después de este plazo solo surtirá efectos desde la fecha y hora de su presentación.
>
> Si el testimonio respectivo se presentare al Registro dentro de cualquiera de los términos a que se contraen los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiese sido dado, o en caso contrario desde la fecha y hora de presentación del segundo. Si el documento se presentare después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación…”

Como se aprecia, las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad respecto del *primer aviso preventivo*, se traducen en un elemento constitutivo y no simplemente declarativo, por cuanto que el artículo 2389 del Código Civil del Estado de Nayarit, dota de seguridad jurídica la convención contractual desde su preparación hasta su conclusión y formalización, en virtud de que la creación, transmisión, modificación o extinción de propiedad o posesión de bienes raíces, suponen acuerdos preliminares entre las partes intervinientes, que una vez satisfechos culminan con la formalización del acto jurídico en cuestión; seguridad jurídica que se traduce en hacer oponible la convención contractual frente a terceros si dentro de los treinta días naturales contados a partir de la fecha de presentación del primer aviso preventivo se firma la escritura correspondiente y el notario da el *segundo aviso preventivo* al registrador público, siempre que la propia escritura se inscriba dentro de un lapso de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del segundo aviso.

El *primer aviso preventivo* resulta de gran utilidad, pues pretende cerrar la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción, gravámenes y demás documentos, que se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o cualquiera otra forma de modificación de los derechos derivados del Registro resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan de estos embargos, gravámenes u operaciones, tomarán la prelación que le corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventivos.

El *segundo aviso preventivo* tiene efectos retroactivos a la fecha de presentación del primer aviso, siempre y cuando este segundo aviso ingrese al Registro Público de la Propiedad dentro de los treinta días siguientes a la presentación del primero. Para que produzca este efecto retroactivo en lo que se refiere a la operación registrable, el notario deberá presentar el testimonio de la escritura respectiva dentro de los noventas días siguientes a la presentación del segundo aviso.

De esta forma, los avisos notariales preventivos nacen con motivo de la propia voluntad del titular del derecho respectivo y tienen como finalidad que terceras personas se enteren de la voluntad de celebrar determinado acto jurídico sobre él, con lo cual se colma la finalidad de conferir preferencia registral y dar seguridad al acto que se está concertando.

En ese tenor, los avisos notariales preventivos proporcionan certeza jurídica al acto jurídico desde su preparación y hasta su formalización, pues se les otorga preferencia registral respecto de ulteriores inscripciones, ya sean de embargos, gravámenes u operaciones, las que tomarán la preferencia que les corresponda, conforme al *principio de prelación o prioridad*, que es uno de los pilares de la seguridad proporcionada por el Registro Público de la Propiedad, pues los efectos de este principio son constitutivos, ya que la fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Por lo que el axioma *"prior in tempore, potior in jure",* que se traduce como "primero en el tiempo, mejor en el derecho", en este caso se transforma en "el que es primero en registro es primero en derecho".

Dicho *principio de prelación* está contemplado en la **Ley Catastral y Registral del Estado de Nayarit,** que establece lo siguiente:

> **Artículo 63**.- La preferencia entre derechos reales sobre un mismo inmueble y otros derechos o gravámenes, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución.
> Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de este será preferente, aún cuando tal aviso se hubiere dado extemporáneamente.
>
> **Artículo 65**.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al registro sin perjuicio de la calificación registral, se determinará por hora y fecha de entrada del documento al registro.
>
> **Artículo 66.-** La inscripción definitiva de un derecho que haya sido inscrito preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la inscripción preventiva los produjo.

De acuerdo con lo anterior, en el presente caso, el primer aviso preventivo notarial, relativo a la *fusión y compraventa* del lote número uno, que fue recibido y asentado en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público, el 28 veintiocho de octubre de 2013 dos mil trece, tenía preferencia registral sobre la orden judicial de inscripción y abstención registral del mencionado lote, contenida en el oficio número 1731/2011, que fue recibido el 30 treinta del mismo mes y año, pues éste ingresó al Registro Público dos días después respecto de aquél; es decir, primero ingresó el aviso preventivo notarial y después la orden judicial de abstención, y por tanto debía respetarse el orden de prelación.

Ahora bien, la preferencia registral del primer aviso preventivo notarial no impedía que el Registrador realizara la anotación o asiento de la orden judicial de abstención registral, pues si bien es cierto que no podía cumplirse en cuanto se opusiera al convención contractual protegida por el

aviso notarial de carácter preferente, también es cierto que dicha orden judicial tenía que ocupar su lugar en el orden de prelación para asegurar la prioridad de su inscripción.

De esta forma se sostiene que sí era procedente que el Registrador anotara o asentara la orden judicial de abstención registral desde el momento de su ingreso al Registro Público, a pesar de que preexistiera un primer aviso preventivo notarial en la partida registral del mismo inmueble, pues el carácter preferente de éste aviso notarial no impedía que se realizara la anotación formal de aquella orden judicial, para que siguiera el orden de prelación de conformidad con la oportunidad de su ingreso al Registro Público, no obstante que de momento no haya sido efectivo el cumplimiento material de la abstención registral ordenada, en cuanto a evitar el proceso de formación del movimiento traslativo de dominio (fusión y compraventa) que estaba protegido por el citado primer aviso notarial; pero que en todo caso, la anotación de la orden judicial podía evitar el asiento de otros gravámenes u operaciones diversas que fueran ingresadas después de que se recibió dicha orden judicial; es decir, podía darse el caso de que el Notario Público cancelara el primer aviso preventivo, o haya expirado su vigencia, por no darse continuidad a la elaboración y formalización del acto jurídico que dio origen a dicho aviso preventivo notarial, y que con posterioridad se hayan asentado otros movimientos traslativos de dominio o gravámenes en relación con el mismo inmueble, a pesar de que existía un mandamiento judicial para que el Registrador se abstuviera de realizarlos, pero que no fue cumplido porque en su momento no se asentó dicho mandamiento judicial.

En esa tesitura, se considera infundado el argumento del Registrador, en relación a que no era procedente realizar la anotación de abstención registral que fue ordenada, pues en todo caso, podía haber informado a la autoridad judicial que no podía dar cumplimiento material a la orden de abstención registral, en cuanto ésta se opusiera al primer aviso preventivo notarial recibido previamente y que por tanto tenía carácter preferente, pero que de forma oportuna sí se realizó la anotación formal de dicha orden judicial, para que surtiera los efectos de prelación.

Ahora bien, si el Registrador estimaba que existían otras circunstancias que impedían el cumplimiento de la orden judicial de inscripción y abstención registral, ya sea por imprecisión o ambigüedad del mandamiento judicial, o bien, por incompatibilidad con los asientos del Registro; entonces, debió comunicárselo de manera clara y concisa al Juez, para que éste ordenara lo conducente, pero sin que el Registrador dejara de realizar la anotación preventiva de la orden judicial, para que conservara su prioridad o prelación, aunque existiera la posibilidad de que dicha anotación fuera cancelada por modificación o revocación de la orden judicial o de la providencia judicial, pues también existía la posibilidad de que fuera confirmada, lo que en la especie ocurrió. De tal suerte que el Registrador podía informar al Juez sobre las circunstancias que impedían el cumplimiento material de la orden, pero no podía omitir el cumplimiento formal que se materializaba con la anotación preventiva de dicha orden.

Al respecto, el Jefe de la Oficina Registral en Bucerías argumentó, en declaración vertida ante personal de esta Comisión Estatal, que no existió

negativa a realizar la anotación ordenada por el Juez, sino que se le hizo saber de los avisos preventivos notariales, para que a su consideración hiciera saber si quedaba asentada la nota de abstención registral o quedaba sin efecto; por lo que, hasta en tanto el Juez esclareciera el proceder, se puso bajo resguardo el libro número 676, sección I, serie A, partida 46, que contiene la respectiva escritura, para evitar otras anotaciones.

En relación con este punto, se considera que el Registrador esgrimió un argumento defensivo para justificar su omisión, pues si bien es cierto que no manifestó expresamente la negativa a realizar la anotación ordenada por el Juez, también es cierto que dicha negativa fue tácita o implícita, ya que, por una parte, el Registrador informó al Juez que no era procedente realizar la anotación, pero sin un sustento jurídico sólido; y por otra parte, al no realizar de forma inmediata dicha anotación de abstención, el Registrador ya estaba desacatando el mandamiento judicial que así lo ordenaba.

En cuanto a lo argumentado por el Registrador, de que le hizo saber al Juez de los avisos preventivos notariales, para que a su consideración hiciera saber si se asentaba la nota de abstención registral o quedaba sin efecto; al respecto, se insiste en que el Registrador podía comunicar al Juez sobre dicha situación, que impedía el cumplimiento material de la orden judicial de abstención en tanto se opusiera a los avisos notariales, pero que el Registrador no podía omitir el cumplimiento formal de la anotación de dicha orden judicial, para que conservara su prioridad o prelación, aunque existiera la posibilidad de que dicha anotación fuera cancelada por modificación o revocación de la orden judicial, pues también existía la posibilidad de que fuera confirmada, lo que en la especie ocurrió. Además, es lógico que si la orden judicial era confirmada, para que se hiciera la anotación de abstención registral de la misma forma en que ya se había ordenado, tenía que surtir efectos de prelación y publicidad desde el momento en que se recibió la orden originaria, y no desde que se recibiera su posterior confirmación.

Por lo que ve a la supuesta medida tomada por el Registrador, consistente en resguardar el libro que contiene la escritura respectiva, para evitar ulteriores anotaciones, en tanto el Juez esclarecía si se asentaba o no la orden de abstención; cabe precisar que la eficacia de dicha medida era relativa, ya que, por una parte, el simple resguardo del libro no impedía jurídicamente que se realizaran otras anotaciones o asientos, y por otra parte, el cumplimiento de la orden judicial se materializaba formalmente con la anotación pertinente de la abstención registral, y no con el resguardo del libro. De tal suerte que la anotación o asiento registral de la orden judicial de abstención es la que daba efectos de prelación y publicidad a dicho mandamiento judicial de abstención; de otra forma, dichos efectos no se lograban con el solo resguardo del libro.

Más allá de si existió una negativa o desacato a la orden judicial de abstención, esta Comisión Estatal estima que el Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, incumplió sus obligaciones registrales al “no” anotar inmediatamente la referida orden judicial en la partida correspondiente, para que surtiera sus efectos substantivos de *publicidad formal* y *prelación*, lo cual generó consecuencias concretas, como a continuación se expondrá.

En primer lugar, el hecho de que el Registrador *no* haya anotado inmediatamente la orden judicial de abstención registral, atentó contra el *principio de publicidad*, desde el punto de vista *formal*; principio que está expresado en el artículo 2372 del Código Civil para el Estado de Nayarit, al establecer que el Registro será público, y que los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro, y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados; también tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

Como se aprecia la vertiente *formal* de *principio de publicidad*, establece la obligación del funcionario registral de revelar la situación jurídica de los inmuebles, en atención al derecho de todas las personas, sea o no tercero registral o interesado, a que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias y certificaciones relativas a los mismos, para que puedan tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos.

En efecto, en el presente caso, la omisión del Registrador, al *no* anotar o asentar inmediatamente la orden judicial de abstención en la partida registral del inmueble, atentó contra el *principio de publicidad* desde el punto de vista *formal*, pues con ello impidió que se revelara la verdadera situación jurídica de dicho inmueble (lote número uno); es decir, formalmente impidió que se conociera la limitación registral de dicha propiedad, derivada de su antecedente judicial, no obstante que dicha limitación estuviera condicionada, de momento, por un primer aviso preventivo notarial.

De hecho, el 06 seis de noviembre de 2013 dos mil trece, el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público, emitió un *certificado de libertad de gravamen*, en el que se hizo constar que la señora **P1** es propietaria del inmueble (lote número uno), y que *a la fecha de su expedición* no existía gravamen ni aparecía inscrita declaratoria alguna sobre provisiones, usos, reservas y destinos a que se refiere la Ley Estatal de Asentamientos Humanos; lo anterior, no obstante que *en la fecha de expedición de dicho certificado*, ya se había recibido la orden judicial de abstención registral en esa Oficina Distrital, pues recuérdese que el oficio número 1731/2011, suscrito por el Juez Segundo Civil de Bucerías, fue notificado al Registro Público el 30 treinta de octubre de 2013 dos mil trece; ahora, si bien es cierto que al momento de expedir del certificado de libertad de gravamen, no estaba asentada la orden de abstención registral en la partida registral del inmueble, fue por una omisión del mismo Registrador, quien de haber cumplido con su obligación de realizar la anotación correspondiente, tendría que haber emitido el aludido certificado con la inclusión de las anotaciones preventivas derivadas de la orden judicial, aunque ésta estuviera condicionada por un aviso notarial; sin embargo, bajo este supuesto ideal se habría dado publicidad formal a dicha situación, para que los terceros alcanzaran el conocimiento de la misma, y se preservara la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, evitando se generaran confusiones o se vulnerara la certeza que debía imperar.

Cabe precisar que el certificado de libertad de gravamen de 06 de noviembre de 2013 dos mil trece, fue protocolizado posteriormente dentro de la escritura pública que formalizó la fusión de predios, cuya formación estaba protegida por el primer aviso preventivo notarial. En ese sentido, si el Registrador hubiera cumplido su obligación de anotar oportunamente la orden judicial de abstención en la partida registral correspondiente, entonces el certificado de libertad de gravamen tendría que haber contenido dichas anotaciones preventivas, lo cual permitiría que se enteraran del antecedente judicial, tanto el tercero *negocial*, así como el Notario Público que formalizaría la futura fusión y compraventa, pues recuérdese que el primer aviso notarial se refería a dicha operación conjunta, y de esta forma, se hubiera conocido que, derivado de una resolución o providencia judicial, el inmueble estaba restringido o limitado registralmente, en tanto no se opusiera al aviso notarial preferente; pero de cualquier forma el tercero negocial hubiera alcanzado conocimiento y certeza de la situación jurídica del inmueble y de su antecedente judicial, lo cual pudo haber inhibido su voluntad como comprador, o bien, si aún conociendo el antecedente, celebraba el acto jurídico, entonces asumiría los riesgos de una posible nulidad del mismo. De cualquier forma, la publicidad formal evitaría fraudes y perjuicios con motivo del ocultamiento de la situación contenciosa o judicial del inmueble.

Al respecto, cabe precisar que tratándose de actos inherentes al Registro Público de la Propiedad existe interés de la sociedad en que subsistan, atento a su mencionada finalidad, de dar publicidad a los actos y hechos jurídicos que así lo requieran conforme a la ley, con la finalidad de preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, y en que no se genere confusión ni se vulnere la certeza que debe imperar en ellos.

En ese sentido, el Registro Público llena una necesidad de publicidad de los actos que deben inscribirse, precisamente como medio de que los terceros alcancen el conocimiento de los mismos, a fin de evitar fraudes y perjuicios que son natural consecuencia de la ignorancia de tales actos.

Retomando la omisión del Registrador, consistente en no anotar inmediatamente la orden judicial de abstención registral, se tiene que también atentó contra el *principio de prelación o prioridad*, que fue explicado anteriormente; pues una de las consecuencias que generó dicha omisión fue que, al expirar la vigencia del primer aviso preventivo notarial, sin que se haya presentado el segundo aviso dentro del término legal, y por tanto no se generaran efectos retroactivos a la fecha de presentación del primero; no trajo como consecuencia que la orden judicial de abstención ocupara el lugar que le correspondía en el orden de prelación, en virtud de que el Registrador no la asentó inmediatamente, con lo cual perdió la preferencia que le correspondía.

En efecto, como ya se expuso, de acuerdo con el artículo 2389 del Código Sustantivo Civil vigente en nuestra entidad federativa, el primer aviso preventivo notarial tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud; por tanto la seguridad jurídica que ofrece dicho aviso se traduce en hacer oponible la convención contractual frente a terceros si dentro de dicho término se firma la escritura

correspondiente y el notario da el *segundo aviso preventivo* al registrador público, siempre que la propia escritura se inscriba dentro de un lapso de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del segundo aviso.

De esta manera, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero, siempre y cuando el segundo aviso ingrese al Registro Público de la Propiedad dentro de los treinta días siguientes a la presentación del primero. Pero si se diere después de este plazo sólo surtirá efectos desde la fecha y hora de su presentación.

En el presente caso, el primer aviso preventivo notarial, relativo a la fusión y compraventa que comprende el lote número uno, se presentó en la Oficina Registral el 28 veintiocho de octubre de 2013 dos mil trece, por tanto, el término legal de *treinta días naturales* para su vigencia expiraba el 27 veintisiete de noviembre del mismo año; no obstante, el segundo aviso preventivo notarial se presentó un día después, el 28 veintiocho de noviembre mismo mes y año, fuera de aquél período de tiempo, según se desprende del cómputo realizado, y como se ilustra gráficamente en las siguientes láminas de calendario, correspondientes a los meses de octubre y noviembre de 2013 dos mil trece:

Octubre 2013						
Domingo	**Lunes**	**Martes**	**Miércoles**	**Jueves**	**Viernes**	**Sábado**
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28 **1er. Aviso Notarial**	29 **(1)** **Inició**	30 **(2)** *Orden judicial*	31 **(3)**		

Noviembre 2013						
Domingo	**Lunes**	**Martes**	**Miércoles**	**Jueves**	**Viernes**	**Sábado**
					1 **(4)**	2 **(5)**
3 **(6)**	4 **(7)**	5 **(8)**	6 **(9)**	7 **(10)**	8 **(11)**	9 **(12)**
10 **(13)**	11 **(14)**	12 **(15)**	13 **(16)**	14 **(17)**	15 **(18)**	16 **(19)**
17 **(20)**	18 **(21)**	19 **(22)**	20 **(23)**	21 **(24)**	22 **(25)**	23 **(26)**
24 **(27)**	25 **(28)**	26 **(29)**	27 **(30)** **Venció**	28 **2do. Aviso Notarial**	29	30

Como se aprecia, el segundo aviso preventivo notarial no fue presentado dentro del término legal de treinta días siguientes a la presentación del

primer aviso; de tal suerte que el segundo aviso no generó efectos retroactivos a la fecha de presentación del primero.

En ese contexto, al quedar sin vigencia el primer aviso preventivo notarial, y para los efectos de la prelación o prioridad en el registro, la orden judicial de abstención contenida en el oficio número 1731/2011, debió de haber ocupado la preferencia registral que le correspondía, en virtud de que fue recibida el 30 treinta de octubre de 2013 dos mil trece en la Oficina Distrital, sin embargo, no ocurrió así, porque el Registrador no realizó la anotación inmediata y oportuna de dicha orden judicial en la partida registral correspondiente, incurriendo así en una omisión e incumplimiento de sus obligaciones legales.

En efecto, el 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, a las 09:00 nueve horas, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, se recibió y se asentó *segundo aviso preventivo* enviado por el Notario Público número 34, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, mediante el cual solicitó anotación preventiva del *contrato de fusión de predios*, formalizado mediante escritura número 4,887 que fue firmada el 27 veintisiete de noviembre de 2013 dos mil trece, respecto de once lotes y áreas comunes, y de la cual resultó un lote de terreno ubicado en el poblado de San Francisco, Nayarit. Y el mismo día, a las 9:03 nueve horas con tres minutos, también se recibió y se asentó *primer aviso preventivo notarial*, mediante el cual se solicitó anotación preventiva del *contrato de compraventa*, respecto del inmueble que resultó de la fusión antes mencionada.

Como ya se aclaró, el segundo aviso preventivo notarial, en el que se informó sobre el contrato de fusión de predios, surtió efectos desde la fecha y hora de su presentación, y no desde de que se presentó el primer aviso, pues la vigencia de éste ya había expirado. Cabe mencionar que, formalmente, se tenía que presentar el segundo aviso preventivo notarial respecto del contrato de *fusión y compraventa*, pues el primer aviso hacía referencia a dicha operación conjunta, sin embargo, el segundo aviso sólo hace referencia a la fusión, y se vuelve a presentar el primero aviso del contrato de compraventa.

Al respecto, estos avisos notariales, recibidos el 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, surtieron efectos desde la fecha y hora de su presentación, de conformidad con el artículo 2389 del Código Civil para el Estado de Nayarit, lo cual es importante, pues hasta ese momento no se había anotado la orden judicial de abstención registral contenida en el oficio número 1731/2011 girado por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, y que fue notificada el 30 treinta de octubre de 2013 dos mil trece.

Fue en la misma fecha, 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, pero a las 14:00 catorce horas, cuando en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público, se recibió el oficio número 2027/2013, suscrito por el Juez Segundo Civil de Bucerías, mediante el cual ordenó que se diera cumplimiento *ipso facto* a lo decretado en el proveído de 09 nueve de octubre del mismo año, en virtud de que no existía impedimento legal para que se diera cumplimiento al mismo, no obstante que mediante oficio

número RPP/BUC/NAY/318/2013, el Registrador informó que no era procedente realizar anotación de abstención de movimientos traslativos de dominio o gravamen respecto al 25% del bien inmueble referido.

De esta forma, el mismo día, 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público, asentó anotación en la partida de la escritura número 2,465 autorizada por el Notario Público número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, incorporada al libro 676, sección I, serie A, partida 43, redactada en el sentido siguiente: *"…Bucerías, Nayarit; con fecha 28 de Noviembre del año 2013, en cumplimiento al oficio número 2027/2013, girado por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de este partido Judicial, ordenado dentro de Juicio Civil Ordinario número de expediente 535/2011, promovido por* ***V1*** *y OTRO en contra de* ***P1****, esta oficina se* ***abstiene de realizar movimientos traslativos de dominio o gravamen sobre el 25% del inmueble identificado como Lote 1****, hasta en tanto no se ordene lo contrario; Se archiva el oficio junto con el acta de embargo bajo partida número 66, del Libro 9, sección II, serie "C"…".*

De acuerdo con lo anterior, la orden judicial de abstención fue anotada en la partida registral del inmueble, hasta el 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, en el momento en que se recibió el oficio número 2027/2013, mediante el cual se ordenó que se diera cumplimiento a lo ordenado en el anterior oficio número 1731/2011, que fue recibido el 30 treinta de octubre del mismo año; sin embargo, debido a que el Registrador omitió anotar de forma inmediata y oportuna el primer oficio, la orden judicial de abstención surtió efectos hasta que se asentó el segundo oficio, que solo confirmaba el primero.

Como se aprecia, la abstención registral ordenada fue anotada cuando se recibió la confirmación del Juez, respecto del primero oficio, lo cual indica que en realidad no existía impedimento para dar cumplimiento formal a la orden judicial, y que el Registrador pudo haber realizando la anotación de abstención desde un principio, sin embargo no ocurrió así, y esto ocasionó que perdiera el lugar que le correspondía en el orden de prelación, una vez expirada la vigencia del primer aviso preventivo notarial; incluso, ocasionó que perdiera dicha prioridad registral, respecto del segundo aviso preventivo notarial relativo a la fusión de predios, y respecto del primer aviso preventivo notarial relativo al contrato de compraventa del inmueble resultante de la fusión, pues como ya se expuso, estos avisos notariales fueron recibidos unas horas antes de que se recibiera el oficio número 2027/2013, mediante el cual el Juez confirmó su orden.

Así las cosas, el 19 diecinueve de diciembre de 2013 dos mil trece, el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público, remitió oficio número RPP/BUC/NAY/381/2013, para informar al Juzgado que dio cumplimiento a la solicitud, realizando anotación de abstención de movimientos traslativos de dominio o gravamen respecto al 25% del bien inmueble identificado como lote 01 uno, del fraccionamiento Palmeras Residencial.

Posteriormente, con fecha 29 veintinueve de enero de 2014 dos mil catorce, en la Oficina Distrital de Bucerías, se registró la escritura 4,887 autorizada por el Notario Público número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en la cual formalizó la fusión de once predios y áreas comunes que habían sido

materia de lotificación en la parcela número 338 Z-3 P1/1, ubicada en San Francisco, Nayarit; por lo que dicha escritura fue incorporada al libro 1000, sección I, serie A, partida 30.

Bien, como ya se explicó, la orden judicial de abstención, confirmada el 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, quedó en segundo lugar en el orden de prelación registral, respecto del segundo aviso preventivo notarial que informaba sobre la firma del contrato de fusión de predios, que fue recibido el mismo día, pero con unas horas de anticipación; por tanto, el Registrador no podía negarse a inscribir la escritura que formalizaba dicho contrato de fusión de predios.

Sin embargo, si el Registrador hubiera cumplido su obligación de asentar la orden judicial de abstención desde que la recibió por primera vez, el 30 treinta de octubre de 2013 dos mil trece, por conducto del oficio número 1731/2011; entonces, conforme al principio de prelación, al quedar sin vigencia el primer aviso preventivo notarial y perder su prioridad, aquella orden judicial hubiera tenido preferencia registral, incluso respecto del segundo aviso preventivo notarial, y en estas condiciones el Registrador hubiera podido evitar que se registrara la escritura que formalizó la fusión de predios, por estar ordenada judicialmente la abstención registral respecto al 25% del lote número 01 uno.

Sobre este punto, el Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público, argumentó que no existía ninguna limitante para haber registrado la escritura del contrato de fusión de predios, puesto que la orden del Juez era únicamente no trasladar el dominio del inmueble materia de la litis, y no inscribir un gravamen, según lo ordenó en sus oficios 1731/2011 y 2027/2013, pues la fusión no es un traslado de dominio y mucho menos un gravamen.

Al respecto, se considera que el Registrador pretende justificar su omisión, consistente en no anotar o asentar desde un principio la orden judicial de abstención registral, pues más allá de que la *fusión de predios* constituya o no un *movimiento traslativo de dominio* o un *gravamen*, era evidente que la orden judicial, en vía de medida cautelar o derivada de una providencia precautoria, tenía por finalidad evitar asientos registrales en la partida correspondiente al bien inmueble identificado como lote número 01 uno del Fraccionamiento Palmeras Residencial, para asegurar que un tercero, distinto a la propietaria del inmueble, pudiera hacer efectivo un derecho real declarado judicialmente, en relación con dicho inmueble.

En ese sentido, si bien es cierto que la autoridad judicial no ordenó expresamente, en los oficios 1731/2011 y 2027/2013, que el Registrador se abstuviera de inscribir la fusión del inmueble en mención; y tampoco hizo a referencia a la fórmula de evitar actos de constitución, trasmisión, modificación o extinción del dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles; también es cierto que, evidentemente, el Juez pretendía, con su orden, evitar cualquier movimiento registral que en su caso hiciera ineficaz los derechos declarados judicialmente a favor de un tercero, distinto a la propietaria.

En ese sentido, el Registrador se basa en un *tecnicismo*, o sea, en las palabras o parámetros utilizados en el oficio del Juez para referirse a la orden de inscripción y abstención registral; para de esta forma justificar su omisión o el desacato de la orden judicial, pues argumenta que dicha orden sólo limitaba el registro de movimientos traslativos de dominio y gravámenes sobre el inmueble, y que la fusión de predios no forma parte de dichos rubros. Como se aprecia, el argumento del Registrador se reduce al absurdo de pretender que el oficio del Juez le ordenara expresamente que no registrara la fusión de predios. De hecho, el Registrador manifestó en la declaración que rindió ante personal de esta Comisión Estatal, lo siguiente: *"…Cabe hacer mención que transcurrieron cerca de cinco meses a partir de que esta oficina dio a conocer al Juzgado Segundo de lo Civil de Bucerías, mediante oficio RPP/BUC/NAY/318/2013, que se estaba llevando a cabo la fusión y compraventa, descritos en la escritura 2,465, y que hasta el 19 diecinueve de marzo de 2014 dos mil catorce, nos fue presentado dicho oficio del Juez, en donde solicita la abstención de realizar la fusión del lote uno, para lo cual cerca de mes y medio atrás, se registró en esta oficina como ya quedó asentado en líneas anteriores, la escritura 4,887, a cargo del Licenciado* ***P3****, Notario Público 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, que contiene la fusión de todos y cada uno de los inmuebles…".* Como se aprecia, el Registrador pretendía que la orden judicial le instruyera expresamente la abstención de registrar la fusión del lote número 01 uno, pues refiere que la orden judicial fue emitida y recibida en ese sentido, después de que se inscribió la escritura que contiene el contrato de fusión. Cuando a pesar de lo anterior, resultaba evidente que la autoridad judicial pretendía evitar cualquier movimiento registral, aunque no lo hubiera manifestado textual o específicamente.

De esta forma, el mandato de abstención registral, fue emitido por una autoridad judicial, dentro de un juicio civil ordinario, y en cumplimiento a una providencia precautoria, para que, en vía de medida cautelar, se impidiera la realización de movimientos registrales en el inmueble, mientras se realizaba la ejecución forzosa de la escrituración del 25% de dicho inmueble, a favor del actor, y en rebeldía de la demandada, y con esto asegurar que el actor pudiera hacer valer el derecho real que le fue concedido en la sentencia, garantizando así la eficacia de esta.

Ahora bien, más allá de que la *fusión de predios* constituya o no un *movimiento traslativo de dominio* o un *gravamen,* el Registrador estaba enterado que la fusión de predios que incluía al inmueble que nos ocupa (lote número uno), se hacía con la finalidad de llevar a cabo un contrato de compraventa sobre el bien inmueble resultante de dicha fusión, pues el primer aviso preventivo notarial recibido en esa Oficina Distrital el 28 veintiocho de octubre de 2013 dos mil trece, aludía a una *fusión y compraventa*, como operación conjunto o subsecuente, además, en dicho aviso ya se mencionaba al vendedor y al comprador. De esta forma, era evidente que lote número 01 uno se fusionaría con el resto de los lotes y áreas comunes, para una vez formalizada la fusión, se llevara a cabo el contrato de compraventa del bien inmueble resultante de la fusión. Así, una cosa llevaba a la otra, en la medida de que, la fusión llevaba a la compraventa.

De ahí que se puede afirmar que el Registrador ya estaba enterado de esa operación conjunta o subsecuente, y que si inscribía la fusión del lote número 01 uno, este desaparecería jurídicamente, para formar parte de un

inmueble distinto, sobre el cual se llevaría a cabo la compraventa, la cual sí constituye un acto traslativo de dominio.

Como se advierte de lo anterior, el Registrador o encargado de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público, Licenciado **A1**, incurrió en un ***Ejercicio Indebido de la Función Pública***, pues el incumplimiento de sus obligaciones registrales, al omitir anotar la orden judicial de abstención de forma inmediata y oportuna, ocasionó circunstancias que afectaron los derechos de los hoy agraviados **V1** y **V2**, quienes no lograron que se diera cumplimiento efectivo a la sentencia judicial en la cual se declaró judicialmente su derecho real a ser copropietarios en un porcentaje del 25% sobre el bien inmueble que fue materia del contrato de promesa de compraventa que fue rescindido en la misma sentencia. De tal forma, que el Registrador, al vulnerar el derecho a la legalidad, por el indebido funcionamiento de la administración pública, ocasionó que los hoy agraviados no alcanzaran la efectividad de la administración de justicia.

Por otra parte, no pasa desapercibido, que el Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, incurrió en otra omisión en el ejercicio de sus funciones públicas, lo cual se tradujo también en un incumplimiento de sus obligaciones, pues al momento de recibir, para su inscripción, la escritura pública del contrato de compraventa, relativo al bien inmueble resultante de la fusión previamente inscrita, no ejerció adecuadamente sus facultades legales de calificación registral, pues pasó por alto que dicha escritura presentaba una incongruencia y no contenía un dato exigido por la ley para la inscripción; por tanto, el Registrador debió devolver la escritura pública sin registrar, realizando una anotación preventiva al respecto, pero sin hacer la anotación definitiva, sino hasta que la escritura se subsanara, o bien, la autoridad judicial ordenaba que se registrara el título rechazado, con lo que la inscripción surtiría sus efectos desde que por primera vez se presentó la escritura.

En efecto, el 27 veintisiete de febrero de 2014 dos mil catorce, en esa Oficina Registral, bajo libro 1007, sección I, serie A, partida número 03; se inscribió, la escritura 5,030 de 26 veintiséis del mismo mes y año, practicada ante la fe del Notario Público número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en la cual se formalizó *contrato de compraventa* celebrado entre los apoderados de la señora **P1**, en calidad de parte vendedora, y el apoderado general de la empresa mercantil denominada MARTIN MANAGEMENT S. de. R. L. de C.V., en su calidad de parte compradora; respecto del inmueble resultante de la fusión de predios, identificado como parcela 338 Z-3 P1/1, ubicado en el poblado de San Francisco, Nayarit.

En el punto III del apartado de *Antecedentes* de dicha escritura pública, se protocolizó el *certificado de libertad de gravamen* de 29 veintinueve de enero de 2014 dos mil catorce, emitido por el Jefe de Oficina en Bucerías del Registro Público, en relación con el inmueble identificado como *"Lote de terreno resultante de la fusión de los lote 1 al 11 del poblado de San Francisco, en el municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit, con una superficie de 51,601.83 M2"*, y en dicho certificado se asentó la siguiente nota: *"...Bucerías, Nayarit; con fecha 28 de noviembre del 2013; en cumplimiento al oficio número 2027/2013, girado por el Juez Segundo de*

*Primera Instancia del Ramo Civil de esta Partido Judicial, ordenado dentro del juicio civil ordinario número 535/2011, promovido por **V1** y OTROS en contra de **P1**, esta oficina se abstiene de realizar movimientos traslativos de dominio o gravámenes sobre el 25% del Lote 1 cuya superficie es 3,531.00, hasta en tanto no se ordene lo contrario; Se archiva el oficio junto con el acta de embargo bajo partida número 66, del Libro 9, sección II, serie "C"…".* Enseguida, al final del mismo punto III de la escritura pública, el Notario Público escribió lo siguiente: *"…En atención de lo anterior, se transmite el 75% (setenta y cinco por ciento) de los derechos de propiedad de lo que fue el Lote 1 uno, que corresponden a 2,648.24 m2 (dos mil seiscientos cuarenta y ocho metros veinticuatro centímetros cuadrados), de los originales 3,531.00 m2 (tres mil quinientos treinta y uno metros cuadrados) de ese lote, como consta en la escritura de Lotificación número 2,465 dos mil cuatrocientos sesenta y cinco, de fecha 24 veinticuatro de Noviembre del año 2009 dos mil nueve, plenamente descrita en el inciso B) de antecedentes…".*

Como se advierte, en la parte final del punto III de Antecedes relativo a la escritura del contrato de compraventa, se asentó que se transmitía el 75% (setenta y cinco por ciento) de los derechos de propiedad de lo que fue el Lote 01 uno; sin embargo, en el *cláusula primera* de dicha escritura, en la cual se describe el *objeto* de la compraventa, se hace alusión al vendedor y al comprador, y se hace mención del bien inmueble como: *"lote de terreno identificado como parcela 338 Z-3 P1/1, ubicado en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, así como los derechos de servidumbre de paso sobre él constituida";* empero, en ésta cláusula se hizo una descripción incompleta del inmueble, pues la cláusula remite al punto II de Antecedentes de la escritura, en el cual también se describe el *inmueble materia de la compraventa*, pero no se especifica la extensión superficial total de dicho inmueble, ni se precisa el 25% que quedó a salvo, respecto del 75% de los derechos de propiedad de lo que fue lote 01 uno, que solamente fueron transmitidos.

Como se aprecia, la escritura pública del contrato de compraventa, presenta una palpable incongruencia u omisión, al no especificar el 25% que quedó a salvo, respecto del 75% de los derechos de propiedad que fueron transmitidos de lo que fue lote 01 uno, y no contiene todos los datos que la ley exige para una adecuada inscripción, pues no se precisó la extensión superficial o la totalidad del inmueble que el comprador adquiere; de tal suerte que el Registrador debió advertirlo, para denegar la inscripción, devolver la escritura, y realizar una anotación preventiva al respecto, en ejercicio de su actividad calificadora, prevista en el **Código Civil para el Estado de Nayarit**, que establece lo siguiente:

> **Artículo 2384**.- El Registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 2386. En caso contrario, devolverá el título sin registrar, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro.
>
> **Artículo 2385.-** En el caso a que se refiere la parte final del artículo anterior, el Registrador tiene obligación de hacer una inscripción preventiva, a fin de que si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde que por primera vez se presentó el título.

> Si el Juez aprueba la calificación hecha por el Registrador, se cancelará la inscripción preventiva.
>
> **Artículo 2386**.- Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:
>
> **I.** La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior en donde consten estos datos; asimismo, contará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo;
>
> **II.** La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;

Además, en relación con la facultad de calificación registral, la **Ley Catastral y Registral del Estado de Nayarit** establece lo siguiente:

> **Artículo 70.-** Los Registradores, serán responsables de la calificación que hallan hecho de los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:
>
> **I.** Cuando el documento presentado no sea de los que deban inscribirse;
> **II.** Cuando el documento no revista la forma que señala la ley;
> **V.** Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.
> **VIII**. Cuando falte algún otro requisito que deba llevar el documento de acuerdo con esta Ley, el reglamento respectivo y demás disposiciones aplicables.

Estas disposiciones jurídicas contemplan el ***principio de calificación***, denominado también ***principio de legalidad***, consistente en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama “calificadora” y puede ser concurrente con la notarial y la judicial.

De esta forma, examinar el título es un derecho y una obligación del Registrador, quien bajo su responsabilidad lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y de fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos. De esta forma, sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma.

Como resultado de la actividad calificadora, el Registrador podrá inscribir el documento. Si existen faltas subsanables o insubsanables, podrán suspender o denegar la inscripción. Si no se está de acuerdo con la calificación registral podrá reclamarse en juicio.

En ese orden de ideas, el Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, al advertir que la escritura pública del contrato de compraventa contenía una incongruencia y no reunía un requisito legal indispensable para su inscripción; en ejercicio de la actividad calificadora, y de conformidad con los preceptos legales antes invocados, debió denegar la inscripción y devolver la escritura, realizando una inscripción preventiva al respecto, en tanto se subsanaba el título o la autoridad judicial ordenara la inscripción definitiva.

Cabe precisar que el funcionario registral sí estaba enterado de que la escritura del contrato de compraventa presentada para su inscripción contenía dichos vicios u omisiones, pues en la declaración vertida ante personal de esta Comisión Estatal, manifestó: *"…Acto seguido, con fecha 27 veintisiete de febrero de 2014 dos mil catorce, se registró la escritura 5,030 a cargo de la Notaría Pública en mención, que contiene el contrato de compraventa, en el que adquiere la personal moral denominada MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V., de la totalidad del inmueble, y tal y como lo señala, en el punto tercero de antecedentes, al final del párrafo segundo, se adquiere únicamente el 75% de los derechos de propiedad, de lo que fue el lote uno, que corresponden a 2,648.24 metros cuadrados, de los originales 3,531.00 metros cuadrados, de lo que era ese lote; es preciso señalar que al final de la escritura, y con las facultades como registrador de hacer anotaciones marginales, se hizo la observación de que en esta última escritura no se traspasa el 25% del lote número uno, como se menciona en el oficio 1731-2011, Exp. 535/2011del Juzgado Segundo Civil de Bucerías, lo anterior en virtud, y para que nos quede más en claro, ya que en la cláusula primera, de la citada escritura, se describe al comprador y al inmueble que adquiere,* ***y su descripción incompleta****, en dicha cláusula nos remite al punto segundo de antecedente de propiedad de este instrumento, el cual de nueva cuenta describe la propiedad,* ***más no la superficie total****, y analizando el contenido del mismo, en el punto tercero de antecedentes, se protocolizó el certificado de existencia o inexistencia de gravamen, en el que sí aparece la descripción total y completa del inmueble que ampara la parcela 338 Z-3 P1/1, juntamente con la anotación de abstención de movimiento traslativo de dominio, girada por el Juez, y en líneas posteriores, es decir, después del apartado donde se protocoliza el certificado de libertad de gravamen, la Notaría hace referencia que en atención a lo anterior se transmite el 75% de los derechos de propiedad de lo que fue el lote uno que corresponden a 2,648.24 metros cuadrados, de los originales 3,531.00 metros cuadrados, de lo que era ese lote; es por ello que se pone la anotación marginal al calce de la escritura,* ***porque en el cuerpo de la escritura no se precisa la totalidad del inmueble que la empresa en mención adquiere****, y para no cometer un error,* ***y para que quede más claro*** *es que se hace dicha anotación marginal…".*

Como se aprecia, el Registrador sí advirtió las faltas de la escritura pública del contrato de compraventa, en el momento en que ésta se presentó para su inscripción, pero no cumplió con su obligación de ejercer la facultad calificadora, o al menos no la ejerció adecuadamente, pues debió denegar la inscripción y devolver la escritura; en cambio, el Registrador realizó la inscripción de dicha escritura el 27 veintisiete de febrero de 2014 dos mil catorce, y a un costado de ésta se asentó una *anotación marginal manuscrita*, sin fecha ni hora, y sin firma ni sello del Registrador, de contenido siguiente:

> *"…OJO: Se traspasa el inmueble menos el 25% del Lote # 1 como se menciona en el OF. 1731/2011, Exp. 535/2011 del Juzgado 2do. Civil de Bucerías…".*

En relación con lo anterior, es necesario hacer algunas observaciones:

En primer lugar, la anotación manuscrita del Registrador no fue realizada de acuerdo con la formalidad exigida por la ley, pues si bien el Registrador tiene facultades para hacer anotaciones marginales, también lo es que dichas anotaciones deben realizarse de conformidad con el artículo 61 de la **Ley Catastral y Registral del Estado de Nayarit**, que establece:

> **Artículo 61.-** Todas las inscripciones y anotaciones preventivas y definitivas, deberán ir debidamente selladas y firmadas por el Registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como la hora y fecha de presentación del documento inscrito.
>
> Todos los demás asientos que se practiquen en los libros, podrán ir firmados por la persona autorizada mediante oficio por el Registrador y reunir los demás requisitos señalados en el párrafo anterior.

Como se aprecia, la ley de la materia exige que los asientos registrales que se practiquen cumplan determinada formalidad o requisitos de forma; sin embargo, en el presente caso, la anotación marginal manuscrita realizada por el Registrador a un costado de la inscripción principal de la escritura 5,030 del contrato de compraventa, no cuenta con la fecha y hora en que se practicó, ni tiene sello ni firma del Registrador; de tal suerte que, más allá de que dicha anotación se hizo a mano, se desconoce quién y cuándo se realizó dicha anotación marginal; omisión que recae directamente en el Jefe de esa Oficina Registral en Bucerías, Nayarit.

Al respecto, se podría deducir que dicha anotación marginal se practicó en la misma fecha en que se realizó la inscripción principal de la escritura 5,030 del contrato de *compraventa*, esto es el 27 veintisiete de febrero de 2014 dos mil catorce, pues el mismo día, en la partida registral de la escritura 4,887 del contrato de *fusión de predios*, se asentó la siguiente anotación:

> *"…Bucerías, Nayarit, a 27 de febrero de 2014, con fecha de hoy la propiedad antes descrita pasó a favor de la sociedad denominada MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V. menos el 25% del lote 1 como se menciona en el oficio 1731/2011, Expediente 535/2011 antes de que el inmueble se fusionara, lo anterior quedando constancia en el libro 1007, sección I, serie A, partida 03…"*

No obstante dicha presunción, en cuanto a la fecha en que se realizó la anotación marginal manuscrita en la partida de la escritura 5,030 del contrato de *compraventa*, lo cierto es que se omitió precisar la fecha y la hora del asiento. Lo que llama la atención es que dicha anotación marginal manuscrita no cumplió los requisitos legales de forma, en cambio, la anotación realizada en la partida de la escritura 4,887 del contrato de *fusión de predios*, sí cumplió parcialmente los requisitos formales, en cuanto que se precisó la fecha, pero no la hora; se estampó sello y firma del Registrador, además, fue realizada con maquina de escribir.

Ahora, no obstante que la anotación marginal manuscrita, realizada en la partida de la escritura del contrato de compraventa, establece que "*se traspasa el inmueble menos el 25% del lote # 1, como se menciona en el OF. 1731/2011, exp. 535/2011, del Juzgado 2do. Civil de Bucerías"*; dicha circunstancia no cubre ni compensa el hecho de que el Registrador no haya realizado adecuadamente su actividad calificadora, pues si éste funcionario advirtió que la escritura del contrato de compraventa no definía ni delimitaba la porción del 25% que quedaba a salvo del contrato, porque de acuerdo con el punto III de Antecedentes de dicha escritura, sólo se transmitió el 75% de los derechos de propiedad de lo que fue el lote número 01 uno, y esto provocaba que no quedara claro la extensión superficial total que se transmitía en el contrato principal, ni la que quedaba a salvo, lo que no fue precisado en la cláusula primera que se refiere al *objeto* del contrato, ni en el punto II del apartado de Antecedentes que se refiere al *inmueble materia de la compraventa*; luego entonces, ante dichas circunstancias, el Jefe de la Oficina Distrital debió realizar la calificación registral, de manera previa, para evitar que se inscribiera una escritura que no cumplía con los requisitos legales, lo cual generaría confusión e incertidumbre jurídica. De esta forma, la anotación marginal manuscrita realizada posterior a la inscripción, en la que se asentó que se traspasa el inmueble menos el 25% del lote 01 uno, más allá de que no cumplió con requisitos legales de forma, no cubre ni compensa la irregular o inadecuada actividad calificadora del funcionario registral.

Ahora bien, en el presente caso, el Registrador argumentó que, por un lado, realizó la anotación marginal manuscrita, para no cometer un error y para que quedara más claro, y por otro lado, para salvaguardar el 25% del lote número 01 uno, tal como lo ordenó la autoridad judicial, pues incluso refiere que dicha porción todavía pertenece a la señora **P1**; al respecto, el Registrador manifestó: "*…se hizo la observación de que en esta última escritura no se traspasa el 25% del lote número uno, como se menciona en el oficio 1731-2011, Exp. 535/2011 del Juzgado Segundo Civil de Bucerías…es por ello que se pone la anotación marginal al calce de la escritura, porque en el cuerpo de la escritura no se precisa la totalidad del inmueble que la empresa en mención adquiere, y para no cometer un error, y para que quede más claro es que se hace dicha anotación marginal…".* Además, el mismo funcionario registral informó: *"…El día 27 de febrero de 2014, se registró la Escritura Pública No. 5,030 de la Notaría Pública No. 34, de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, la cual contiene el contrato de compra venta del inmueble fusionado a favor de la persona moral denominada MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V. la cual quedó inscrita en el libro 1007, sección II, serie A, partida 03, cabe hacer mención que en esta última escritura de compra venta no se transmite el 25% de los derechos de propiedad del lote 1, inmueble que nos ocupa tal y como se hace mención en la escritura de mérito en el punto tercero de antecedentes en su último párrafo, por lo que la C.* ***P1*** *aun es dueña del 25% de la superficie que comprendía el lote número 1…".*

Al respecto, es necesario realizar las siguientes acotaciones: en primer lugar, en nuestro medio existe el *sistema registral declarativo*, pues las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad sólo tienen efectos declarativos y no constitutivos de derechos, a fin de que surtan efectos contra terceros, de manera que los derechos que se tengan sobre los bienes, como el de propiedad, provienen del acto jurídico celebrado entre las partes y no de su inscripción.

En efecto, en el sistema declarativo el derecho subjetivo nace por el consentimiento de las partes, extrarregistralmente y ante el Notario. Ya nacido y precisado el derecho, va, en forma de testimonio de escritura, al Registro, para ahí recibir la publicidad que el derecho civil exige del acto. Necesita, por tanto, el notario, tomar en consideración las disposiciones legales del Registro Público, para que el acto que autorice sea perfecto, pues su perfección no se logra sino hasta que queda debidamente registrado. Por su parte, el registrador, tiene también una facultad de calificación que le permite desechar el instrumento notarial cuando éste no reúne algún requisito legal indispensable para su inscripción.

Es decir, el Notario concreta el instrumento público que contiene el acto jurídico ya integrado, con todos sus elementos personales, reales y formales, que el Código Civil ha exigido para su validez; y la *calificación registral* es la que aprecia si todos esos elementos concurren legalmente en el caso, y puede rehusar la inscripción, si falta alguno que justifique el rechazo según las reglas que las leyes y reglamentos imponen.

De esta forma, en nuestro sistema registral, la *inscripción* es de carácter *declarativa*, pues su eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro.

Así, el Notario elabora el instrumento público que contiene el acto jurídico, y el derecho nace extrarregistralmente, derivado de dicho acto celebrado entre las partes; a continuación, el título o escritura se presenta en el Registro Público de la Propiedad para recibir la publicidad que el derecho civil exige del acto, a fin de que surtan efectos contra terceros; en ese momento previo, el Registrador ejercerá su *facultad de calificación* para determinar si realiza la inscripción, en caso de que el título presentado sea de los que deban inscribirse, o bien, suspende o deniega la inscripción, devolviendo el título sin registrar, si estima que éste no reúne algún requisito legal indispensable para su inscripción. De esta forma, una vez realizada la inscripción del título, el Registrador no puede, *a posteriori*, modificar el contenido o continente del título registrado, es decir, el funcionario registral no puede modificar formal o sustancialmente el instrumento, ni realizar una anotación que implique un pronunciamiento sobre el derecho real que ampara el título, pues la inscripción no es constitutiva, sino declarativa. De tal suerte, que el Registrador podrá rechazar el título presentado, en el momento que se presente para su inscripción, según resulte de la actividad calificadora, pero una vez inscrito no puede extinguirlo o modificarlo.

De acuerdo con lo anterior, si el Jefe de Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público consideraba que no era clara la escritura 5,030 del contrato de compraventa que fue presentado para su inscripción, en virtud de que éste no definía la porción del 25% que quedaba a salvo, respecto del 75% de los derechos de propiedad que se transmitieron de lo que fue el lote número 01 uno, y además no quedaba precisada la extensión superficial total que se transmitía en el contrato principal, ni la que quedaba a salvo; al respecto, el Registrador, en uso de sus facultades de calificación, debió

denegar la inscripción, devolviendo el título, y realizando una anotación preventiva al respecto; lo cual debió hacer antes de la inscripción principal; pues no es correcto, que ya realizada la inscripción, y con el fin de que quede más claro, realice una anotación marginal en la cual pronuncie que *"…Se traspasa el inmueble menos el 25% del Lote # 1 como se menciona en el* ***OF. 1731/2011,*** *Exp. 535/2011 del Juzgado 2do. Civil de Bucerías…".* Pues, como ya se dijo, en nuestro sistema registral, las inscripciones son declarativas y no constitutivas de derechos, en tanto que se realizan para dar publicad al acto jurídico ya formado ante el Notario, y hacerlo oponible ante terceros, pero no para constituir, modificar, transmitir o extinguir los derechos reales que se desprenden de dicho acto jurídico. Por tanto, la anotación marginal del Registrador no puede modificar la escritura pública notarial ni sus cláusulas, para establecer que se traspasa el inmueble objeto del contrato, menos el 25% del lote número 01 uno, que por cierto, ya no existía jurídicamente.

Lo mismo cabe decir, respecto, de la anotación marginal practicada el 27 veintisiete de febrero de 2014 dos mil catorce, en la partida registral de la escritura 4,887 del contrato de *fusión de predios*, que reza: "*…Bucerías, Nayarit, a 27 de febrero de 2014, con fecha de hoy* ***la propiedad antes descrita pasó a favor de la sociedad denominada MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V. menos el 25% del lote 1*** *como se menciona en el* ***oficio 1731/2011****, Expediente 535/2011 antes de que el inmueble se fusionara, lo anterior quedando constancia en el libro 1007, sección I, serie A, partida 03…"*

Cabe precisar que el 21 veintiuno de enero de 2015 dos mil quince, en la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público, se registró la escritura número 5358 de 24 veinticuatro de septiembre de 2014 dos mil catorce, practicada ante la fe del Notario Público número 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit, en la cual hizo constar *declaración unilateral de voluntad constitutiva de régimen jurídico condominal del condominio "residencial las palmeras",* por parte del apoderado general de la empresa mercantil denominada MARTIN MANAGEMENT S. de R.L. de C.V., así como la *protocolización de autorizaciones, documentos, reglamento de administración y condominio y planos relativos,* relativo al lote de terreno identificado como parcela 338 Z-3 P1/1 ubicado en el poblado de San Francisco, del Ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Dicha escritura quedó incorporada al libro 1072, de la sección I, serie A, bajo partida 09; y al calce de dicha inscripción principal se realizó la siguiente anotación marginal, sin precisar fecha y hora, de contenido siguiente: *"…Se realiza esta anotación de acuerdo a los antecedentes, esta oficina se ABSTIENE de trasladar en esta escritura el dominio del 25% (882.75 M2) de la superficie que pertenecía al Lote # 1, en virtud de lo ordenado en el* ***Oficio No. 1731/2011****, Expediente 535/2011 del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías; que en la Constitución de este Condominio dicha superficie asegurada queda descrita como UNIDAD PRIVATIVA No. 1 de 882.75 M2, por lo que sobre la mencionada Unidad Privativa no se podrá realizar movimiento alguno hasta que no se ordene lo contrario…".*

En la misma fecha, 21 veintiuno de enero de 2015 dos mil quince, en la partida registral de la escritura 5030, en la cual se formalizó *contrato de compraventa* del lote de terreno identificado como parcela 338 Z-3 P1/1, ubicado en el poblado de San Francisco, Nayarit, se asentó la siguiente nota por parte del Jefe de Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público:

"…Bucerías, Nayarit; con fecha 21 de enero de 2015, se registró escritura número 5358 otorgada por el Notario Público No. 34 de la Peñita de Jaltemba, Nayarit; que contiene Constitución de RÉGIMEN JURÍDICO CONDOMINAL del condominio denominado "RESIDENCIAL PALMERAS", constituido sobre la Lote de Terreno identificado como PARCELA "338 Z-3 P1/1, localizada en el Ejido de Sayulita en la localidad de San Francisco; Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; de acuerdo al antecedente se constituye sobre la parcela con una superficie de 51601.83 M2, a excepción y en virtud del ***Oficio No. 1731/2011****, Expediente 535/2011 del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías esta oficina se ABSTIENE de trasladar el dominio del 25% (882.75 M2) de la superficie que pertenecía al Lote # 1, según la lotificación de la Escritura No. 2465 de la Notaría No. 34 de la Peñita de Jaltemba, la cual quedó registrada en el Libro 676, sección I, serie "A", bajo la partida 43, para lo cual y bajo el criterio de esta oficina registral no se traspasa el Lote 1 del Régimen de Condominio de la presente escritura (5358). Como lo consta el registro de la Partida 09, sección I, serie "A", del libro 1072. Doy fe…".*

Al respecto, es evidente que las mencionadas anotaciones marginales se hicieron en referencia a la anotación de 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, que aparece en la partida registral de la escritura 2,465 de protocolización de lotificación, y que se hizo en cumplimiento al oficio número 2027/2013 girado por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, ordenado dentro del juicio civil ordinario 535/2011, en el sentido de que esa Oficina se abstiene de realizar movimientos traslativos de dominio o gravamen sobre el 25% del inmueble identificado como Lote 01 uno, hasta en tanto se ordene lo contario.

De esta forma, las anotaciones se corrieron en cumplimiento al artículo 76 de la **Ley Catastral y Registral del Estado de Nayarit**, que establece que *"practicada una inscripción preventiva o definitiva, se harán las referencias a la misma en las otras inscripciones con las cuales se relaciones y a las cuales afecte".*

No pasa inadvertido que la anotación originaria hace alusión al oficio número 2027/2013 del Juez Segundo Civil de Bucerías, y las anotaciones subsecuentes, hacen alusión al oficio número 1731/2011 del mismo Juez; y si bien que aquél oficio confirma a éste, lo que llama la atención es que la anotación de la orden judicial se realizó el 28 veintiocho de noviembre de 2013 dos mil trece, cuando se recibió el oficio 2027/2013, y desde ese momento surtió sus efectos el mandamiento; pero que de haberse anotado cuando se recibió el oficio 1731/2011, esto es, el 30 treinta de octubre del mismo año, hubiera surtido efectos desde esta fecha, lo cual no ocurrió y trajo las consecuencias ya señaladas.

Ahora bien, se estima que las anotaciones marginales que se corrieron en las respectivas partidas registrales resultan estériles e infructuosas, pues la leyenda de que esa Oficina del Registro Público se abstiene de trasladar en las respectivas escrituras el dominio del 25% de la superficie que pertenecía al Lote número 01 uno, no es eficaz en la medida que no suerte efectos jurídicos, pues se insiste en que nuestro sistema registral es declarativo y no constitutivo, y la *inscripción* tiene esa misma naturaleza, pues sus efectos sólo consisten en declarar el derecho, darle publicidad, pero no constituirlo, de tal suerte que no puede modificar el derecho ya formado en la escritura registrada.

En efecto, la orden judicial de abstención registral emitida por el Juez Segundo Civil de Bucerías dentro del expediente 535/2011, y dirigida al Registrador de la localidad, tenía por finalidad evitar asientos en la partida registral del inmueble (lote número uno) para garantizar el cumplimiento de un punto resolutivo de una sentencia judicial, y asegurar que se hiciera efectivo el derecho real declarado a favor del actor. En ese sentido, el cumplimiento de la orden judicial se colmaba en dos aspectos relacionados, en el aspecto *formal* con la anotación del contenido de la orden judicial, y en el aspecto *material* con la abstención registral. Aspectos que están relacionados porque el aspecto formal persigue que se cumpla efectivamente el aspecto material, es decir, que se realice la anotación de la orden para que surta sus efectos y logre la abstención registral.

Sin embargo, en el caso concreto, se realizó la anotación de la orden judicial de forma retardada, y esto ocasionó que no ocupara el lugar que le correspondía en el orden de prelación, perdiendo así su preferencia registral, y por tanto, si bien se cumplió formalmente con la anotación, dicha anotación fue inoportuna, lo cual ocasionó que no se cumpliera el aspecto material del mandamiento que era la abstención registral, pues se inscribió una escritura de un contrato de fusión de predios, que afectaba al lote número uno, y eso ocasionó que desapareciera jurídicamente dicho lote, y que el inmueble resultante de la fusión fuera objeto de un posterior contrato de compraventa; de tal forma, que las anotaciones que se han realizado por el Registrador, sólo han cumplido una formalidad infructuosa, pues las anotaciones de abstención de trasladar el dominio del 25% de la superficie que pertenecía al Lote número 01 uno, en las escrituras posteriores, no son eficaces, ya que no implican un pronunciamiento en relación con el derecho real que pudiera amparar el contrato, ni conllevan la determinación sobre su subsistencia legal y exigibilidad entre las partes contratantes ni respecto del derecho de propiedad del inmueble en cuyo folio real se haya registrado; es decir, el asiento registral no extingue, destruye ni modifica el derecho que pudiera haber surgido, el cual subsistirá y surtirá sus efectos legales entre las partes.

Finalmente cabe precisar que las omisiones o irregularidades aquí observadas, que vulneraron el derecho a la legalidad, por el indebido funcionamiento de la administración pública, y que constituyen una violación de derechos humanos en agravio de **V1 y V2**, consistente en ***Ejercicio Indebido de la Función Pública,*** son directamente atribuibles al Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, pues legalmente es el encargado de dicha Oficina Registral; en cambio, no se acreditó que la Licenciada **A2**, servidora pública adscrita en dicha Oficina Distrital, haya incurrido en violaciones a derechos humanos en detrimento de los hoy agraviados.

En ese sentido ésta Comisión de Defensa de los Derechos Humanos, se permite formular a Usted Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, la siguiente Recomendación, en el entendido de que el compromiso de este Organismo, es el de coadyuvar con el servicio público, señalando los actos, omisiones o conductas que originan la violación de Derechos Humanos, con la pretensión de que se corrijan las anomalías, y que no se repitan, en beneficio de la comunidad.

V. RECOMENDACIÓN:

ÚNICO. Girar sus instrucciones a quien corresponda, a efecto de que en cumplimiento a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit, se inicie procedimiento administrativo disciplinario en contra del Licenciado **A1**, Jefe de la Oficina Distrital en Bucerías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nayarit, para que se determine la responsabilidad administrativa en que pudo haber incurrido, y por la comisión de actos violatorios de derechos humanos consistentes en **EJERCICIO INDEBIDO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA**, en agravio de **V1 y V2**. En caso de resultarle responsabilidad sea sancionado, respetando su derecho de defensa para que ofrezca los elementos de prueba que considere pertinentes, y alegue por sí mismo, o a través de un defensor de acuerdo a lo ordenado en el ordenamiento antes invocado.

La presente Recomendación, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 102 apartado “B” de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 101 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit; 2, fracción XVIII, 18, fracción IV, 25, fracción VIII, de la Ley Orgánica de la Comisión de Defensa de los Derechos Humanos para el Estado de Nayarit, es de carácter público.

De conformidad con lo ordenado por el artículo 107 de la Ley Orgánica que rige las actividades de este Organismo Estatal, solicito que la respuesta sobre la aceptación de esta Recomendación, en su caso, nos sea informada en el término de diez días hábiles siguientes al de su notificación.

Igualmente solicito a usted, que las pruebas y constancias que acrediten el cumplimiento de la presente Recomendación sean enviadas a esta Comisión Estatal, en otros diez días hábiles adicionales.

La falta de respuesta sobre la aceptación de la Recomendación, dará lugar a que se interprete que la presente no fue aceptada, por lo que esta Comisión quedará en libertad de hacer pública esta circunstancia.

Se emite la presente Recomendación, en la ciudad de Tepic, capital del Estado de Nayarit; a 14 catorce de julio del año 2015 dos mil quince.

A T E N T A M E N T E
El Presidente de la Comisión de Defensa de
los Derechos Humanos para el Estado de Nayarit

Mtro. Huicot Rivas Álvarez