

ASUNTO: SE PRESENTA QUEJA.

SECRETARIO DE LA FUNCION PÚBLICA.  
EN EL ESTADO DE PUEBLA.  
PRESENTE.

**PETRA VICTORIA ROMERO CRUZ**, mexicana por nacimiento, por mi propio derecho, señalando como domicilio para recibir y oír notificaciones, los estrados de esta H. Representación Social y el correo electrónico yeyo\_13lex@hotmail.com, ante Usted con respeto expongo:

Que por medio del presente escrito y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3, 4, y demás relativos y aplicables de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, para el Estado de Puebla.

### **ANTECEDENTES DEL ACTO**

**PRIMERO:** Con fecha doce de marzo del año dos mil veinte, me presente en las oficinas del Registro Público de la Propiedad, en la ciudad de Zacatlán estado de Puebla, con el objeto de ingresar previo el pago de derechos, oficio que contenía AVISO PREVENTIVO, expedido por el LIC. RAUL CAZARES GARCIA, notario Público número uno del distrito judicial de Huauchinango Puebla, en consecuencia se me expidió CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GARVAMEN, que contenía la anotación del primer aviso preventivo referido de la operación notarial que se llevaría a cabo en la notaria del fedatario referido y que en el apartado siguiente enuncio de manera precisa.

**SEGUNDO:** El día 24 de junio del año 2020 y como consecuencia del acto jurídico que referi en el apartado que antecede, comparecí a la oficina del Registro Público de la Propiedad de Zacatlán estado de Puebla, con el objetivo de que se me registrara el instrumento número TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE, relativo al volumen CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO relativo a la escritura de "DONACION DE DERECHOS DE COPROPIEDAD DERIVADOS DE GANACIALES MATRIMONIALES, acto en el cual la suscrita

comparezco en carácter de donante a favor de mi hijo Octavio Cortes Romero en su carácter de donatario.

**TERCERO:** El documento referido fue ingresado a la oficina registral relativa el día veinticuatro de junio del año dos mil veinte, para tal efecto se me expidió la boleta de ingreso número 202002093, en ese momento se me explico que regresara en cinco días hábiles y que en ese término se me entregaría mi documento, por lo que acudí el día primero de julio de este año (fecha en que se vencían los cinco días que se me habían fijado como termino para acudir a recibir mi documento), al acudir en la fecha señalada, se me informó que todavía no estaba, que regresará el día viernes tres del mismo mes y año, a lo que asistí nuevamente el día indicado, pero nuevamente se me informo que tenían mucho trabajo y que no les había sido posible registrar mi escritura, ante tal situación, le comente a mi hijo Octavio Cortes Romero, ( a favor de quien estoy otorgando la donación) que me estaban haciendo dar vueltas y no me entregaban la escritura, él me contestó que no me preocupara que le diría a un amigo abogado para que él se encargara del trámite, por lo que me contacto con el Lic. Aurelio Ramírez Martínez, persona a quien una vez que conocí me dijo que no me preocupara que él le daría seguimiento al trámite, pero es el caso que tampoco le resolvían o le entregaban la escritura ya inscrita.

**CUARTO:** Por lo anterior el citado profesionista me pidió que acudiéramos personalmente a la oficina registral para tratar el tema de la inscripción de mi escritura, por lo que el día 16 de julio de este año, aproximadamente a las 12:15 horas nos entrevistamos con el registrador LIC. RAFAEL ALVAREZ BARRERA, quien nos hizo pasar a su privado y una vez ahí y después de que el licenciado Aurelio Ramírez le explicara de que se trataba, el registrador le comento a este que le llamara el próximo miércoles 22 de julio del año 2020 y que le resolvería, para lo cual nos compartió su número de teléfono celular comentando entre otras cosas que si se iba a poder, al llegar la fecha señalada para realizarle la llamada al registrador, siendo esta el día 22 de julio del año 2020, el Lic. Aurelio frente a mí y desde su teléfono celular le llamo al registrador y puso el altavoz para que la suscrita escuchara la conversación y entre otras cosas el registrador le comento que no se iba a poder, a lo que el profesionista que me representa le dijo que cual era el motivo si ya había comentado que si era procedente lo solicitado, que además ya se había anotado y expedido el certificado de libertad que contenía aviso preventivo, a lo que el funcionario sin más comento que antes si se podía pero ahora ya no y que pasáramos por la escritura, al otro día 23 de julio comparecimos a la oficina registral cual sería nuestra sorpresa que nuevamente se nos dijo que el trámite no estaba , ya que tenían mucho trabajo y no habían podido hacer el rechazo, que además habían tenido supervisión y que los mismos

funcionarios que los habían supervisado de la ciudad de Puebla, habían instruido al registrador que esa solicitud no pasaba.

**QUINTO:** Por lo anterior, el día 29 de julio del año 2020 el Lic. Aurelio Ramírez Martínez, en mi presencia y desde su teléfono celular reporto todas estas irregularidades a los superiores jerárquicos de este mal servidor público al teléfono número 2222137500 ext 105 y ahí atendió la llamada quien dijo ser el Lic. Francis Alexander jefe de departamento quien nos comentó que no había director del Registro en el estado y que él nos atendería, se le expuso el problema y nos pidió que le llamáramos en cinco minutos, le volvimos a llamar y nos informó que fuéramos al día siguiente, acudimos ese día pero el Lic. Rafael Álvarez Barrera, no había ido a trabajar por lo que **acudimos el día lunes tres de agosto del año dos mil veinte y grande fue nuestra sorpresa, ya que se nos informó que el rechazo estaba desde el día 26 de junio (dos días después de que ingrese mi escritura para su inscripción), que tuviéramos más cuidado y revisáramos el boletín más seguido**, situación que nos molestó sobremanera ya que se estaban alterando las actuaciones en mi perjuicio, situación muy grave que no se puede pasar por alto, mientras nos generaban la referencia para pagar el rechazo y pudiéramos recibir sin registrar mi documento, el registrador salió de su privado y de manera prepotente increpo a mi representante legal, quien ese día se hizo acompañar de su hijo quien también es abogado, dirigiéndose al abogado y diciéndole que no le pidieran cosas contrarias a la ley , el Lic. Aurelio Ramírez le contesto que el tema no se trataría ahí en la barra que si ya se había pronunciado, esta situación se tendría que resolver en los tribunales que no valía la pena discutir más, el registrador con voz altisonante dijo que alguien lo tenía que escuchar que esa escritura no pasaba porque a él no le constaba que la esposa (o sea la suscrita) fuera la legítima y que además le había enviado unos textos vía whats app al celular del Lic. Aurelio Ramírez que los leyera, textos que lo comprometían( **ya que se aprecia en los mismos que tiene un interés personal en el trámite que le solicite**) por lo que inmediatamente los elimino, no sin antes haberlos grabado mi abogado, quien lo único que le comento al iracundo funcionario que eso no se hacía que no era legal que hasta hace apenas unos días no había resuelto y que con esto le dejaba fuera de termino, que estaba decepcionado ya que tenía buena imagen de él, a lo que el funcionario público que estoy acusando con voz altisonante y demás lenguaje corporal fuera de lugar, contesto que él estaba bien y **QUE MI ABOGADO ERA UN DELINCUENTE UN SINVERGÜENZA** que engañaba a la gente, todo esto quedo grabado y se presentara ante las instancias correspondientes, por ultimo quiero agregar bajo protesta de decir verdad e impuesta de las pena en que incurren los falsos declarantes que la notificación y entrega del documento rechazado fue el día tres de agosto del año 2020 y no como el pretende hacerlo valer con fecha 26 de junio

del año dos mil veinte, todo lo manifestado fue puesto del conocimiento del LIC. FRANCIS ALEXANDER, jefe de departamento del registro Público de la propiedad, quien atendió la queja relativa en dos ocasiones primero el día 29 de junio y la segunda el 03 de agosto del año en curso., quejas presentadas via telefónica desde el teléfono celular número 776 76 70131.

**SEXTO:** Es menester señalar que una vez realizado el rechazo definitivo que se dictó como consecuencia del servicio que solicite, la ley obliga al funcionario público del cual me quejo, a realizar anotación preventiva al margen de la inscripción del antecedente registral de la propiedad de mi difunto esposo y de la suscrita por mis gananciales matrimoniales, derivados de la sociedad conyugal, régimen por el cual contraje matrimonio, ( con e4l objeto de que se resguardaran mis derechos predatorios), según lo disponen los artículos 74 y 75 del Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad, que a la letra dicen:

#### **ARTÍCULO 74**

Son notas de presentación aquellas anotaciones de las que se vale el Registrador para preservar la prelación de un título presentado para inscripción, hasta que conforme a la ley quede firme la inscripción o rechazo definitivo.

#### **ARTÍCULO 75**

La anotación preventiva surtirá efectos respecto de cualquier adquirente del inmueble o derechos reales a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla y, en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

El acusado, también dejo de observar lo dispuesto por el artículo 89 y 107 del citado reglamento que dicen:

#### **ARTÍCULO 89**

El proceso para la inscripción tiene las siguientes fases:

I.Recepción física o electrónica del título inscribible, la generación de la boleta de ingreso con el número de control progresivo correspondiente a cada solicitud.

II. Análisis de la información y verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales, materialización de folio, captura de fichas precodificadas relativas a los actos contenidos en el título, así como emisión de propuesta de calificación;

III. Calificación del acto o derecho a registrar, mediante la cual se autoriza la inscripción, o bien se rechaza en forma subsanable o en definitiva la inscripción;

**IV. Autorización del asiento de inscripción y emisión de una boleta de inscripción o de rechazo;**

V. Incorporación del documento inscrito al libro apéndice y en su caso su digitalización e incorporación al Sistema informático; y

VI. Notificación del resultado del proceso de inscripción, entrega física de la boleta de inscripción o rechazo y título presentado.

### **ARTÍCULO 107**

La boleta de inscripción o la boleta de rechazo, junto con el original del título, se entregará en el área de oficialía de partes, procediendo a la entrega material del mismo al usuario que presente la boleta de ingreso, previa constancia de recibo.

Ya que en ningún momento me entrego boleta de rechazo alguna (uno de los documentos con los que se pretende probar la fecha real del acuerdo de rechazo), esto a pesar de habérsela solicitado verbalmente y por escrito.

**SEPTIMO:** También es importante señalar en la presente queja, que Por necesidad el día cinco de marzo de dos mil veinte, mi hija Verónica Cortés Romero acudió a la oficina que ocupa el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, ubicada en CIS (CENTRO INTEGRAL DE SERVICIOS) Zacatlán, estado de Puebla y solicitó copias certificadas de la escritura que ampara la propiedad del predio innominado ubicado en la ranchería de Atexca de esta jurisdicción y que nos pertenece a mi extinto esposo, el señor Ramón Cortes Trejo y a la de la voz, mismo que se encuentra inscrito bajo la partida 438 a fojas 111 del tomo 22 del libro número uno de fecha 25 de abril de 1984, de los de esa oficina registral, siendo informada por dicho servidor público que **tenían un costo de \$500,00 (QUINIENTOS PESOS 00/100MN), cantidad que entregó al Registrador Publico de la Propiedad de Zacatlan Puebla, LIC RAFAEL ALVAREZ BARRERA,** para esto solicitó el libro correspondiente a una persona del sexo masculino que se encontraba dentro de la oficina quien pienso que es su empleado, sin más y aunque se me hizo un cobro excesivo por mi necesidad mi hija realizó el pago, solicitando el recibo correspondiente diciéndole el funcionario de quien me quejo, que se lo entregarían al día siguiente junto con los documentos solicitados (acompañó copia certificada de la escritura a que hago mención con el objeto de justificar mi dicho).

2.- Al día siguiente seis de marzo del año en curso aproximadamente a las trece horas mi hija Verónica Cortes Romero se presentó en la oficina del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad a recibir los documentos solicitados y el recibo oficial correspondiente ya que me es necesario para justificar el pago, solo me entregaron las copias certificadas diciéndole que fuera el lunes de la siguiente semana porque no le tenían en ese momento, fue el día lunes nueve de marzo del año en curso, pero de plano el denunciado le informó que no se lo darían porque ese dinero se iba a Puebla, contestándole que lo necesitaba y que además

requería de otras copias y documentos para trámites notariales, contestándole que cuando solicitara las otras copias vería la forma de entregarme un recibo por los tramites.

Lo anterior es fácil de acreditar ya que estoy justificando la existencia del documento motivo del cohecho que estoy evidenciando y contrariamente el servidor Público jamás podrá acreditar la existencia del recibo oficial que debió tener a la vista y que ampararía la expedición legal de dicha copias certificadas.

## **CAPITULO DE PRUEBAS.**

Con el objeto de acreditar mi dicho en la presente queja anexo:

DOCUMENTAL PUBLICA: Consistente en las copias certificadas de la escritura a nombre de mi extinto esposo RAMON CORTES TREJO, certificación de fecha seis de marzo de dos mil veinte.

DOCUMENTAL PUBLICA: Consistente en la boleta de Ingreso del documento que da origen a la presente queja, numero 202002093.

DOCUMENTAL PUBLICA: Consistente en la resolución de “fecha 26 de junio del año 2020” relativa al rechazo definitivo que se dictara a mi trámite.

DOCUMENTAL PUBLICA; Consistente en certificado de situación registral de fecha 04 de agosto del 2020, con el que se justifica además , la anotación del primer aviso preventivo a que hago mención al principio de mi redacción, así como también se justifica que suponiendo sin conceder que el rechazo fuera de fecha 26 de junio del 2020, situación que no acepto porque no es real, a la fecha 04 de agosto del año en curso, tal y como lo acredita el mismo impugnado con el documento en cita, no había realizado las anotaciones a que lo obliga la ley y con las que se protegerían mis derechos prelatorios, situación que viola flagrantemente las disposiciones legales que tiene obligación de observar.

DOCUMENTAL: Consistente en escrito de fecha tres de agosto del dos mil veinte y recibido en misma fecha en la oficina registral, en el que le solicito me entregue la boleta de rechazo correspondiente, ya que de esta manera se puede comprobar la fecha real del rechazo, ya que este sistema no lo pueden manipular los registradores a su antojo, pero que por razones obvias se negó a entregar.

DOCUMENTAL: Consistente en diversas impresiones de textos en modalidad de whats app, sostenidos entre mi representante legal LIC AURELIO RAMIREZ MARTINEZ y el LIC. RAFAEL ALVAREZ BARRERA, registrador

Publico de la Propiedad de Zacatlán estado de Puebla, con los que justifico las fechas reales donde se le suplicaba cumpliera con su deber y donde también se acredita el interés que este funcionario tiene en mi asunto ya que sin derecho ni fundamento alguna cuestiona la legalidad del acto jurídico celebrado, yendo más lejos aún afirma que la suscrita y mi hijo (donatario), estamos peleados con el resto de mis hijos, (**excediéndose en sus funciones**), lo que lo hace imparcial en su actuar, además de cuestionar si mi derecho es legítimo o no, cuando a él no le toca juzgar esa parte, el solo debe resolver si procede o no la inscripción de acuerdo a los requisitos de ley( que por cierto se cumplieron en su totalidad).

DOCUMENTAL: Consistente en el audio gravado con motivo de la agresión que este servidor Público realizara a mis representante legal y a la de la voz, **totalmente escandalosa, arbitraria, prepotente, grosera y totalmente fuera de lugar, ya que un servidor Público no debe ofender ni insultar a los ciudadanos** (que por necesidad de un servicio acudimos a las oficinas públicas), **de esta forma tan prepotente** como lo hizo el LIC. RAFAEL ALVAREZ BARRERA, registrador Publico de la Propiedad del distrito de Zacatlán Puebla.

ATENTAMENTE

PETRA VICTORIA ROMERO CRUZ.

ZACATLAN ESTADO DE PUEBLA A 21 DE AGOSTO DEL 2020.