



COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS
DEL ESTADO DE PUEBLA

RECOMENDACIÓN NÚMERO: 4/2019
EXPEDIENTE: 7058/2017
Y SU ACUMULADO 2600/2018
PETICIONARIO: P1, EN SU CARÁCTER DE
REPRESENTANTE DE V1

C. KARINA PÉREZ POPOCA
PRESIDENTA MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA.
PRESENTE.

Respetable presidenta:

1. Con las facultades conferidas por el artículo 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 142, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, 1, 13, fracciones II y IV, 15, fracciones I y VIII, 41, 42, 44, 46, 51 y 52, de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Puebla, se ha realizado una valoración de los elementos contenidos en el expediente 7058/2017 y su acumulado 2600/2018, mismos que se iniciaron con motivo de las quejas presentadas por P1, en su carácter de representante de V1, en contra del personal de la Presidencia Municipal de San Andrés Cholula, Puebla.

2. Con el propósito de proteger la identidad de las personas involucradas en los hechos que se analizan en la presente Recomendación y evitar que sus nombres y datos personales sean divulgados, se omitirá su publicidad en atención a lo dispuesto por los artículos 20, apartado C, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77, fracción XXXV y 87, fracción I, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Puebla; así como, el acuerdo del Comité de Información de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Puebla, tomado en



sesión número 01/2011, del 20 de septiembre de 2011; en consecuencia, se pondrá de su conocimiento a través de un listado, en el que se describen el significado de las abreviaturas utilizadas, con el compromiso de dictar las medidas de protección de los datos correspondientes; y vistos los siguientes:

I. HECHOS:

Expediente 7058/2017:

Queja:

3. El 18 de diciembre de 2017, se recibió en este organismo constitucionalmente autónomo, un escrito de queja de fecha 10 de diciembre de 2017, firmado por P1, en representación de V1, en el que manifestó hechos presumiblemente violatorios a derechos humanos cometidos en agravio de su poderdante, en contra del personal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, toda vez que según su dicho, no se puede acceder al terreno propiedad de V1, en virtud de una barda que obstruye el libre tránsito tanto peatonal como de ingreso al terreno ubicado en la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla; que como antecedente, en el año 2008, presentó una queja ante este organismo por diversas circunstancias que le impedían el paso al terreno propiedad de su mandante, denominado "Jahueyotla" ubicado en la junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla; que, con motivo de la queja antes referida, el 30 de marzo de 2009, este organismo emitió la recomendación 17/2009, dentro del expediente 8933/2008-I, y se procedió a derribar la barda construida por la empresa TA1, sin embargo, los colonos del Fraccionamiento Residencial San Carlos, que son colindantes de su terreno, construyeron otra barda contigua a la que fue derribada, que por tal motivo se volvió a gestionar ante el Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, el derribo de dicha barda para tener acceso al terreno de su mandante por ser una vialidad pública.



4. De igual forma el peticionario manifestó que los servidores públicos de San Andrés Cholula, Puebla, han incurrido en falsedad al decir que el predio donde se construyó la segunda barda es propiedad de particulares, porque del contrato de comodato de fecha 16 de febrero de 2007, celebrado entre el Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla y TA2, se desprende que la fracción de terreno identificada como D-3, es propiedad del Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, y por lo tanto le debe de ser regresada para uso de utilidad pública; que en cumplimiento a lo anterior, la administración del entonces presidente municipal de San Andrés Cholula, Puebla, dio cumplimiento a la recomendación referida y otorgó la autorización para derribar esa segunda barda, pero la administración del actual ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, no ha dado cumplimiento al acuerdo firmado el 4 de noviembre de 2011, además de que las autoridades municipales niegan la existencia de la vialidad “Prolongación Crolls Mexicana”, esto con la finalidad desvirtuar los hechos; asimismo niegan la existencia del acuerdo de demolición de la barda y reiteran que el lugar donde se encuentra construida la barda se trate de una vía pública, toda vez que a decir de las autoridades, es propiedad del Fraccionamiento San Carlos.

Ratificación:

5. En la misma fecha, 18 de diciembre de 2017, dicha queja fue ratificada por el C. P1, tal y como se desprende del acta circunstanciada suscrita por un visitador adjunto a este organismo.

Solicitud de informe:

6. Mediante Oficio número DQO/5767/2017, de fecha 18 de diciembre de 2017, se solicitó al síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, un informe en relación con la queja planteada por el señor P1; solicitud que fue atendida mediante oficio SM/003/2018, de fecha 9 de enero de 2018, suscrito por el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla.



COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS
DEL ESTADO DE PUEBLA

7. Mediante acta circunstanciada de fecha 22 de enero de 2018, elaborada por un visitador adjunto, adscrito a la Dirección de Quejas y Orientación de la Comisión de Derechos Humanos del Estado, se dio vista al peticionario respecto del informe rendido por la autoridad señalada como responsable; de la cual se advierte que no estuvo de acuerdo con su contenido.

Expediente 2600/2018:

Queja:

8. Escrito de que queja de fecha 24 de abril de 2018, firmado por P1, en representación de V1, en el que manifestó hechos presumiblemente violatorios a derechos humanos cometidos en agravio de su poderdante, en contra del personal del Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, toda vez que a su dicho, no se puede acceder al terreno propiedad de V1, en virtud de una barda que obstruye el libre tránsito tanto peatonal como de ingreso al terreno ubicado en la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana, y/o calle Crolls Mexicana, de la junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla; que como antecedente, este organismo emitió la recomendación 17/2009, dentro del expediente 8933/2008-I, y se procedió a derribar la barda construida por la empresa TA1, sin embargo, los colonos del Fraccionamiento Residencial San Carlos, que son colindantes de su terreno, construyeron otra barda contigua a la que fue derribada, que por tal motivo se volvió a gestionar ante el Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, el derribo de dicha barda para tener acceso al terreno de su mandante por ser una vialidad pública; no obstante a la fecha, no se ha dado cumplimiento al acuerdo firmado el 4 de noviembre de 2011, además de que las autoridades municipales niegan la existencia de la vialidad "Prolongación Crolls Mexicana", esto con la finalidad desvirtuar los hechos, asimismo niegan la existencia del acuerdo de demolición de la barda y reiteran que el lugar donde



se encuentra construida la barda se trate de una vía pública, toda vez que a decir de las autoridades, es propiedad del Fraccionamiento San Carlos.

Ratificación:

9. En fecha 7 de mayo de 2017, dicha queja fue ratificada por el C. P1, tal y como se desprende del acta circunstanciada suscrita por un visitador adjunto a este organismo.

10. Mediante acta circunstanciada de fecha 18 de mayo de 2018, elaborada por un visitador adjunto adscrito a la Dirección de Quejas y Orientación de la Comisión de Derechos Humanos del Estado, se advirtió la existencia del expediente 2600/2018, en el cual los hechos manifestados por el peticionario, tenían relación directa con los hechos que se investigados en el expediente 7058/2017.

Acumulación de expedientes:

11. Mediante acuerdo de fecha 18 de mayo de 2018, se ordenó la acumulación del expediente 2600/2018, al expediente 7058/2017, por tener relación directa con los hechos investigados en el expediente 7058/2017.

Solicitud de informe

12. Mediante oficio SVG/6/107/2018, de fecha 13 de julio de 2017, se solicitó al síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, un informe respecto a los hechos dentro del expediente 7058/2017 y su acumulado 2600/2018, mismo que fue atendido mediante oficio SDUS/SEC/614/2018, de fecha 26 de julio de 2018, signado por el secretario de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla.

Vista:

13. Mediante acta circunstanciada de fecha 3 de agosto de 2018, elaborada por un visitador adjunto adscrito a la Segunda Visitaduría General de la Comisión de Derechos Humanos de Puebla, se dio vista del contenido del informe rendido por la autoridad



COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS
DEL ESTADO DE PUEBLA

señalada como responsable, al C. P1, quien hizo de conocimiento a este Organismo constitucionalmente autónomo, su inconformidad.

Visita:

14. En fecha 15 de agosto de 2018, se llevó a cabo la visita solicitada por el C. P1 en el predio denominado “Jahueyotla”, en San Andrés Cholula, Puebla, misma que se hizo constar mediante acta circunstanciada realizada por un visitador adjunto, adscrito a la Segunda Visitaduría General de la Comisión de Derechos Humanos del Estado, que existe una placa la cual dice “PRIV. CROLLS”, asimismo, que se encuentra una barda de aproximadamente 12 metros de ancho y 3 metros de alto, y que es la que obstruye el acceso al predio de la propiedad de V1.

Propuesta de conciliación:

15. En atención a que dentro del expediente 7058/2017 y su acumulado 2600/2018, se acreditó la violación al derecho humano a la seguridad jurídica en agravio del C. V1, con la finalidad de resarcir el derecho humano vulnerado, este organismo constitucionalmente autónomo, con fecha 28 de diciembre de 2018, a través de la Segunda Visitaduría General, formalizó a la presidenta municipal de San Andrés Cholula, Puebla, la propuesta de conciliación 26/2018, mediante oficio SVG2972018, de fecha 28 de diciembre de 2018, mismo que fue notificado a la presidenta municipal de San Andrés Cholula, Puebla, en fecha 4 de enero de 2019.

Respuesta a la propuesta de conciliación:

16. Mediante oficio SM/20/2019, de fecha 8 de enero de 2019, signado por el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, en el cual en síntesis manifestó que no se acogía a la propuesta de conciliación realizada por este Organismo constitucionalmente autónomo, por no encontrarse facultado para realizar el mismo.



17. En alcance al oficio SM/20/2019, mediante su similar SM/149/2019, de fecha 30 de enero de 2019, el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, aceptó la propuesta de conciliación número 26/2018, de fecha 28 de diciembre de 2018.

Radicación del expediente:

18. En fecha 20 de mayo de 2019, se acordó la reapertura del expediente 7058/2017 y su acumulado 2600/2018, en razón de que el peticionario solicitó que se tuviera por fracasada la propuesta de conciliación 26/2018, debido a que la autoridad no dio cumplimiento a la misma; en razón de lo anterior, se reaperturó el expediente 7058/2017 y su acumulado 2600/2018, en la Primera Visitaduría General.

19. Mediante oficio CM-362/2019, de fecha 14 de mayo de 2019, signado por el contralor municipal de San Andrés Cholula, Puebla, hizo de conocimiento el registro del expediente PA1, en razón del cumplimiento a los puntos primero y segundo de la conciliación número 26/2018.

II. EVIDENCIAS:

Expediente 7058/2017

20. Escrito de queja, de fecha 10 de diciembre de 2017, presentado ante este organismo constitucionalmente autónomo el 18 de diciembre de 2017, suscrito por P1, en representación del C. V1, en el que señaló hechos presuntamente violatorios de derechos humanos, cometidos en su agravio por personal del Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla. (fojas 1-8);

21. Oficio número SM/003/2018, de fecha 9 de enero de 2018, suscrito por el síndico Municipal de San Andrés Cholula, Puebla, mediante el cual rindió el informe solicitado (fojas 12 y 13) al cual anexó:



21.1. Oficio número SEGOB y AJ/0007/2018, de fecha 3 de enero de 2017, firmado por el secretario de Gobernación y Asuntos Jurídicos del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, presentado el día 4 de enero de 2017, ante este organismo. (fojas 88- 90)

21.2. Copia certificada del oficio número PM/789/2017, de fecha 26 de octubre de 2017, firmado por el presidente municipal de San Andrés Cholula, Puebla. (fojas 91- 93)

21.3. Oficio número SDUS/SEC/1001/2017, de fecha 21 de diciembre de 2017, firmado por el secretario de Desarrollo Urbano Sustentable del municipio de San Andrés Cholula, Puebla. (foja 96) al que anexó:

21.3.1 Copia de la resolución emitida en fecha 19 de enero de 2009, suscrita por el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, en el recurso de inconformidad 005/2006, promovido por V1. (fojas 172-185)

22. Escrito elaborado por C. P1, de fecha 25 de enero de 2018, (Fojas 230 -235) al cual adjuntó lo siguiente:

22.1 Copia de testimonio de escritura pública que contiene Mandato Especial Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Riguroso Dominio Irrevocable otorgado por V1 a favor de P1, de fecha 24 de septiembre del año 2007, ante el notario público número 50 del distrito judicial de Puebla. (fojas 236-239)

22.2 Copia de testimonio de escritura pública que contiene contrato de compra venta que formalizan los señores TA3 como vendedor y en su carácter de comprador, V1, respecto del predio rustico denominado "Jahueyotla" ubicado en la población de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla, de fecha 23 de noviembre del año 2001. (fojas 240-244)



COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS
DEL ESTADO DE PUEBLA

22.3 Copia del oficio con número de folio 4769, respecto al juicio de amparo 1232/2013, que contiene el dictamen elaborado por la arquitecta TA4, perito profesional en ingeniería civil y arquitectura, dirigido al Juez Primero de Distrito en el Estado con sede en San Andrés Cholula, Puebla. (fojas 245 – 257)

22.4 oficio sin número, de fecha 14 de agosto de 2015, signada por el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, dirigido a P1. (foja 259)

22.5 Oficio 55930, de fecha 13 de noviembre de 2009, signado por el quinto Visitador General de la Comisión Nacional de los Derecho Humanos, en el que se notificó la conclusión del recurso de impugnación número CNDH/5/2009/166/RI. (fojas 260 - 261)

22.6 Oficio SM/648/2015, de fecha 23 de noviembre de 2015, signado por el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla. (foja 263)

22.7 Recibo de pago con folio PB731367, a nombre de V1, por la cantidad de \$502.00 pesos moneda nacional, con sello de “Pagado” del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, en fecha 03 de junio de 2014. (foja 264)

22.8 Copia cotejada del oficio S.D.U.E./0760/2010, de fecha 30 de noviembre de 2010, referente al Dictamen de Factibilidad signado por el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de San Andrés Cholula, Puebla. (fojas 265-267)

22.9 Oficio SDUE/737/2015, de fecha 11 de noviembre de 2015, signado por el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla. (foja 268)



COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS
DEL ESTADO DE PUEBLA

22.10 Oficio 1355/09-R, signado por la directora de Seguimiento de Recomendaciones de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, de fecha 23 de noviembre de 2009, en el que se determinó como asunto concluido. el recurso de impugnación promovido en contra de la recomendación 17/2009. (Foja 272)

22.11 Escrito signado por el C. P1, de fecha 11 de septiembre de 2008, respecto del recurso de informidad No. 005/2006. (Foja 275)

22.12 Copia de Convenio de Cambio de Destino de Uso, Afectación y Cesión de fecha 4 de noviembre de 2011, celebrado por V1, el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla y por la persona moral denominada TA5, a través de sus representantes legales. (fojas 276-280)

22.13 Copia de testimonio de escritura pública que contiene contrato de Comodato de fecha 16 de febrero de 2007, celebrado entre el ayuntamiento del municipio de San Andrés Cholula, Puebla, en su carácter de comodante y por otra parte como comodatario la sociedad mercantil denominada TA2, respecto de las áreas de donación ubicadas en Conjunto Residencial en condominio denominado Jardines de San Carlos con número oficial 4705, de la carretera federal Puebla-Atlixco, colonia Emiliano Zapata del municipio de San Andrés Cholula, Puebla. (fojas 323-326)

22.14. Copia de recomendación 17/2009, de fecha 30 de marzo de 2009, emitida por este organismo constitucionalmente autónomo, dentro del expediente 8933/2008-I, al entonces presidente municipal de San Andrés Cholula, Puebla. (fojas 342-364)

22.15 Oficio 8933/2008-I, de fecha 30 de abril de 2009, signado por el presidente municipal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, respecto a la recomendación 17/2009. (foja 370)



22.16. Copia cotejada del oficio SM/366/10, de fecha 16 de diciembre de 2010, signado por el entonces síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, por el cual le remitió al secretario del ayuntamiento municipal de San Andrés Cholula, Puebla, la solicitud al Cabildo aprobación de dictamen de propuesta de apertura de una vialidad que permita el acceso al predio denominado “Jahueyotla”, predio enclavado en la junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, solicitada por P1 en representación de V1. (fojas 376-388)

23. Acta circunstanciada elaborada por un visitador adjunto adscrito a la Segunda Visitaduría General, de fecha 26 de febrero de 2018, en la que el C. P1, presentó: (foja 419)

23.1 Copia simple del *“juicio de revisión de amparo 345/2012, del tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa en el Estado de Puebla”*. (fojas 420 – 444)

23.2 Copia simple de la demanda de amparo en revisión 345/2012, relativo al amparo indirecto 337/2012. (fojas 445 – 496)

23.3 Copia simple del juicio de amparo indirecto 337/2012, promovido por Residencial Jardines de San Carlos, Asociación Civil. (fojas 497 – 501)

24. Acta circunstanciada elaborada por un visitador adjunto adscrito a la Segunda Visitaduría General, de fecha 14 de marzo de 2018, en virtud de la cual se certificó que el C. P1, presentó: (foja 504)

24.1 Copia simple del escrito de denuncia dirigido al agente del Ministerio Público Investigador a la Fiscalía Especializada en Delitos Cometidos por Servidores Públicos, de la Fiscalía General del Estado, de fecha 14 de febrero de 2018. (fojas 505 – 509)



25. Copia cotejada del acta de Cabildo del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, de fecha 10 de agosto de 2016, por la que se acordó, en la parte conducente, no dar entrada al escrito del señor P1 de fecha 11 de Julio de 2016. (fojas 511-519)

26. Copia del oficio SDUE/SEC/245/2013, de fecha 16 de agosto de 2013, firmado por el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, dirigido al representante legal de la mesa directiva de condominios del conjunto residencial jardines de San Carlos. (foja 524)

27. Copia certificada del expediente de juicio de amparo 1232/2013, radicado en el juzgado Primero de Distrito de Procesos Penales Federales en el Estado de Puebla, promovido por el presidente de la asociación civil denominada Residencial Jardines de San Carlos en contra de autoridades de San Andrés Cholula, Puebla, en que señaló como uno de los actos reclamados la desposesión de una área de 181 metros cuadrados adquiridos por contrato de comodato a título gratuito; expedidas en fecha ocho de febrero de 2018. (fojas 1-652 del anexo I)

Expediente 2600/2018.

28. Escrito de queja presentado ante este organismo constitucionalmente autónomo el 25 de abril de 2018, suscrito por P1, en el que señaló hechos presuntamente violatorios de derechos humanos, cometidos en su agravio por personal de la Presidencia Municipal de San Andrés Cholula, Puebla. (fojas 529-533)

29. Acta circunstanciada de fecha 7 de mayo de 2018, suscrita por un visitador adjunto a este Organismo Constitucionalmente Autónomo, en la que hizo constar que el señor P1, ratificó la queja presentada por escrito en representación de V1. (foja 535)



30. Acuerdo de fecha 18 de mayo de 2018, suscrito por la segunda visitadora general de esta Comisión, por el cual ordena la acumulación del expediente 2600/2018, al expediente 7058/2017. (foja 540)

31. Oficio número SDUS/SEC/614/2018, de fecha 26 de julio de 2018, suscrito por el secretario de Desarrollo Urbano Sustentable del municipio de San Andrés Cholula, Puebla, mediante el cual rindió el informe solicitado (fojas 544-545) al cual anexó:

31.1 Plano de Ordenamiento Urbano de San Andrés Cholula, Puebla, de la administración municipal 2009-2011. (foja 546)

31.2 Plano de Estructura Vial de San Andrés Cholula, Puebla, de la administración municipal 2009-2011. (foja 547)

31.3 Impresión de captura de pantalla del buscador *Google Earth* que contiene entre otras vialidades la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla. (foja 548)

32. Acta circunstanciada de fecha 15 de agosto de 2018, en la que un visitador adjunto a esta Comisión, hizo constar la inspección ocular al lugar de los hechos, (fojas 552-553) y anexó:

32.1. Impresiones fotográficas del lugar de los hechos materia de la inspección. (fojas 554-559)

32.2. Disco compacto que contiene tres archivos de video tomados en la inspección realizada al lugar de los hechos. (foja 560)



- 33.** Propuesta de conciliación número 26/2018, dirigida a la presidenta municipal de San Andrés Cholula, Puebla, de fecha 28 de diciembre de 2018, signada por la Segunda Visitadora General. (fojas 562 -580)
- 34.** Oficio SM/20/2019, de fecha 8 de enero de 2019, signado por el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla. (fojas 581 – 585), al que adjuntó:
- 34.1** Constancia del Instituto Electoral del Estado, de fecha 31 de julio de 2018 (fojas 585 – 599)
- 35.** Oficio SM/19/2019, de fecha 8 de diciembre de 2018, signado por el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla. (fojas 600 – 601)
- 36.** Oficio UIHC—II/100/2019, de fecha 31 de enero de 2019, suscrito por el agente del Ministerio Público adscrito a la Unidad de Investigación de Hechos de Corrupción “A”, Segunda Mesa Investigadora de la Fiscalía Especializada en Combate a la Corrupción de la Fiscalía General del Estado de Puebla, por medio del cual solicitó copias certificadas del expediente en que se actúa, para la debida integración de la carpeta de investigación CDI1 y su acumulada CDI1.1. (fojas 602 -603)
- 37.** Oficio SM/149/2019, de fecha 30 de enero de 2019, signado por el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla. (foja 606)
- 38.** Memorándum CDH/DSRCAJ/63/2019, elaborad por el director de Seguimiento de Recomendaciones, Conciliaciones y Asuntos Jurídicos de la Comisión Estatal de Derechos Humanos del Estado de Puebla, de fecha 3 de julio de 2019. (foja 618)
- 39.** Oficio CM-362/2019, de fecha 14 de mayo de 2019, signado por la Contraloría Municipal de San Andrés Cholula, Puebla. (fojas 623 - 630)



40. Oficio SDUS/DJ/351/2019, de fecha 5 de agosto de 2019, firmado por el secretario de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla. (foja 629)

41. Expedientillo aperturado en cuerda separada, por la Dirección de Seguimiento a Recomendaciones, Conciliaciones y Asuntos Jurídicos de esta Comisión, respecto de la conciliación 26/2018, bajo el número de expediente 26/2018/DSR/1S.5.

III. OBSERVACIONES:

42. Del análisis a los hechos y las evidencias que obran en el expediente 7058/2017 y su acumulado 2600/2018, esta Comisión cuenta con elementos de convicción suficientes para acreditar violación al derecho humano a la seguridad jurídica, en agravio de P1, en representación de V1, por parte de servidores públicos del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, en atención a las siguientes consideraciones:

43. Para este organismo, constitucionalmente autónomo quedó acreditado que el señor P1 ha hecho de conocimiento de las autoridades municipales del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, la problemática que existe por la falta de acceso al predio denominado "Jahueyotla", ubicado en la junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, propiedad del C. V1, el cual se encuentra enclavado entre otros predios ajenos sin salida a la vía pública, sobre la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla, que cerró el camino natural de acceso al predio por una barda construida por la empresa TA2; que actualmente las autoridades municipales continúan siendo omisas en resolver en definitiva la situación planteada por el peticionario, pese a que el ayuntamiento de San



Andrés Cholula, Puebla, es propietario de uno de los predios colindantes al predio “Jahueyotla”; aunado a que se aceptó una propuesta de conciliación emitida por este Organismo, sin que a la fecha de emisión de la presente recomendación, se haya dado su cumplimiento.

44. No obstante lo anterior, el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, al rendir el informe respectivo, mediante oficio SM/003/2018, de fecha 9 de enero de 2018, señaló en síntesis que:

44.1 “...esta Sindicatura Municipal...no tiene antecedente alguno del recurso de Inconformidad y trámites que supuestamente dice realizó el quejoso desde el año 2011... se desprende claramente que el quejoso por su representación trata de sorprender a esta Honorable Comisión de Derechos Humanos, exponiendo que han sido violentados los derechos fundamentales de su representado, sin que se percate que desde el quince de diciembre de dos mil dieciséis, vendió a la señora TA6 el terreno ubicado en la calle prolongación de la privada “Crolls Mexicana” de la Junta Auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla...por lo que carece de todo interés y derecho el quejoso para formular la queja...”;

45. En ese tenor, del contenido del oficio número SEGOB y AJ/0007/2018 de fecha 3 de enero de 2018, firmado por el secretario de Gobernación y Asuntos Jurídicos del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, se advierte que en vía de informe señaló:

45.1 “...Le informo que en reiteradas ocasiones se le ha hecho saber por escrito por diferentes áreas de este Ayuntamiento al ciudadano V1 y P1, e incluso de manera personal fue atendido por el suscrito Oscar Palacios Ramírez en mi carácter de secretario de Gobernación y Asuntos Jurídicos del municipio, haciéndole saber que no es la vía y forma para acordar de conformidad su pretensión. Esto a razón de que existe un contrato de comodato entre el Fraccionamiento San Carlos, ubicado dentro de la comprensión del municipio de San Andrés Cholula y cuya colindancia se encuentra con la Privada Crolls Mexicana... Si es como lo hace saber el solicitante, que no tiene otro medio o vía pública para ingresar al inmueble de su propiedad, también cierto es que el Código Sustantivo Civil, establece en su artículo 1299, que el propietario de un inmueble, enclavado entre



otros ajenos, sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso para el aprovechamiento de aquel por los inmuebles vecinos, y que deberá indemnizar a los dueños de estos de los perjuicios que les ocasione. Situación que deberá ventilar ante los órganos jurisdiccionales competentes, y promover la acción real de servidumbre de paso... También se observa dentro del escrito del solicitante la manifestación de un contrato de comodato existente entre el municipio de San Andrés Cholula, Puebla, en su carácter de comodante; y el Fraccionamiento San Carlos” ubicado en la comprensión de este municipio, en su carácter de Comodatario, y siendo que el Comodato es un contrato por el cual se rige bajo las disposiciones normativas del Código Civil para el Estado de Puebla, por lo tanto deberá observarse las disposiciones contenidas dentro del capítulo Séptimo del citado Código legal...”.

46. Asimismo, mediante oficio número SDUS/SEC/1001/2017, de fecha 21 de diciembre de 2017, firmado por el secretario de Desarrollo Urbano Sustentable del municipio de San Andrés Cholula, Puebla, se observa que en vía de informe señaló:

46.1 “...En primer término, se manifiesta que el predio de la parte quejosa fue adquirido en las condiciones en las que encuentra, es decir, que no tiene acceso a una vialidad pública, lo cual no es responsabilidad de esta Autoridad municipal. Asimismo, se reitera que en los archivos de esta secretaría no existe registro alguno de la existencia de una vialidad pública denominada “Prolongación Crolls Mexicana”, como equivocadamente lo refiere la parte quejosa, por lo que no existe afectación de derechos humanos alguna al interesado. Aunado a lo anterior, se reitera que la barda, de la que se duele la parte quejosa, está ubicada en área que es propiedad de este H. Ayuntamiento y que se encuentra en comodato en favor de la persona moral TA2, mediante instrumento público número 32019, volumen 540, de fecha 16 de febrero de 2007, pasado ante la Fe del Notario Público Número 50 del Distrito Judicial de Pue., tal y como lo refiere la parte quejosa, por lo que no le causa ningún perjuicio a sus derechos humanos, ya que dicha área no constituye vialidad pública.”

47. Aunado a lo anterior, el Secretario de Desarrollo Urbano Sustentable del municipio de San Andrés Cholula, Puebla, por medio del oficio SDUS/SEC/614/2018, de fecha 26 de julio de 2018, medularmente indicó:



47.1 "... que de acuerdo a las preguntas realizadas en su oficio de mérito, se hace de su conocimiento lo siguiente: 1.- No existe acceso al predio denominado "Jahuayotla" (sic) toda vez que el inmueble adquirido por el interesado jamás contó con acceso al mismo. 2.- Se reitera lo contestado en el punto que antecede. 3.- En base a los archivos de esta Secretaría el predio "Jahuayotla" (sic) jamás ha contado con acceso, tal y como se refiere en el punto primero. 4.- Se hace saber que no existe la Prolongación de la Privada Crolls Mexicana y se reitera que el predio "Jahuayotla" (sic) carece de acceso ya que el predio colinda con el fraccionamiento San Carlos en específico con su barda perimetral. 5.- Se insiste que no existe barda construida en Prolongación de la Privada Crolls Mexicana, toda vez que dicha vialidad no existe, tal y como se refiere y se observa en la carta urbana, que se anexa para que surta los efectos legales conducentes, y como se mencionó en el punto anterior, sino que el predio "Jahuayotla", (sic) colinda con la barda del fraccionamiento San Carlos. 6.- Se anexa la documentación que se declara en líneas anteriores, consistente en carta urbana en la que se muestra que no existe dicha vialidad..."

48. De las constancias que integran el expediente, se desprende que, en el mes de octubre del año 2006, el señor P1 presentó un escrito, dirigido al síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, por el cual reclamó, entre otras cosas la nulidad o revocación de la autorización a TA1. para la construcción de una barda de tabique y concreto sobre la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla, y que mediante una resolución administrativa de 19 de enero de 2009, después de más de tres años de litigio, por distintas vías administrativas, jurisdiccionales y no jurisdiccionales, el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, resolvió el recurso de inconformidad 005/2006, y determinó que el presidente de San Andrés Cholula, Puebla, debía de dictar las medidas administrativas necesarias para demoler la barda transversal construida por la empresa TA1 sobre la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla, y se sometiera a la autorización del cabildo esta demolición. Entre otras cosas, en dicha resolución, la autoridad municipal señalada, resolvió que la calle denominada privada Crolls Mexicana



COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS
DEL ESTADO DE PUEBLA

y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla, es una vialidad pública, al ser una calle del dominio público.

49. Asimismo, el síndico municipal le otorgó pleno valor probatorio a los dos testimonios que sostuvieron que desde el año 2000 transitaban libremente personas y vehículos automotores, por la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla, para llegar a unos campos de fútbol que se encontraban colindando con el predio Jahueyotla, hasta que ya no lo pudieron hacer, en el año 2006, por impedirlo una barda, que existen huellas de la marcación del camino, por su uso y que ese camino era la única vía de acceso al terreno Jahueyotla.

50. Cabe precisar que si bien, de las constancias del expediente no se desprende que en efecto se hubiera ejecutado la demolición de la barda construida por la empresa *TA1*, con el dicho del propio peticionario en sus escritos de queja, se acredita que la demolición de referencia se efectuó.

51. No obstante lo anterior, consta que una segunda barda fue construida por la empresa *TA2*, sobre el mismo tramo de la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla, impidiendo el acceso al predio Jahueyotla, por el camino natural ya referido. Sobre esta segunda barda, de las evidencias del expediente se desprende que el peticionario *P1*, realizó gestiones para su demolición desde el año 2008 hasta la fecha, ante las autoridades municipales de San Andrés Cholula, Puebla, sin que se resuelva en definitiva sobre el acceso al predio Jahueyotla.



52. En efecto este organismo observa que el 11 de septiembre de 2018, el peticionario presentó un escrito ante síndico municipal de San Pedro Cholula, Puebla, señalando la construcción de una segunda barda por la empresa TA2 que también impide su acceso al predio Jahueyotla y por ello, solicitó la demolición.

53. También se observa que esta Comisión de Derechos Humanos en su recomendación 17/2009 de fecha 30 de marzo de 2009, en su segundo punto recomendatorio, solicitó a la autoridad municipal iniciar de oficio un procedimiento administrativo en donde se investigara y resolviera respecto a esta segunda barda, y si bien, en un primer momento la autoridad municipal, mediante oficio sin número de fecha 30 de abril de 2009, señaló que se veía imposibilitada a cumplir, toda vez que requería que el agraviado iniciara dicho procedimiento administrativo, también es cierto que posteriormente el entonces presidente municipal de San Andrés Cholula, Puebla, acreditó haber dado cumplimiento al punto recomendatorio, toda vez que señaló que investigó respecto a la segunda barda construida por el conjunto habitacional TA2 y se determinó que *“la vía pública denominada privada fábricas, conocida como privada Crolls, está contemplada dentro del Programa de Desarrollo Urbano Sustentable del municipio de San Andrés Cholula, Puebla, como privada, esto es que no tiene salida, y que termina en la barda del fraccionamiento Geo Residencial San Carlos”*. Además la autoridad municipal señaló que la barda contaba con una licencia expedida por la autoridad municipal de fecha 5 de enero de 2005, ya que *“el fraccionador demostró con justo título ser propietario del terreno donde se construyó ese desarrollo”*, tal y como se desprende del oficio 55929 suscrito por el entonces Quinto Visitador General de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, de fecha 13 de noviembre de 2009.

54. Es de observar que lo informado por el entonces presidente municipal de San Andrés Cholula, Puebla, en el párrafo que antecede no fue congruente con lo que la propia autoridad municipal ya había analizado meses antes, en su resolución de fecha 19 de enero de 2009, en el recurso de inconformidad 005/2006, en la que arribó a la conclusión



de que existía un camino natural de acceso al predio Jahueyotla, la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla, la cual era una vía pública y por ello determinó la demolición de la primera barda. Por otra parte, si bien la empresa pudo haber acreditado ser titular del lugar donde se construyó el conjunto habitacional, lo cierto es que el lugar en donde se construyó la segunda barda multicitada lo fue, sobre una vía pública (la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla) pero también sobre el área D-3, del Fraccionamiento Jardines de San Carlos, la cual, desde el 16 de febrero de 2007 y hasta la fecha es propiedad del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, como se desprende del contrato de donación que obra a fojas 319 a 322 del presente expediente, por lo que dichas manifestaciones fueron imprecisas.

55. No obstante lo anterior, mediante oficio SM/231/2010, del 20 de julio de 2010, el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, señaló estar evaluando conceder un paso de servidumbre para tener acceso al predio Jahueyotla, tomando para ello parte del terreno que en ese momento tenía en comodato TA2, por lo que mediante el dictamen de factibilidad de fecha 30 de noviembre de 2010, del entonces secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de San Andrés Cholula, Puebla, determinó que era factible la afectación del área verde propiedad del municipio de San Andrés Cholula, Puebla, ubicada en el Fraccionamiento San Carlos, en beneficio del predio “Jahueyotla”.

56. Derivado de lo anterior, esta Comisión observa que el 4 de noviembre de 2011, se celebró un “*Convenio de Cambio de Destino de Uso, Afectación y Cesión*”, suscrito por el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, el señor V1, (representado del señor P1), y la empresa TA5, en el que se estipularon entre otras cosas, modificar el uso de suelo de 181 metros cuadrados, del



área denominada D-3 al de vialidad pública, con el fin de “... evitar juicios de servidumbre innecesarios...”; se estableció la “... necesidad de proyectar la continuación de la Privada Crolls Mexicana...”; y dar certeza al hoy peticionario sobre el uso de suelo del área denominada D-3. En dicho documento de 2011, la autoridad municipal volvió a reconocer que la entrada natural al predio Jahueyotla era un camino ubicado entre los predios existentes que posteriormente se utilizaron para la construcción del Fraccionamiento Jardines de San Carlos y Rinconada Santa Fe.

57. Después de un año con nueve meses de celebrado el convenio mencionado, mediante oficio SDUE/SEC/245/2013, de fecha 16 de agosto de 2013, suscrito por el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de San Andrés Cholula, Puebla, se informó a los condóminos del fraccionamiento jardines de San Carlos que iniciaría trabajos a partir del 29 agosto 2013, para la construcción de la prolongación de la Privada Crolls Mexicana, asimismo les informó que se tuvo por no interpuesto el recurso de revisión administrativa promovido por TA7, en representación de los condóminos de dicho fraccionamiento.

58. Si bien, de las constancias del presente expediente de queja, no constan evidencias de las que se desprenda si efectivamente se iniciaron los trabajos para la construcción de la prolongación de la Privada Crolls Mexicana, el día 29 de agosto de 2013, el hecho es que a la fecha de la presente resolución, la segunda barda sigue en el mismo lugar, sin que personal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, haya logrado cumplimentar el convenio por el que se estableció voluntariamente una servidumbre de paso a favor del predio Jahueyotla, como se observa del acta circunstanciada de fecha 15 de agosto de 2018, elaborada por un visitador adjunto adscrito a la Segunda Visitaduría General de la Comisión de Derechos Humanos del Estado, en la que se hizo constar la realización de la inspección ocular en dicho predio, de la que medularmente se tiene fe de la existencia de la multicitada barda.



59. En ese sentido, no pasan desapercibidas para este organismo las distintas acciones administrativas, jurisdiccionales y no jurisdiccionales que, de manera paralela, han iniciado tanto el peticionario, el señor P1, la autoridad municipal de San Andrés Cholula, Puebla, y algunos condóminos del Fraccionamiento Jardines de San Carlos para hacer valer sus respectivas pretensiones.

60. Al respecto, se observa la sentencia dictada en el Juicio de Amparo Indirecto 337/2012, por el Juzgado Décimo de Distrito en el Estado de Puebla, en fecha 6 de julio de 2012, el cual fue promovido por Residencial Jardines de San Carlos, por conducto de su presidente TA7, en la que entre otras cosas se determinó amparar al Residencial Jardines de San Carlos, para el efecto de que el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla, remitiera al secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de San Andrés Cholula, Puebla, el recurso que había presentado el quejoso en términos de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla; cabe precisar que dicha sentencia de Amparo fue confirmada mediante resolución del 13 de diciembre de 2012, dictada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Sexto Circuito, en autos del Juicio de Amparo en Revisión 345/2012.

61. También observa que el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de San Andrés Cholula, Puebla, se pronunció sobre el recurso de revisión, antes mencionado, teniendo por no interpuesto el mismo, toda vez que TA7, en representación de condóminos del Fraccionamiento Jardines de San Carlos, no acreditó su personalidad, ya que exhibió un poder notarial que lo acreditaba como representante de la TA8 y no de la TA9, como se desprende del expediente SDUE/DJ/REC/001/2013, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla.

62. Esta Comisión igualmente observa que TA7 y TA10, quienes se ostentaron como representante y apoderado, respectivamente, de la TA9, presentaron una demanda de amparo diversa, en la que señalaron como actos impugnados: a) el oficio



SDUE/SEC/245/2013, de fecha 16 de agosto de 2018, firmado por el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, por el que se le informó a los condóminos que se iniciarían trabajos a partir del 29 agosto 2013 para la construcción de la prolongación de la Privada Crolls Mexicana; b) la falta de notificación del mismo, dentro del expediente SDUE/DJ/REC/001/2013, de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, por el que se informó que se tuvo por no interpuesto el recurso de revisión administrativa, planteado por el C. TA7 por su representación; y c) la posible ejecución del oficio SDUE/SEC/245/2013, y el inicio de los trabajos señalados; que mediante sentencia dictada en el juicio de amparo indirecto 1232/2013, por el Juzgado Primero de Distrito, el 6 de noviembre de 2014, se sobreseyó el Juicio de Amparo por la inexistencia de los actos, respecto de algunas autoridades, por la inexistencia de la falta de notificación alegada ya que si obra la notificación, y por actualizarse una causal de improcedencia ya que el acto que impugnaba, consistente en el oficio SDUE/SEC/245/2013, que en realidad derivó de un acto consentido tácitamente por el demandante. Ante ello, si bien es cierto que quienes se ostentaron como representantes de los condóminos, recurrieron la sentencia de amparo, no menos cierto resulta que mediante la resolución del Juicio de Amparo en revisión 43/2015, de fecha 25 de junio de 2015, del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Sexto Circuito, confirmó la misma.

63. De todo lo anterior, es apreciarse que pese a los diversos recursos, administrativos, jurisdiccionales y no jurisdiccionales, presentados con motivo del acceso al predio “Jahueyotla”, ninguna autoridad jurisdiccional o no jurisdiccional se ha pronunciado en el sentido de la existencia de algún impedimento para que la autoridad municipal de San Andrés Cholula, Puebla, resuelva sobre las pretensiones del peticionario.

64. Del informe de la autoridad responsable, de fecha 9 de enero de 2018, se advierte que el síndico municipal señaló que el peticionario: “...trata de sorprender a esa Honorable Comisión de Derechos Humanos...”, exponiendo que han sido violentados los



derechos humanos de su representado, pero que el día 15 de diciembre de 2016, vendió a la señora TA6, el terreno ubicado en la “calle prolongación de la privada Croll Mexicana”, este organismo observa al respecto, que la autoridad municipal, además de reconocer expresamente la existencia de una calle llamada “prolongación de la privada Croll Mexicana” circunstancia que ha negado sistemáticamente, no acreditó con documental alguna la mencionada venta del terreno a la que se refiere.

65. No pasa desapercibido para este Organismo, que en el expediente de queja 650/2017, se presentó un contrato privado de compraventa de una fracción del terreno Jahueyotla, de fecha 15 de diciembre de 2016, suscrito entre el señor P1 y la señora TA6, sin embargo, este organismo autónomo observa que la cláusula séptima de dicho contrato, se estipula que el mismo se celebró con reserva de dominio, aunado al hecho de que no se advierte que el citado contrato privado de compraventa haya sido formalizado en escritura pública en términos de lo señalado por el artículo 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla; además de que las circunstancias relativas a tal acto jurídico en mención, son independientes de la materia que se analiza.

66. De lo anteriormente expuesto, esta Comisión de Derechos Humanos observa que lo sostenido por la autoridad municipal de San Andrés Cholula, Puebla, es inconsistente con lo que la propia autoridad municipal en otros momentos ha reconocido, como por ejemplo el paso natural que existía originalmente por la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla, al predio Jahueyotla, o la demolición de una primera barda sobre esa vía pública debido a que impedía el acceso al predio.

67. Respecto a la servidumbre de paso, si bien la autoridad municipal señala que con fundamento en el artículo 1299 del Código Civil para el Estado de Puebla, el propietario de un inmueble enclavado entre otros ajenos, sin salida a la vía pública, tiene derecho



de exigir paso para el aprovechamiento de aquél por los inmuebles vecinos, en la vía jurisdiccional, la autoridad omite observar que el derecho de paso debe exigirse al dueño del predio y en el presente caso el dueño del área D-3 del Fraccionamiento Jardines de San Carlos, sobre el que está construida la barda que el peticionario solicita se derribe para tener acceso a su predio, es justamente el ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, asimismo este organismo observa que no únicamente por la vía jurisdiccional puede establecerse una servidumbre de paso, como lo afirma dicho ayuntamiento, sino que también pueden establecerse servidumbres voluntarias, con base en lo establecido en el artículo 1313 del Código Civil para el Estado de Puebla, siendo aplicable al caso la Tesis que la propia autoridad agrega en su oficio; *“SERVIDUMBRE DE PASO, DIFERENCIA ENTRE SU CONSTITUCIÓN U OTORGAMIENTO Y SU RECONOCIMIENTO O ADMISIÓN JUDICIAL”*, que en la parte que nos interesa señala:

67.1 *“...Es cierto que una de las maneras para constituir una servidumbre de paso es mediante sentencia jurisdiccional, más no es la única, pues también es factible que aquella se constituya o tenga su fundamento en un contrato, convenio, testamento o cualquier otro acto jurídico en el que se establezca que determinada superficie de terreno va a ocuparse como tránsito de personas y vehículos, en los cuales no necesariamente interviene la autoridad judicial, sino la voluntad de los interesados...”*

68. Más aún cuando dicha servidumbre voluntaria, ya fue constituida mediante el *“Convenio de Cambio de Destino, Afectación y Cesión”*, de fecha 4 de noviembre de 2011, en el que se señaló expresamente que el mismo signó con el fin de *“evitar juicios de servidumbre de paso innecesarios”* y del que se desprende la firma del entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del ayuntamiento San Andrés Cholula, Puebla.

69. Asimismo, la autoridad municipal refiere que para exigir la devolución del predio que tiene en comodato con el fraccionamiento San Carlos, antes de finalizar el plazo o usos convenidos, es necesario que sobrevenga una necesidad urgente con base en lo



dispuesto en el artículo 2384, del Código Civil, lo que en su perspectiva no se actualiza, sin embargo este organismo también observa del contenido de contrato de comodato, de fecha 16 de febrero de 2007, celebrado por el ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, y la empresa TA2, que en su cláusula sexta expresamente dice:

69.1 *“Asimismo, y por medio de esta cláusula las partes expresamente acuerdan en que si EL AYUNTAMIENTO necesitare los inmuebles para cualquier fin de utilidad pública, el COMODATARIO deberá entregarles en un término no mayor a 90 días contados a partir de la fecha en que el AYUNTAMIENTO le notifique por correo certificado su necesidad”.*

70. Y que es ampliamente reconocido por distintos ordenamientos jurídicos que la apertura, ampliación, alineamiento, mejoramiento de avenidas, calles, o de otras vías es considerada una causa de utilidad pública. Por lo que el dicho de la autoridad, además de ser impreciso es inconsistente e incongruente con las determinaciones que anteriormente fueron emitidas por personal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, ejemplo de ello son el dictamen de factibilidad de fecha 30 de noviembre de 2010, suscrito por el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de San Andrés Cholula, Puebla, el convenio de cambio de destino de uso, afectación y cesión de fecha 4 de noviembre de 2011, suscrito por secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de San Andrés Cholula, Puebla, e incluso el Oficio SDUE/SEC/245/2013, de fecha 16 de agosto de 2013, suscrito por el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de San Andrés Cholula, Puebla, mediante el que se informó a los condóminos de Jardines San Carlos el inicio de trabajos para la construcción de la calle denominada privada Crolls Mexicana y/o prolongación de la privada Crolls Mexicana y/o calle Crolls Mexicana, de la Junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, municipio de San Andrés Cholula, Puebla, cuyas acciones administrativas y jurisdiccionales interpuestas por los condóminos a fin de tener la propiedad del el multicitado predio, no prosperaron.

71. Por otra parte, del oficio SDUS/SEC/1001/2017, de fecha 21 de diciembre de 2017, signado por el secretario de Desarrollo Urbano Sustentable del ayuntamiento de San



COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS
DEL ESTADO DE PUEBLA

Andrés Cholula, Puebla, señala que no existe una vía pública denominada “Prolongación Crolls Mexicana” y que el área en comodato no constituye vialidad pública, sin embargo, el citado secretario omite tomar en consideración la existencia del convenio de cambio de destino de uso, afectación y cesión, de fecha 4 de noviembre de 2011, por el que se estableció la modificación de uso de suelo de 181 metros cuadrados del área D-3 del fraccionamiento Jardines de San Carlos, a la de vialidad pública, esto con la finalidad de que se proyectara la prolongación de la privada Crolls Mexicana, sin que existan evidencias que acrediten que dicho convenio se hubiera declarado nulo o inexistente, por lo que sí a la fecha no existe la prolongación de la privada Crolls Mexicana fue por causas imputables a la autoridad municipal.

72. Por todo lo anterior, es que este organismo llega a la conclusión que las diversas resoluciones, acuerdos, y determinaciones que han sido tomadas por personal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, a través de sus distintas dependencias, a lo largo de aproximadamente 12 años, han causado incertidumbre legal y agravian el derecho a la seguridad jurídica del señor P1 y de su mandante V1 quienes hasta el día de hoy no cuentan con una vía de acceso a su predio Jahueyotla, enclavado en otros predios, siendo que uno de ellos es de propiedad del Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, no obstante que han resultado favorecidos por determinaciones de la propia autoridad municipal y de las autoridades jurisdiccionales y no jurisdiccionales en distintos momentos, como se desprende de las evidencias que componen el presente expediente y que actualmente la autoridad responsable sigue siendo omisa en atender en definitiva la problemática que plantea el peticionario.

73. No obstante lo anterior, en fecha 17 de diciembre de 2018, se hizo del conocimiento del peticionario, que el presente asunto sería sometido a conciliación y se le requirió para que expresara su consentimiento u oposición para la publicación de sus datos en la presente resolución, manifestando su conformidad para que se emitiera el dicho



documento; sin embargo, señaló no estar de acuerdo con la publicación de la resolución, ni de sus datos personales.

74. En atención a lo anterior, aunado a que dentro del expediente 7058/2017 y su acumulado 2600/2018, se acreditaron violaciones a derechos humanos, en agravio del señor P1, con la finalidad de resarcir los derechos vulnerados, este organismo constitucionalmente autónomo, con fecha 28 de diciembre de 2018, formuló propuesta de conciliación número 26/2018, a la presidenta municipal de San Andrés Cholula, Puebla, mediante oficio SVG2972018; misma que fue aceptada mediante oficio SM/149/2019, de fecha 30 de enero de 2019, suscrito por el síndico municipal de San Andrés Cholula, Puebla.

75. Sin embargo, mediante acta circunstanciada de fecha 3 de mayo de 2019, elaborada por el director de Seguimiento de Recomendaciones, Conciliaciones y Asuntos Jurídicos de la Comisión de Derechos Humanos del Estado, contenida dentro del expedientillo de conciliación 26/2018, se manifestó que desde que se emitió la Conciliación antes mencionada, el Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, no realizó la solución a la problemática que nos ocupa.

76. Cabe mencionar, que en fecha 14 de mayo de 2019, mediante oficio CM-362/2019, de fecha 14 de mayo de 2019, el contralor municipal de San Andrés Cholula, Puebla, informó que se dio inicio al expediente de seguimiento PA1, en el que se ordenó practicar todas las diligencias de investigación que se consideren necesarias, respecto del segundo punto de la conciliación número 26/2018, contenida en el oficio número SVG2972018, de fecha 28 de diciembre de 2018, que a la letra señala:

76.1 “SEGUNDO: *Dé vista a la Contraloría Municipal del Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, para que determine sobre el inicio del procedimiento administrativo de investigación, en contra del o de los servidores públicos involucrados en el presente y que por razones de su atribuciones y competencias hubieren incurrido en las acciones u omisiones*



a que se contrae este documento, incluso si ya no están laborando como servidores públicos.”

77. Al respecto se sigue que mediante oficio SDUS/DJ/351/2019, de fecha 5 de agosto de 2019, el secretario de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, hizo de conocimiento que en atención a la conciliación 26/2018, que esa dependencia se encuentra realizando las gestiones correspondientes a efecto de resolver conforme a derecho la problemática originada por la multi mencionada barda, llevando a cabo una reunión con el peticionario a efecto de coordinar las labores para resolver en definitiva dicha problemática; sin embargo, es importante destacar que a la fecha no existe documentación que avale la resolución de la problemática que nos ocupa, o una manifestación expresa por parte del peticionario con el mismo fin.

78. Al respecto, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en su jurisprudencia constante, ha señalado que el elenco de garantías mínimas del debido proceso legal es aplicable en la determinación de derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal, administrativa o de cualquier otra índole. En cualquier materia, inclusive la administrativa, la discrecionalidad de la administración tiene límites inquebrantables, siendo uno de ellos el respeto de los derechos humanos. (*caso Baena Ricardo y otros vs Panamá; caso de la Comunidad Indígena Yakye Axa vs Paraguay*)

79. Es un derecho humano el obtener todas las garantías que permitan alcanzar decisiones justas, no estando la administración municipal excluida de cumplir con este deber. Las garantías mínimas deben de respetarse en cualquier otro procedimiento cuya decisión pueda afectar los derechos de las personas. Aunado a ello el artículo 1 constitucional dispone la obligación de todas las autoridades, incluyendo las municipales de aplicar el principio *pro persona* en la prestación del servicio público.

80. Al tenor de lo expuesto, este organismo considera necesario precisar que es obligación de la autoridad de cualquier categoría que actúe con apego a la Constitución



y a las leyes que de ésta emanan, pues los actos de autoridades administrativas que no estén autorizados por la ley constituyen violación de los derechos humanos, en razón de que los principios de legalidad y seguridad jurídica son bases fundamentales del estado de derecho.

81. Por lo anterior, es que este organismo protector llega a la conclusión que los servidores públicos del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, vulneraron en agravio del señor P1 y de su representado el señor V1, el derecho humano a la seguridad jurídica, reconocidos en los artículos 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 7 y 11, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 1 punto 1 y 8 punto 1, de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos; así como 2 punto 3 y 14 punto 1, del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; ordenamientos en los que se establece que toda persona tiene derecho a que se determinen sus derechos y obligaciones, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por las autoridades competentes.

82. En este orden, la conducta omisa de los servidores públicos del Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, al no ajustarse a los ordenamientos invocados, también contraviene lo preceptuado en el artículo 7, fracción I y VII, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, que prevé que todo funcionario debe actuar conforme a sus atribuciones contenidas en las leyes, reglamentos y demás disposiciones jurídicas, con el imperativo de proteger y garantizar los derechos humanos.

83. Es preciso señalar que respecto del deber de prevenir las violaciones a derechos humanos que tienen las autoridades para evitar que éstos resulten vulnerados como lo dispone el artículo 1, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es menester tomar en consideración que la sentencia emitida por la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en el caso Velásquez Rodríguez vs. Honduras, de 29 de julio de 1988, párrafo 174 y siguientes, ese tribunal internacional estableció que el deber de



prevención consiste no sólo en la investigación seria y con los medios al alcance del Estado, de violaciones a los derechos humanos cometidos dentro del ámbito de su jurisdicción, a fin de identificar a los responsables, de imponerles las sanciones pertinentes y de asegurar a la víctima una adecuada reparación; sino, también, en la prevención de su vulneración, a partir de todas aquellas medidas que promuevan la salvaguarda de los derechos humanos y que aseguren que las eventuales violaciones a los mismos sean tratadas como ilícitos.

84. En virtud de estar demostrado que se transgredió el derecho humano a la seguridad jurídica de P1 en representación de V1, resulta procedente que emita una circular, a través de la cual instruya al personal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, para que se abstengan de incurrir en acciones u omisiones que contravengan la legislación mexicana y tratados internacionales de los derechos humanos, sobre todo el de la seguridad jurídica

85. En mérito de lo expuesto y tomando en consideración que quedó demostrado demostrada la violación al derecho humano a la seguridad jurídica en agravio de P1 en representación de V1, y a efecto de dar cumplimiento a una debida investigación que conduzca a la sanción de los hechos considerados como violatorios, en términos del artículo 1, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, deberán adoptarse las medidas más adecuadas.

86. Por ello, debe de recomendarse a personal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, que dé seguimiento al expediente iniciado bajo el número PA1, relativo a la vista dada a la Contraloría Municipal del Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, en cumplimiento a la Conciliación 26/2018; por lo que se le deberá instruir al contralor municipal de San Andrés Cholula, Puebla, dar continuidad al expediente a fin de determinar sobre la posible responsabilidad administrativa en que haya incurrido



COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS
DEL ESTADO DE PUEBLA

personal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, que participó en los hechos que dieron origen a la presente Recomendación.

87. Así también, en términos de lo dispuesto por el artículo 44, último párrafo, de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Puebla, y tomando en consideración que existe una carpeta de investigación CDI1 y su acumulada CDI1.1, integrándose ante la Fiscalía General del Estado de Puebla, deberá colaborar ampliamente con dicha representación social, a efecto de que se determine la responsabilidad penal en que haya incurrido personal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, que participó en los hechos que dieron origen a la presente Recomendación.

88. Resulta procedente señalar que la actual presidenta municipal de San Andrés Cholula, Puebla, asumió dicho cargo el día 15 de octubre de 2018, de tal forma que los hechos aquí investigados y en su caso la responsabilidad que deriva de los mismos fueron bajo la titularidad de otra persona, no obstante lo anterior y dada la continuidad que debe prevalecer en la administración pública, le corresponde pronunciarse sobre la aceptación y en su caso cumplimiento del presente documento, lo que permitirá que dichos actos sean previsibles y no repetitivos; no pasa inadvertido para este organismo que, si bien los hechos a que se contrae este documento fueron ejecutados por servidores públicos de la administración municipal pasada, no menos cierto es que con base en lo previsto en los artículos 68, 69 y 279, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Puebla, en atención al principio de continuidad, corresponderá a la actual administración municipal, pronunciarse sobre la presente Recomendación.

89. Bajo ese tenor, a fin de no generar impunidad en los hechos que dieron origen a la presente Recomendación y de acuerdo con lo expuesto, se tiene acreditada la violación a los derechos seguridad jurídica, que se le ocasionaron al señor V1, al efecto, esta



COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS
DEL ESTADO DE PUEBLA

Comisión de Derechos Humanos del Estado de Puebla, procede a realizar, las siguientes:

IV. RECOMENDACIONES:

PRIMERA. Instruya a quien corresponda para que a la brevedad se realicen las acciones jurídicamente procedentes a fin de iniciar el procedimiento administrativo de orden público que corresponda, para restituir el paso al predio “Jahueyotla” sobre la privada Crolls, informando a este Organismo Constitucionalmente autónomo, la autoridad responsable para realizar dichas acciones.

SEGUNDA. A fin de evitar la repetición de actos y omisiones, similares a los que motivaron la expedición de la presente Recomendación, deberá emitir una circular a los servidores públicos del Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, para que se abstengan de realizar u omitir acciones que contravengan la legislación mexicana y tratados internacionales de los derechos humanos, sobre todo el de la seguridad jurídica.

TERCERA. Respecto de la vista dada a la Contraloría Municipal del Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, de continuidad al expediente de seguimiento iniciado bajo el número PA1, a fin de determinar sobre la posible responsabilidad administrativa en que haya incurrido personal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, que participó en los hechos que dieron origen a la presente Recomendación; debiendo justificar a esta Comisión su cumplimiento.

CUARTA. Colabore ampliamente con la Fiscalía General del Estado de Puebla, para la debida integración de la carpeta de investigación CDI1 y su acumulada CDI1.1, a fin de



determinar la responsabilidad penal en que haya incurrido personal del ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, que participó en los hechos que dieron origen a la presente Recomendación; debiendo justificar a esta Comisión su cumplimiento.

90. La presente Recomendación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiene el carácter de pública y se emite con el propósito fundamental tanto de hacer una declaración respecto de una conducta irregular cometida por servidores públicos en el ejercicio de las facultades que expresamente les confiere la ley, como de obtener, en términos de lo que establece el artículo 1, párrafo tercero constitucional, la investigación que proceda por parte de las dependencias administrativas o cualquiera otra autoridad competente para que, dentro de sus atribuciones, apliquen las sanciones conducentes y se subsane la irregularidad de que se trate.

91. Con fundamento en el artículo 46, segundo y tercer párrafo de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Puebla, le solicito, informe dentro de los quince días hábiles siguientes a su notificación, si acepta dicha Recomendación, en consecuencia, deberá acreditar dentro de los quince días hábiles siguientes, que ha cumplido con la misma. La falta de comunicación de aceptación, de esta Recomendación, dará lugar a que se interprete que fue aceptada; asumiendo, el compromiso de darle cumplimiento.

92. Una vez que se haya aceptado la Recomendación emitida por este organismo, tendrá la responsabilidad de su total cumplimiento, en términos del artículo 47, de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Puebla.

93. Cabe señalar que, la falta de comunicación sobre la aceptación de esta Recomendación o de presentación de pruebas de cumplimiento, dará lugar a que se interprete que fue aceptada.



COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS
DEL ESTADO DE PUEBLA

94. Cuando las Recomendaciones no sean aceptadas o cumplidas por las autoridades o servidores públicos, la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Puebla quedará en libertad de hacer pública, precisamente, esa circunstancia y, con fundamento en los artículos 102, apartado B, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, podrá solicitar al Congreso del Estado, que requiera su comparecencia a efecto de que expliquen el motivo de su negativa.

Sin otro particular, reitero a usted las muestras de mi más alta consideración y respeto.

Heroica Puebla de Zaragoza, a 29 de agosto de 2019.

A T E N T A M E N T E.

**EL PRESIDENTE INTERINO DE LA COMISIÓN DE
DERECHOS HUMANOS DEL ESTADO DE PUEBLA.
OMAR SIDDHARTHA MARTÍNEZ BÁEZ**

L'IAFC/A'SDQ