



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ACATLAN**

**IMPORTANCIA AL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 10 DEL REGLAMENTO DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

DAIREN ZAMBRANO MARTÍNEZ

ASESOR. LIC. IRENE DÍAZ REYES

OCTUBRE DE 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A DIOS:

Por bendecir cada día de mi vida.

A MIS PADRES ELENA Y SERGIO:

Por apoyarme a lo largo de toda mi vida, con su esfuerzo, paciencia, dedicación y amor. Y por que son la luz de mi vida.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MÉXICO
A LA FES ACATLÁN:**

Por brindarme el legado más grande:
mi formación académica.

A TODA MI FAMILIA:

Por todo el cariño y apoyo que me han
llegado a brindar.

A LA LIC. IRENE DÍAZ REYES:

Por su apoyo y disposición en todo
momento para culminar con este
trabajo tan significativo en mi vida.
Gracias.

IMPORTANCIA AL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 10 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

CAPITULO 1.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

- 1.1 Egipto.
- 1.2 Mesopotamia.
- 1.3 Roma.
- 1.4 Grecia.
- 1.5 Australia.
- 1.6 Alemania.
- 1.7 España.
- 1.8 Francia.
- 1.9 México.

CAPITULO 2.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

- 2.1 Definición.
- 2.2 Objetivo e importancia.
- 2.3 Organización.
- 2.4 Definición de Derecho Registral.
- 2.5 Concepto de Procedimiento Registral.
- 2.6 Sistemas Registrales.
- 2.7 Principios Registrales.
 - 2.7.1 Publicidad.
 - 2.7.2 Inscripción.
 - 2.7.3 Prelación o Prioridad.
 - 2.7.4 Especialidad.
 - 2.7.5 Consentimiento.
 - 2.7.6 Rogación.
 - 2.7.7 Legitimación
 - 2.7.8 Tracto Sucesivo.
 - 2.7.9 Fe pública registral.
 - 2.7.10 Legalidad
 - 2.7.11 Calificación.

CAPITULO 3.

MARCO JURÍDICO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

- 3.1 Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.
- 3.2 Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.
- 3.3 Código Civil para el Distrito Federal.
- 3.4 Código Financiero del Distrito Federal.
- 3.5 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

CAPITULO 4.

DE LOS REGISTRADORES.

- 4.1 Concepto.
- 4.2 Requisitos.
- 4.3 Atribuciones.
- 4.4 Limitaciones.
- 4.5 Responsabilidades.
 - 4.5.1 Concepto.
 - 4.5.2 Tipos de Responsabilidades y sanciones.
 - 4.5.2.1 Administrativa.
 - 4.5.2.2 Fiscal.
 - 4.5.2.3 Penal.
 - 4.5.2.4 Ética.

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

El Derecho se ve en la necesidad de organizar un sistema de publicidad de derechos y situaciones jurídicas con el objeto de crear una certidumbre digna de confianza de la sociedad a la cual sirve. Por lo anterior, es de suma importancia la existencia del Registro Público de la Propiedad, por que a través de éste se otorga seguridad jurídica a través de la publicidad registral de los actos jurídicos que conforme a la ley precisan de este requisito para ser oponibles frente a terceros.

El presente trabajo tiene como finalidad principal la importancia de que el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de cabal cumplimiento al artículo 10º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad respecto al cumplimiento de los requisitos para ser registrador, con la finalidad de evitar los errores materiales y de concepto por una calificación incorrecta de los documentos, que hoy en día cometen los Registradores, por falta de conocimientos y experiencia laboral en materia registral, de especialización y capacitación del servicio, no contar con el título de Licenciado en Derecho, no haber acreditado el examen de ingreso correspondiente, lo que provoca inseguridad en las transacciones inmobiliarias y crediticias, acarrear daños y perjuicios económicos y patrimoniales al titular registral o a un tercero y sobre todo colocan en una situación de riesgo el patrimonio de los habitantes del Distrito Federal, entre muchas otras situaciones.

Para ese propósito, en el primer capítulo se abordara lo concerniente a los antecedentes históricos del Registro Publico, evocando sus orígenes, para corroborar que no es una institución reciente y que se ha transformado con el transcurso del tiempo, de acuerdo a las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y el funcionamiento que tiene en la actualidad.

En el segundo capítulo, y con el objetivo de establecer la importancia del Registro Público de la Propiedad, señalo lo inherente a su definición, objetivo, organización, así como los principios registrales que la rigen la calificación registral y en qué consisten cada uno.

En el capítulo tercero, realizaré un análisis al marco jurídico del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, nos permitirá conocer la legislación encargada de regir éste centro y flujo de transacciones inmobiliarias.

Finalmente en el cuarto capítulo, abordare el tema principal del presente trabajo que es la importancia que tienen los Registradores en la función registral, sus atribuciones y limitaciones, y los distintos tipos de responsabilidades y sanciones por no ejercer correctamente su función. Es por ello que uno de los propósitos de este trabajo es definir la importancia de la actividad del Registrador al calificar los documentos presentados para su registro y valorar la responsabilidad que tiene el Registrador auestas, ya que puede incurrir en responsabilidades civiles, penales, administrativas, fiscales y éticas, por lo que destaco que en base a su labor de este servidor público se está garantizando la legitimidad del Registro.

Concluyo a lo largo del presente trabajo que es necesario un cambio radical en el Registro Público, en cuanto al personal de los Registradores, debido a la problemática actual que exige personal altamente preparado y capacitado, porque es una institución que presta un servicio de suma trascendencia, al proporcionar la seguridad registral.

CAPITULO 1.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.1 Egipto.

El Derecho Registral en Egipto tuvo como antecedente la Biblia ya que algunos estudiosos de la materia trataban de encontrar en ella los antecedentes registrales de la época en la cual se origino dicho libro.

De acuerdo con el autor José M. García en su obra Derecho Registral o Hipotecario “en Egipto podemos distinguir dos épocas fundamentales para efectos registrales:

- a) LA ÉPOCA PTOLEMAICA O DE INFLUENCIA GRIEGA.
- b) LA ÉPOCA DE DOMINACIÓN ROMANA O REGISTRO DENOMINADO “BIBLIOTEKE ENKTESEON”.

En la primera época se organizan Registros por influencia griega, que se denominan “Katagrafé”, que también significa el certificado más extractado de lo que resultaba del archivo y que era expedido por el encargado de dicho registro.

Estos Registros tenían una doble finalidad: fiscal o impositiva, es decir, de recaudación de impuestos y además, una finalidad de publicidad inmobiliaria. Esto se confirma con los papiros que se han encontrado, en que se dice que, con ocasión de las transmisiones de tierras, los intendentes o tesoreros (tamiai) al frente del Registro, exigían un impuesto de 100 dracmas por la transmisión, teniendo la obligación los tesoreros de

inscribir el acto o contrato en el Registro, y es aquí donde aparece su función de publicidad registral y no meramente fiscal.

La función registral implicaba un mero control sobre la legitimación para disponer de las fincas, pues para otorgar cualquier documento, el Notario (ágoranomo), debía exigir el certificado del Registro, sin el cual no se podía disponer de las fincas. Sin embargo, no está claro si la función del Registro era simplemente de concesión de legitimación formal dispositiva, o si también permitía asentar la adquisición sobre la base de la confianza o buena fe del adquirente en el “Katagrafé”.

En la práctica no se exigía el certificado para la disposición de las fincas, sino que muchas veces se apoyaban en el llamado “Anagrafé”, que era el documento notarial, es decir, el no registrado, por lo que el “Katagrafé” cayó en desuso, y para poner orden al caos que ello produjo en las transmisiones inmobiliarias, se organizó el nuevo Registro de Adquisiciones, dando paso a la siguiente época.

En la época de denominación Romana o Registro denominado “Biblioteke Enkteseon”, se implantan los Registros de Adquisiciones, en los que la actividad registral se ve más clara, pues los encargados del Registro ya no tienen funciones fiscales. El Registro está al frente de los “Bibliofilakes”, que expiden certificados (epistalma) sin los cuales no se puede otorgar el documento de disposición de las fincas. Los asientos que practican en el archivo dichos funcionarios se denominan “parácesis” y llevan unos índices, los “distrómata”.

En el año 89 D. C. el pretor Metus Rufos emite un edicto para recordar la obligación de inscribir las fincas en las “Biblioteke Enkteseon”, con el objeto de impedir las

enajenaciones realizadas por el no propietario, y en el cual ordenó a los propietarios inscribir sus bienes en el Archivo de propiedades, y a los acreedores las hipotecas que tuvieran a su favor, y a todos aquellos que tuvieran documentos que les acreditaran como titulares de derechos, hicieran una declaración escrita manifestando de dónde procedían sus propiedades y derechos.”¹

Ambas épocas responden a la idea de publicidad de las transmisiones a través de un Registro, y no puede decirse que constituyan épocas totalmente distintas de publicidad registral, lo que ocurre es que por una serie de razones cae en desuso el Registro de la primera época y se advierte la necesidad de introducir una nueva institución registral.

Por todo lo anterior, así como por el hallazgo de numerosos papiros en las tierras del Nilo, se conoce la existencia de Registros bastante evolucionados, que constituyen un importante precedente de la publicidad registral, al respecto el jurista Bernardo Pérez Fernández del Castillo cita a Jerónimo González, quien en su libro Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil hace referencia a los asientos que se verificaban regularmente en virtud de declaraciones (apógrafo) presentadas por lo interesados en las compras, herencias, adquisiciones y cancelaciones; así como anotaciones preventivas (parazesis) de tipo variado; al archivo; y a una especie de índices (diastromata) que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema de folio personal, es decir, agrupando bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos.²

¹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral e Hipotecario, Tomo I, Primera Edición, Editorial Civitas, Madrid, 1988, pp.145-147.

² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 2003, p. 4.

Es así, como encontramos en Egipto vestigios de publicidad registral que poseen incluso rasgos de los sistemas actuales, pues sus Registros de Adquisiciones vienen a ser equivalentes a los Registros de la Propiedad de nuestros días.

1.2 Mesopotamia.

La cultura mesopotámica, comienza su expansión territorial en Sumer, con una extensión de apenas 30,000 kilómetros cuadrados, la cual contaba con 18 ciudades-estado, y uno de ellos era Lagash, el cual era el más vasto económicamente. Mesopotamia ha dejado innumerables vestigios de gran importancia para el hombre, y uno de ellos es el conocido Código de Hammurabi (datando del año 1700 A.C. aproximadamente, mediante el cual se hizo una compilación de leyes y edictos realizados por Hammurabi, rey de Babilonia, constituyendo así el primer Código de la Historia) mediante el cual podemos conocer a una Mesopotamia conformada por algunos centros administrativos, a parte de sus ciudades-estado, así como algunas articulaciones domesticas, y sin duda los inicios del Conocimiento Disciplinario Jurídico.

La publicidad inmobiliaria de esta cultura se basa en documentos encontrados en la ciudad de Ur (actualmente Irak) en 1854 y 1855, por el cónsul británico J. E. Taylor, los cuales tenían por nombre el de Tablillas y Kudurrus, que eran instrumentos jurídicos de esta época para determinar la propiedad de un ciudadano mesopotámico. La tierra para los sumerios, siempre estaría bajo la administración de la corona, templos o nobleza de la ciudad, cuyos representantes debían ser fiduciarios y duraría lo enmendable durante su encargo. A diferencia del pueblo griego, el pueblo mesopotámico tenía las tierras a su favor y las daba a sus gobernados en base o cuando a ella le conviniera por medio de la administración encargada para ello. Como ya dije, las tablillas o kudurrus eran el centro

de atención cuando algún ciudadano mesopotámico realizaba un acto inmobiliario, pues para la realización de los kudurrus, debía haber cierta solemnidad para su creación.³

Existía para el pueblo mesopotámico derechos personales y derechos reales, los cuales debían agotarse antes de llevarse a cabo cualquier movimiento inmobiliario. En los derechos personales el contrato de venta inmobiliario era el vendedor y el comprador en los cuales se podía ser ambos, debido a la pluralidad y puesto que sus pertenencias eran familiares. En el caso de los elementos reales en el contrato de compraventa, se refiere a la cosa vendida y el precio pagado según el inmueble vendido, estos eran clasificados en tres formas diferentes, el gan o “campo” (superficie eficaz para el cultivo), e “casa” y el llamado Kiri el cual significa “huerta”.

La forma de transmisión de una propiedad inmobiliaria era como lo mencione por medio de Tablillas, las cuales eran instrumentos utilizados para solemnizar el acto jurídico y estas eran compuestas por arcilla y las cuales describían todo el proceso de traspaso inmobiliario. Al momento de realizarse el acto jurídico , se tenía que pasar por un funcionario o letrado (escriba) encargado de darle forma al texto, siguiendo un formulario utilizado para muchos casos similares, y en él intervenían testigos, funcionario (escriba), comprador y vendedor. Posteriormente se debía dar el paso siguiente, una ceremonia en conmemoración al acto jurídico con una proclamación pública realizada por edictos, que debían publicarse a la comunidad y de esta forma el comprador era legítimo propietario de la cosa. Después se uso el término lú-ki-inim-ma que significaba “persona que este presente en el acto”, y eran testigos los funcionarios públicos y cualquiera al cual citasen. Los testigos, intervenían en innumerables transacciones de inmuebles y aparecían designados con su nombre en dichos documentos. No obstante, para dar mayor certeza

³ Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Enero-Febrero, No. 602, Año LXVII, Madrid, España, 1991.

jurídica al comprador en el momento de compra de la cosa y así tener seguridad que en un futuro se respetaría lo que adquirió, la cultura mesopotámica ideó el Kudurru.

El denominado documento Kudurru significa una piedra límite, un mojón o un millar, con forma ovoide o cónica en caliza blanca o amarilla, la cual tenía grabados registros de varias interpretaciones con maldiciones a la persona que destruyere el monumento o al que no reconociere el derecho del adquirente. A su vez, los Kudurrus eran depositados en el templo y su propósito era dar a conocer la situación jurídica de un ciudadano mesopotámico que hubo adquirido en un momento determinado algún bien y el cual era proclamado en un lugar público y a la vista de toda comunidad. De esta forma se adquiría la protección a todo adquirente de parte de los dioses y el bien inmueble sólo era de la persona que lo adquirió.

En éste orden observamos a la cultura del medio oriente como cuna de grandes descubrimientos y el Código de Hammurabi, nos marca el principio de las leyes, comparado con nuestra actualidad es considerada como un pueblo rico con cultura, raza y religión.

1.3 Roma.

La cultura romana, ha dejado muchos vestigios de gran trascendencia e importancia para el hombre, pero aunque estos fueran uno de los precursores del derecho más importante de nuestro tiempo, de acuerdo a las investigaciones y hallazgos de campo de esta cultura, hasta la fecha se ha comprobado que los romanos nunca realizaron o crearon una institución, la cual pudiera garantizar y registrar los derechos de terceros en un acto jurídico o proteger a las partes cuando se realizaba algún contrato, de

tal forma que se pudiera ser como hasta estos tiempos un registro de muebles e inmuebles o al menos algo parecido.

La publicidad registral en Roma no existió, pues como lo veremos en páginas siguientes es una invención y creación del pueblo Germano. Pero a fin de dar un panorama de las bases de protección jurídico registral romano, al parecer si había una forma de protección registral o cuasiregistral del pueblo romano muy escondida y ésta era basada en la religión. Si bien es cierto en ese tiempo, los romanos acudieron más a la religión ya que podía gobernar más que las leyes romanas en dado momento, por tanto, se creó un dios de nombre SANCUS o SANGUS, mediante el cual portaba una PORTA SANGUALIS (pasaje) que conducía al templo de este dios y en presencia de él, se celebraban todos los pactos del estado y de los particulares, así los sacerdotes de éste templo guardarían todo tratado o pacto solemne, a fin de quedar protegidos con la garantía de SANCUS y por éste histórico efecto se tomo la palabra de “sancionar” (sancire).

A pesar de haber creado a SANGUS, éste sólo protegía los derechos de los individuos que acudían a él, más no contra terceros los cuales pudieran ocasionar o perturbar la integridad de lo pactado o contratado por las partes, esto da como resultado que en el Imperio Romano, existieran ciertas modalidades de adquirir la propiedad.

El Derecho Romano en el tema que tratamos se caracteriza por la falta de publicidad, únicamente se pueden señalar ciertas solemnidades externas de la transmisión de los bienes que producían solo el efecto de una publicidad física que no reunía las características de una publicidad jurídica como la conocemos hoy en día.

En la evolución de la publicidad inmobiliaria romana pueden distinguirse los siguientes periodos:

PERIODO PRIMITIVO.- La transmisión de los bienes inmuebles adopta un carácter formalista en base principalmente de la mancipatio con aplicación a la res mancipi y de la in jure cesio aplicable a la res mancipi y a la res nec mancipi.

En relación con la res mancipi y la res nec mancipi, Guillermo F. Margadant S. nos describe:

“Res mancipi son terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con éstos, esclavos y animales de tiro y carga. Su enajenación debe tomar la forma solemne de una mancipatio (con cinco testigos, una libripens, una balanza, un pedazo de bronce y el uso de una serie de fórmulas consagradas por la tradición).

La res nec mancipi son las demás cosas que estén en el comercio.”⁴

La mancipatio, consistía en que el comprador pronunciaba unas palabras sacramentales exprofesamente que hacía suya la cosa, en presencia de cinco testigos y una porta balanzas o libripens; los bienes inmuebles se representaba simbólicamente por una porción de tierra depositada en la balanza y los muebles debían estar presentes y el precio se pagaba con lingotes que pesaban en la balanza.

⁴ MARGADANT S., Guillermo F., Derecho Romano, Novena Edición, Editorial Esfinge, México, 1979, pp. 230-231.

La In Jure Cessio consistía en un juicio ficticio de reivindicación, el enajenante y el adquirente, comparecían en Roma, ante el pretor del tribunal y en las provincias ante el presidente. El adquirente, afirmaba que la cosa era suya en tanto que el enajenante guardaba silencio sin enfrentar oposición y daba un paso hacia atrás en señal de abandono de la cosa, enseguida actuaba el pretor declarando la propiedad en el acto sin necesidad de dictar sentencia con base en la confesión tácita del enajenante.

PERIÓDO CLÁSICO.- “Se caracteriza por el abandono de las formas de publicidad en las transmisiones en general. La mancipatio y la in jure cessio son cada vez menos practicadas y la traditio o entrega de la cosa enajenada va predominando en los usos romanos hasta alcanzar gran arraigo.”⁵

La mancipatio y la in jure cessio fueron más tarde sustituidas por la tradición; que consistía, en tratándose de cosas materiales, en la entrega, suponiendo que el que tiene el bien en su poder tienen la propiedad. Pero como en realidad no todas las cosas pueden entregarse, y menos aún los derechos, fue preciso inventar fórmulas equivalente y de aquella tradición fingida en sus especies de simbólica, longa manu, brevi manu, y constitumposesorium, la tradición por ministerio de la Ley y la cuasi tradición, aplicándose ésta a los derechos.

PERIODO JUSTINIANEO. En esta fase del derecho en materia de publicidad se sigue el mismo sistema de la época clásica, y aún más acentuado por el predominio de la traditio.

⁵ ROCA SASTRE, Ramón Ma., Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo I, Casa Boxee Editorial Barcelona, 1954, p. 27.

El maestro Roca Sastre nos dice consultando a Arangio Ruiz, “el derecho Justiniano innovo con plena conciencia al rodear la transmisión inmobiliaria de formalidades accesorias particulares. El respeto a la traditio por el derecho clásico, es sorprendente. La mancipatio es pública por que se desenvuelve en el mercado, en presencia de cinco testigos, y la in jure cessio, es pública por que se desarrolla en el tribunal; pero esta publicidad, no podía tener eficacia en un basto ambiente como el de la Italia de Augusto o como el Orbis Romanus de Caracalla. El Derecho Justiniano, establece, para los actos de transmisión de Inmuebles, el requisito de la escritura y favorece, en gran manera la práctica introducida en el último siglo que tales transferencias fueran insinuadas en los gesta o sea en los procesos verbales redactados en las cancillerías de los tribunales, a fin de dar a las declaraciones de las partes el valor de acto público.”⁶

DERECHO ROMANO MODERNO. En este periodo del Derecho Romano, surgió la constituto posesorio como una nueva forma de transmisión de la propiedad, la cual consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

Asimismo, se llevaba a cabo per cartam o mediante la cláusula vendidit et tradidit (vendo y entrego).

Otra forma de adquirir la propiedad en Roma era la Usucapion, a la cual se le define como: “la adquisición de la propiedad que se efectuaba mediante la posesión continua durante un plazo fijado por la ley, y por medio de la cual solo podían adquirir los

⁶ Ibidem., pp. 4-8.

ciudadanos romanos y ser objeto de usucapió los fundos itálicos, siempre que no existiera oposición por parte de su legítimo titular.”⁷

Tradicionalmente se ha considerado que en el Derecho Romano reinaba la clandestinidad en el tráfico inmobiliario, no sólo en materia de hipotecas, sino en general, respecto a la propiedad y demás derechos reales, debido a la falta de un sistema de publicidad registral, sin embargo, podemos considerar a la *mancipatio*, la *in jure cessio* y la *traditio* como antecedentes remotos de dicha publicidad.

1.4 Grecia.

Grecia muestra en los anales de su historia innumerables personajes de colorido épico, hombres encaminados a las artes, hombres de estudio, de las ciencias, como Pitágoras, el gran Sócrates, Anaximandro, Aristóteles, entre otros, pero sólo un hombre en éste modesto estudio referido a la publicidad Inmobiliaria de la antigua Grecia, la cual sé remota desde años atrás desde tiempos memorables A. C., aparece el nombre de Teofrasto, el cual siendo discípulo del gran Aristóteles y alumno de la *Ēscolarca* de Liceo, realiza una obra la cual remonta datos importantísimos en materia del Derecho Registral de la época griega. Teofrasto mediante sus brillantes estudios realizados, señala la forma de apego a las leyes a la cual debía ser sometido cualquier griego, que tuviese la necesidad de realizar un contrato de compraventa, o algunos otros actos concernientes a la materia inmobiliaria. Juan Estibeo, fue el nombre de un personaje, el cual a mediados del siglo V D. C., reunió los tomos de Teofrasto y gracias a él, se conoce este memorial de novelas la cual se ha incorporado a los estudios históricos del Derecho Registral.

⁷ MORINEAU, Marta e IGLESIAS, Román, Derecho Romano, Cuarta edición, Editorial Oxford (University Press), México, 1999, p. 125.

La conclusión de ello indica que en tiempos de antaño ya se usaban formas de protección inmobiliaria a los ciudadanos griegos. La publicidad Inmobiliaria de la antigua Grecia, se descubre por el trabajo característico de Teofrasto denominado “Tratado de las Leyes” de los años 372 a 378 A. C., mostrándonos una Grecia, que no sólo contribuyó al manejo de las artes, sino también al inicio del Derecho Registral.⁸ Para el sistema registral griego, se usaban ya en esos tiempos la inscripción de inmuebles, la cual se realizaba mediante oficinas o magistraturas encargadas de documentos de transferencia inmobiliaria, en los cuales se inscribían los inmuebles en una piedra expuesta a un lugar señalado o algún templo sacro, con la finalidad de obtener protección de los dioses y al mismo tiempo exponerlo en el Ágora⁹ a todos los ciudadanos de la Polis Griega.

Existían dos formas de registro de publicidad inmobiliaria el Katagrafé y el Anagrafé. El Katagrafé era el elemento que revestía la autoridad pública los actos privados y eran oponibles a terceros, esto significaba que la consumación de un acto privado tenía por ese hecho la consagración del Rey o bien su voto de calidad, al igual que las leyes de su país protegía al mismo. Teniendo el Katagrafé el acto privado se podía dar el siguiente paso, el cual sería la inscripción. Pero también Teofrasto hablaba de un sistema de nombre Anagrafé el cual significaba “inscribir”, que al igual que el Katagrafé lo comenta en su obra “Tratado de Leyes”. El Anagrafé significaba para el pueblo Griego la forma más perfecta de publicidad de inmuebles, ya que mediante la inscripción del bien inmueble el comprador podía saber si la cosa pertenecía a quien decía ser su propietario, y así tanto comprador como vendedor podían realizar el acto de manera de los protegiera.

⁸ Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Enero-Febrero, No. 602, Año LXVII, Madrid, España, 1991.

⁹ Plaza Pública Griega. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Enero-Febrero, No. 602, Año LXVII, Madrid, España, 1991, p. 1157.

El autor en esta obra habla de dos tipos de registro inmobiliario griego, el registro de propiedades y el registro de contratos. En el Registro de Propiedades, existen dos opiniones diferentes al respecto, la primera maneja el concepto referente de tener organizado del sistema de Folio Real (registro de las fincas) y la segunda se encamina a un sistema organizado por un sistema de Folio Personal. La cultura griega nos dejó grandes legados y éstos se traducen a principios de sistemas registrales de Folios Reales o Personales, los cuales muestran la clara participación inmobiliaria de los griegos, así como la forma expedita de aún de estar en tiempos desprovistos de mecanismos tecnológicos como los actuales, ellos figuraban por tener un sistema oficial en orden y el sistema registral griego no fue la excepción.

En el Registro de Contratos, trataba de listas públicas de actos y transacciones inmobiliarias ordenadas muy cronológicamente. Tenos, era una famosa inscripción griega la cual data de cuarenta y seis extractos de inscripciones de la isla de los años 257 a 334 A. C., la cual refleja el sistema de contratos. Si bien es cierto, los tiempos de antaño fueron difíciles para muchas culturas de la elite europea, sin embargo, el pueblo Griego si fue la excepción, pues como he mencionado contaban con un sistema registral a priori, es decir un sistema apropiado para la época y eficaz para el pueblo. El ordenamiento registral Griego, merece especial ovación por ser precursor de sistemas registrales tan eficaces, siendo un medio tan ancestral, recordemos que los medios utilizados por los griegos son los mismos que se utilizan en este siglo XX, y no solamente en México se utilizan estos sistemas registrales, sino también los han adaptado mucho países de todo el globo terráqueo.

1.5 Australia.

Al sistema inglés vigente en Australia en 1858 se denominaba el “Acta Torrens” o también conocido como sustantivo. Es conocido de esta forma por el Irlandés Robert Richard Torrens, nacido en Cork en 1814, quien se trasladó al sur de Australia en 1840, quien tuvo como cargo Director de Aduanas, fue también integrante del primer Consejo Legislativo y el año de 1852 Tesorero y Registrador General.

Dicho sistema básicamente era la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad, el cual era un elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad.

El autor Bernardo Pérez Fernández Del Castillo en su obra Manual de Registro de la Propiedad describen este sistema en la siguiente forma:

“De acuerdo con el sistema inglés, todo inmueble en Australia es propiedad de la Corona por lo que la propiedad del particular emana siempre de un concesión de aquélla. De ahí que uno de los trámites fundamentales consista en la registración inicial de la finca a base de un minucioso expediente que es preciso realizar.

Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el Registro, constituyendo el Libro-Registro y el otro se entrega al titular. El título que expide el Registrador en nombre del Estado tiene el valor de título real, es decir, de documento que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble. El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna.

La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad, rellenándose un impreso oficial, que se remite al Registro. El registrador, previa calificación, expedirá un nuevo título para el adquirente o hará constar en el mismo la existencia del gravamen.

La organización se establece a base de un Registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra el Registrador General.”¹⁰

Como podemos observar este sistema era realmente innovador y tenía ciertas ventajas y a su vez desventajas. Toda finca debía estar inmatriculada, el título que expedía el Registro era inatacable, cuestión que si éste fuera un título otorgado de mala fe difícilmente podría ser nulificado por el carácter con el cual se otorgaba, en este se ejercía la fe registral en el título mismo, ya que es un documento oficial válido física y jurídicamente. Una gran ventaja es que simplifica enormemente los actos de enajenación o gravamen.

1.6 Alemania.

Referente al Derecho alemán podemos afirmar que tiene una trayectoria histórica más enraizada en la publicidad que el Derecho Romano, debido a que se preocupó por la publicidad que se otorgaría a los actos jurídicos, principalmente los que involucraban derechos inmobiliarios. Explicaremos las diferentes fases del sistema germánico:

PERIODO ANTIGUO.- Lo que es relevante de este periodo es que los Germánicos tenían bien clara la distinción entre bienes muebles y bienes inmuebles. Las formas de transmitir la propiedad en este periodo las describo a continuación:

¹⁰ PERÉZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Op. Cit, pp. 8-9.

- a) El thinx, era una forma solemne de transmisión de inmuebles, se efectuaba ante asamblea popular, de esta manera el adquirente se investía de la titularidad del bien adquirido y a consecuencia de esto gozaba de los beneficios de la gewere. Esta última su traducción literal era vestidura, esta figura se integraba a su vez de dos aspectos, la entrega del adquirente y la desposesión o abandono del enajenante.

- b) La ausflassung era una figura que podía darse de dos maneras, judicial o extrajudicialmente, en la primera se trata de un juicio simulado similar a la in jure cesio en el que el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el Juez resolvía a favor del acto entregándole judicialmente la posesión, lo relevante es que se plasmaba la transmisión de la propiedad en un título documental. En la extrajudicial, la forma de transmisión se llevaba a cabo en la finca objeto de la misma, mediante un acto de carácter solemne que requería la presencia de testigos, en donde el transmitente se despoja asimismo de todos los posibles derechos que tiene sobre la cosa e inmediatamente el adquirente se apodera y ocupa.

- c) Los libros registrales aparecen en el siglo XII con el uso de libros oficiales, para asentar negocios sobre inmuebles, otorgando las autoridades un testimonio oficial de la adquisición del derecho.

Por último, cabe mencionar que para el autor José Antonio Domínguez Luis “corresponde al Derecho Germánico el mérito de haber sido la cuna del principio de publicidad inmobiliaria”, al estudiar el tema cita a De Casso, quien expresa: “el derecho

germánico se caracteriza por haber procurado de manera constante la publicidad para los actos de enajenación y gravamen de dominio, lo mismo tratándose de muebles que de inmuebles, mediante la institución de la Gewere y la precoz creación del Registro de la Propiedad, como último desarrollo de aquélla, en cuanto a los inmuebles.”¹¹

1.7 España.

La publicidad que es uno de los principios registrales para surtir efectos contra terceros tiene su fuente directa en el derecho hispano, así como una recopilación de muchas corrientes y culturas como consecuencia de las invasiones a que estuvo sometido por muchos años.

En el año 1539 mediante una pragmática del Rey Don Carlos I y la Reina Doña Juana que accediendo a una petición formulada por las Cortes de Toledo se estableció un registro para todos los censos, tributos e hipotecas en cada Ciudad, Villa o Cabecera de jurisdicción, pero esta disposición no fue aplicada en la práctica, debido a que los Tribunales seguían aceptando los títulos no registrados. Para su cumplimiento fue confirmado en el año 1558 por la pragmática del Rey Felipe II a instancia de las Cortes de Valladolid.

El 31 de Enero de 1768, Carlos III en su real pragmática se crea el oficio de Hipotecas, dicho documento lo considero importante para el derecho registral debido a que contiene conceptos notariales y registrales importantes, en estas disposiciones quedan sustituidos los registros anteriores y se estableció que todos los actos que

¹¹ DOMÍNGUEZ LUIS, José Antonio, Registro de la Propiedad y la Administración Pública, Servicio Público y Función Pública Registral, Editorial Comares, Granada, 1995, p. 54.

tuvieren que inscribirse y no estuvieran registrados no podía hacerse valer entre los tribunales, estos oficios quedaban a cargo de los escribanos de los Ayuntamientos de las cabeceras del partido, su función se volvió de control y fiscalizadora, el Registrador solamente asentaba los elementos más esenciales del acto que se consignaba del documento a registrar.

En Navarra en el año 1817 rigió también el oficio de hipotecas, el cual tuvo nuevo impulso con el Impuesto denominado Derecho de Hipotecas que fue creado el 31 de Diciembre de 1829.

Después de tres proyectos de Código Civil, los de 1836, 1843 y 1851, que regulaban el Registro Público de Hipotecas, se origina la consolidación del régimen de publicidad con la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861. Convirtiéndose así en la primera Ley que organiza de manera efectiva los registros de la propiedad, dando las bases del sistema que esta vigente en la actualidad.

El 21 de Diciembre de 1869 se realizaron diversas reformas a la Ley Hipotecaria de 1861 promulgándose también el 19 de Octubre de 1870 el nuevo Reglamento Hipotecario.

En el año de 1946 se aprobó la Ley Hipotecaria y su respectivo reglamento del 14 de Febrero de 1947, ley que fue adicionada en Marzo de 1959 y que en su esencia tiene sus bases en la Ley de 1861.

1.8 Francia.

Al referirnos a los antecedentes del Registro Público de la Propiedad en Francia, destaco lo siguiente:

En Francia durante los tiempos feudales y monárquicos la aplicación del Derecho no era común para todo su territorio. En el norte con gran influencia germánica, la transmisión de la propiedad se realizaba por medio de la Gewere y el Ausflassung, en tanto, que en el sur se continuó con las costumbres del derecho romano, transmitiendo la propiedad con la traditio, celebrada en formas diversas, según el tiempo y lugar.

Durante el periodo revolucionario se expidieron leyes importantes en la materia, tal es el caso de:

La Ley de 9 de Messidor del año III, denominado Código Hipotecario, el cual ordenaba la inscripción de las hipotecas y creaba la cédula hipotecaria, prohibiendo las hipotecas tácitas.

La Ley de 11 de Brumario del año VII, nombrada Ley Hipotecaria, en la que se estableció el sistema de “trascricpción” integra de los documentos traslativos de dominio, y de “inscripción” de un extracto cuando se trataba de hipotecas; el sistema era de folio personal; que se ampliaba a la transmisión de propiedad ínter vivos y estableció la inoponibilidad del acto.

El Código Francés o de Napoleón de 1804 no tiene un apartado especial sobre el Registro Público de la Propiedad, pero aborda el tema en diversas disposiciones que se

refieren al orden de las hipotecas entre sí, al modo de hacer la inscripción de los privilegios e hipotecas, a la cancelación y reducción de las inscripciones, a los efectos de los privilegios e hipotecas contra los terceros detentadores, a la extinción de los privilegios e hipotecas, al modo de purgar las propiedades de los privilegios, a la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores, y otras relativas a la inscripción de las donaciones en caso de que tuvieran por objeto bienes susceptibles de hipotecas.

Es importante mencionar la Ley Hipotecaria de 1855, que continuó con el folio personal, por lo tanto subsistieron las hipotecas generales y que por no ser un registro basado en la inscripción de la finca, los principios de tracto sucesivo y legalidad se entorpecían grandemente; mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que fueran parte; y el Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia características tributaria.

1.9 México.

Los antecedentes históricos de nuestra legislación y concretamente en el campo del Derecho Registral, provienen del Derecho Español, como consecuencia de la conquista, así como de la imposición del poder del Gobierno español, mismo que tuvo su fuente fecunda de inspiración en los antecedentes remotos del Derecho Romano, la historia general y la del tema que nos ocupa ha tenido su evolución en los periodos o épocas conocidas como la Precortesiana, Colonial y la del México Independiente, que a continuación las detallo:

ÉPOCA PRECORTESIANA.- Cuando llegaron los conquistadores Españoles capitaneados por Hernán Cortés había tres pueblos que por su civilización y por su

importancia militar dominaban, los Aztecas o Mexicas, Tepanecas y Alcoihuas ó Texcocano, dominaban la mayor parte de nuestro territorio mexicano. Estos reinos tenían organización semejante, siendo el Rey la autoridad suprema entorno del cual se agrupaban las diversas clases sociales, le seguían en orden jerárquico los sacerdotes; los guerreros de alta categoría; la nobleza en general y después el pueblo, la masa enorme de individuos sobre cuyos hombros pesaban las anteriores clases.

Existía entre estos pueblos indudablemente la propiedad privada que tenían diversos tipos y al respecto el autor Lucio Mendieta Núñez hace referencia “es posible agruparlas en tres clasificaciones generales teniendo en cuenta la afinidad de sus características:

Primer grupo: Propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros.

Segundo grupo: Propiedad de los pueblos.

Tercer grupo: Propiedad del ejército y de los dioses.”¹²

Por otra parte, los Indios conocieron una serie de medidas agrarias para deslindar esas propiedades, y así, “...para diferenciarlos, de vocablos que se referían a la calidad de los poseedores y no al género de propiedad, según puede verse enseguida: Tlatocalli: Tierra del Rey, Pillalli: Tierra de los nobles, Al Tepetlalli: Tierras del pueblo, Calpullalli: Tierra de los barrios, Mitlchimalli: Tierra para la guerra, Teotlalplan: Tierra de los Dioses.”¹³

¹² MENDIETA NÚÑEZ, Lucio, Procedimiento Agrario en México, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 1971, pp. 611-612.

¹³ *Ibidem*, p. 17.

ÉPOCA COLONIAL.- Para asegurar la conquista y con ello poder disfrutar en forma exclusiva las tierras descubiertas, la Corona Española a principios del Siglo XVI, por orden de Carlos I a petición de las Cortes de Madrid de 1528, dictó la Pragmática que da inicio al Oficio de Hipotecas.

A partir de este documento comienza la evolución de esta institución y es también a partir de esta Pragmática que se dictan diversos ordenamientos Recopilación de las Leyes de Indias mandada a formar por Felipe II en 1570.

En el año de 1593 Felipe II, expidió una Ley en las Cortes de Madrid, que correspondía al libro cuarto de la novísima de las Leyes de la Indias, en la que se ordenaba que los libros o protocolos de los escribanos debieran contener:

- a) Las cláusulas del contrato y firmas autógrafas de los testigos, y una vez asentado todo esto el protocolo debería depositarse en los archivos.
- b) Los jefes de los archivos tenían el deber de mostrar a las partes que habían realizado alguna operación o a los causantes de impuestos los libros, y es aquí donde nosotros encontramos el antecedente del procedimiento del Registro Público de la Propiedad en México.

Estos fueron los antecedentes legislativos para las reales cédulas de 9 de mayo de 1778 y de 16 de abril de 1783, que al comentarlas, don Pedro Gómez de la Serna, manifiesta: “En ellas se ordenó que en todos los dominios de ultramar se anotaran

indispensablemente en los oficios de hipotecas todas las escrituras que se otorgaran con hipotecas expresas y especiales, sin excepción alguna...”¹⁴

En la real cédula de 9 de mayo de 1778 se instituyó también el procedimiento registral, que se refería única y exclusivamente a los gravámenes hipotecarios, cargos reales, censos, obras pías, etc., que eran registradas en el libro de hipotecas. En este libro de oficio no encontramos los elementos que caracterizan al procedimiento del Registro Público de la Propiedad actualmente, es decir, lo referente al efecto de que las inscripciones asentadas hacen prueba plena frente a terceros, sino que las inscripciones hechas ahí, se consideran como del orden privado sin efectos contra terceros.

MÉXICO INDEPENDIENTE.- Una vez consumada la independencia de la Nueva España en 1821, la legislación positiva española y las Leyes de Indias siguieron aplicándose en México.

Sin embargo, hemos de señalar que se siguieron dictando nuevas leyes y decretos que separaron al derecho español del mexicano y a su vez, hubo una gran tendencia codificadora del Derecho Civil, que en orden cronológico expresaré a continuación:

1. Reglamento Provincial Político del Imperio Mexicano de 1822.
2. Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca de 1828.
3. Proyecto del Código Civil de Zacatecas de 1829.
4. Código Civil de Guadalajara de 1839.
5. Pandectas Ispanomexicanos (sic) de Juan N. Rodríguez de San Miguel.

¹⁴ GÓMEZ DE LA SERNA, Pedro, La Ley Hipotecaria, Tomo I, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1862, p. 56.

6. Proyecto de Código que no llega a elaborarse por Santa Anna en 1841.
7. Decreto de Oficio de Hipotecas de Antonio López de Santa Anna en 1841.
8. Decreto de Oficio de Hipotecas de Antonio López de Santa Anna de 20 de octubre de 1853.
9. Ley de 29 de septiembre de 1853.

Considero importante referirnos al Decreto de Oficio de Hipotecas del 20 de octubre de 1853, porque se regularizaba la venta de oficio de hipotecas a particulares, y como oficio vendible y enajenable y el arancel a que se refería esta ley constaba de 8 artículos que trataban primero de Registro de censos, cancelaciones, testimonios de gravámenes, reconocimiento de títulos, buscas y los tres últimos de prevenciones generales.

Cabe hacer mención que México constituido en República Federal el 3 de junio de 1861, se dictó un decreto en el Estado de Veracruz, que conforme al tema principal de mi trabajo, lo transcribo:

“El abogado que quiera encargarse de los mencionados protocolos, o ejercer la profesión de escribano amplio y libremente en cualquier lugar, ocurrirá al Gobierno del Estado, para que éste le expida el correspondiente fiat, como lo hará siempre que el interesado acredite:

1. *Tener título de abogado expedido por autoridad competente.*
2. *Ser la misma persona a quien se contraiga el título, cuando se trate de alguna que no sea bastante conocida.*
3. *Haber cumplido la edad de 25 años.*
4. *Haber enterado en la tesorería general de las rentas del Estado, cincuenta pesos de derechos”.*

Es importante señalar que para esa época al escribano, que actualmente se le conoce como registrador, ya se le exigía ser abogado titulado, lo anterior nos permite apreciar que es indiscutible que dicha figura debe tener una preparación y experiencia profesional para poder cumplir con el cometido del Registro Público de la Propiedad hoy en día.

MÉXICO CONTEMPORÁNEO.- Durante el siglo XIX existieron diferentes proyectos e intentos de codificación, antes de abordar el tema de antecedentes del Registro Público de la Propiedad en el México Contemporáneo, el jurista Bernardo Pérez Fernández del Castillo, aclara que: “la diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana esta institución se encuentra regulada dentro del Código Civil.”¹⁵

Al emprender el estudio del presente tema resaltó por orden cronológico las siguientes disposiciones en la materia:

1870. Restaurada la República se inicia la labor codificadora en México y así tenemos el nacimiento del Código Civil de 1870, que entró en vigor el primero de marzo de 1871, bajo el título de “Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de Baja California”.

De la lectura de la exposición de motivos de éste Código, se desprende que su propósito era el de establecer las bases principales en lo referente al Registro Público de

¹⁵ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Op. Cit., p. 36.

la Propiedad, a fin de hacer seguros los contratos y evitar las ocultaciones de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles.

Resulta interesante el hecho de que establece el principio de la calificación registral, además que acentuó el carácter público de la Institución, al indicar como obligación para el titular de esa función el permitir consultar los registros a cualquier persona, así como expedir las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas. Cabe mencionar que fue el primero en su género dentro de la Legislación mexicana que institucionalizó al Registro Público de la Propiedad dentro de la recién restaurada República.

1871. En el gobierno del presidente Benito Juárez, se expidió con fecha 28 de febrero de 1871 el Reglamento del título XXIII del Código Civil, anteriormente mencionado, que contenía 86 artículos repartidos en 5 títulos los cuales eran denominados como: Título Primero, De las Oficinas del Registro Público, de sus Empleados y de los Libros que en ella deben llevarse; Segundo, De los Títulos Sujetos a Inscripción; Tercero, De la forma y Efectos de la Inscripción; Cuarto, De la Rectificación de los Actos del Registro; Quinto, De la publicidad del registro, no obstante, esta ley ordenaba se instalara una Oficina denominada “Registro Público de la Propiedad” en la Capital, otra en Tlalpan y además en la sede de los poderes del territorio de Baja California. Este Registro dependía del Ministerio de Justicia.

Las primeras oficinas del “Registro Público de la Propiedad”, se ubicaron en la Ciudad de México el cual ya estaba constituido como país independiente, posteriormente vino la de Tlalpan, siguiendo la materia registral y debido al crecimiento de la población se crearon los Juzgado de Primera Instancia, de igual forma oficinas en Azcapotzalco,

Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya, así sucesivamente siempre y cuando se crearen Juzgados de Primera Instancia.

En el mencionado reglamento se autorizó un Director, Oficiales encargados de las cuatro secciones y Escribientes. Los requisitos para ser Director eran: ser abogado, con ocho años de práctica en la profesión o la judicatura, no haber sido procesado y ser de notoria probidad. Lo mismo se exigía para los oficiales, a excepción de los años de ejercicio profesional que eran cuatro.

1884. El Código Civil de 1884, con enmiendas intrascendentes, mantuvo el mismo sistema declarativo que el de 1871 y ambos consagraron el llamado principio de publicidad, organización que perduró hasta el año 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal. Sin que se expidiera otro Reglamento, por lo cual siguió en vigor el del 28 de febrero de 1871.

1921. Entro un nuevo Reglamento al Registro Público de la Propiedad, el cual constaba de 164 artículos, dividido en 14 capítulos, de esta forma, trataron de dar forma a lo que apenas sería el inicio de la Institución encargada de transmitir información registral al público en general, ya que prevé lo relativo a todos los movimientos registrales desde el personal de la oficina, hasta la publicidad formal a través de certificaciones, el capítulo primero se refería al registro en general y al personal de la oficina, por lo cual estableció un Director General, cuatro Jefes encargados de las Secciones, Oficiales Auxiliares y Escribientes; el Director debía ser abogado, con cinco años de práctica en la profesión o en la judicatura, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal. Los Jefes de Sección reunirían los mismos requisitos que el Director, con excepción de la práctica profesional que debía ser por lo menos de tres años. Para los Oficiales Auxiliares

no se requería que fueran abogados, pero sí debían acreditar un examen práctico ante uno de los jefes de sección, tener conocimientos generales sobre los títulos notariales y sobre las inscripciones registrales.

1928. Con la publicación del Código Civil de 1928 que entro en vigor en 1932, siguieron en forma similar preceptos relativos al Registro Público de la Propiedad, conservando los mismos principios registrales. Cabe señalar que el artículo 7° transitorio previno que las disposiciones del Código Civil anterior sobre Registro Público y su reglamento seguirían aplicándose en todo lo que no fuera contrario al recién publicado, en tanto no se expidiera un nuevo Reglamento de la materia.

1940. Se expidió un reglamento el 13 de julio de 1940, ordenamiento jurídico que integró al Registro Público del Distrito Federal, con el personal siguiente: Director, Registradores, Jefe de Sección Administrativa, Controladores y Oficiales. Para ser Director era indispensable ser abogado con título legalmente registrado, tener por lo menos cinco años de práctica profesional en el notariado o en la judicatura, o bien, en cualquier dependencia administrativa; ser de reconocida probidad y buenas costumbres y no haber sido condenado en causa criminal. Para ser Registrador se requerían los mismos requisitos que el reglamento enumera para el Director, hecha excepción de la práctica profesional que debía ser, por lo menos, de tres años.

1952. Un pretendido reglamento del Registro Público de la Propiedad, se publica en el Diario Oficial de la Federación de ese año, de fecha 15 de diciembre, no obstante, el 3 de junio de 1953, se publica en el mismo Diario Oficial de fecha 20 de junio, el decreto con el cual el reglamento en comento, no entraría en vigor hasta en tanto el ejecutivo lo determinara, lo cual nunca llegó a realizarse.

1979. Fue publicado y entro en vigor el 17 de enero de 1979 un nuevo reglamento, sin embargo tuvo muy poca vigencia ya que fue derogado por el siguiente. Aún así en este año por decreto del 28 de diciembre de 1978, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de enero de 1979, se instrumentaron una serie de reformas al Código Civil, las cuales se reflejaron en el Reglamento en comento. Las características principales de las reformas en materia registral fueron: el establecimiento de un Folio Real como sistema registral dejando atrás los Libros Registrales, se adopto a la finca como elemento básico que daba vida al propio sistema y a la Institución, se estableció que el Registro sería público, se crea el Boletín Registral, se determinó que los testamentos ológrafos se depositarían en el “Archivo General de Notarias”, se precisaron los documentos susceptibles de registro, se reiteró el principio de calificación registral, se instituyó la figura de la inmatriculación, se fijaron las bases de registro de operaciones sobre bienes muebles y las relativas a las Personas Morales.

En esta etapa el Registro Público de la Propiedad alcanzó la categoría de Dirección General dependiente del Departamento del Distrito Federal.

1980. El reglamento anterior de 1979 se conformó por 198 artículos más sus transitorios, ya que fue derogado por el publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de mayo de 1980, este siguió en su mayoría lo establecido en el anterior, sin embargo se denotan modificaciones importantes que son: se sustituyeron los nombres de secciones por el de oficinas, se incorporó el Archivo de Notarías como oficina con carácter de servicio público, se reguló el procedimiento de inmatriculación administrativa y algo muy trascendente en éste Reglamento es que se prevé, el Recurso de Inconformidad, que es procedente en contra de las resoluciones del Registro Público. Esta última figura es verdaderamente importante ya que genera una seguridad jurídica al interesado por el

servicio registral, ya que no sólo es la protección contra terceros sino hasta de la propia autoridad que lleva el registro correspondiente.

1988. El 5 de agosto del año citado, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, vigente hasta la fecha, el cual consta de 114 artículos divididos en cuatro títulos denominados:

- I. De las Disposiciones Generales.
- II. Del Sistema Registral.
- III. Del Procedimiento Registral.
- IV. De la Responsabilidad del Personal del Registro Público.

Por último, del análisis realizado a esta Magna Institución hoy por hoy centro de tráfico inmobiliario, mobiliario y de personas morales, es estimable que en materia registral no se ha podido evolucionar lo suficiente, por otra parte, es impresionante la forma de progreso de la propiedad de todo el país, por lo que, necesitamos un panorama mediante el cual se pueda facilitar ese complejo órgano, el cual conlleve a otorgar un verdadero sustento jurídico y confiabilidad para los ciudadanos, no olvidemos que para lograrlo necesitamos entender la historia de los Registros del mundo y tomar de ellos lo mejor para poder resarcir irregularidades de toda índole. Por otra parte, el Registro Público de la Propiedad ha pasado por grandes circunstancias en nuestro país a lo largo de su historia y que gracias a la ayuda que ha tenido para nuestra sociedad se ha sabido mantener como una gran Institución, la cual guarda y protege los derechos de documentos de bienes de muchas personas.

CAPITULO 2.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

2.1 Definición.

Al iniciar el presente trabajo de investigación he considerado de suma importancia citar diversas definiciones y conceptos que al respecto nos ofrecen algunos autores. Asimismo el que ha vertido el propio Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que a continua se mencionan:

Dice el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

“El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las personas morales, asociaciones y sociedades civiles.”¹⁶

Roca Sastre, lo define de la siguiente manera:

“Es una institución jurídica destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, y tiene por objeto el registro de constituciones, transmisiones, modificaciones

¹⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Octava edición, Editorial Porrúa, México, 2003, p.4.

y extinciones de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, así como resoluciones jurídicas relativas a la capacidad de las personas y los contratos de arrendamiento.”¹⁷

De acuerdo al artículo 1° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de forma expresa define lo siguiente:

“Es la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal da publicidad a los actos jurídicos, que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.”

Una vez señalados los distintos conceptos y definiciones del Registro Público de la Propiedad, estoy en posibilidad de emitir mi propia opinión:

El Registro Público de la Propiedad es un ente público encuadrado dentro de la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal como un órgano centralizado con facultades declarativas, encargado de dar publicidad a actos que se registran para otorgar seguridad jurídica, produciendo efectos contra terceros, originando con ello un control y organización adecuado de los bienes inmuebles y derechos de particulares.

2.2 Objetivo e Importancia.

El objetivo primordial que persigue el Registro Público de la Propiedad como Unidad Administrativa del Distrito Federal dependiente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, es dar seguridad al público en el tráfico registral, basándose en los lineamientos jurídicos de la propia institución, como lo establece el Artículo 1° del

¹⁷ ROCA SASTRE, Ramón, Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo I, Casa Boxee, Editorial Barcelona, 1954, p.45.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, citado con antelación.

Dicho artículo de la ley adjetiva registral, muestra claramente los fines que persigue la institución inmobiliaria de la Ciudad de México, y son: la paz social, la tutela de los derechos adquiridos por un tenedor mediante el cual hacen público lo que en esencia es privado frente a terceros. Lo anterior es tarea de una Registro de Propiedad, el cual debe marcar publicidad inmobiliaria, a su vez, otorgar mecanismos funcionales a todo acto jurídico de manera eficaz y correcta, basándose en un régimen jurídico inmobiliario, el cual debe llevarse a cabo por medio de planes impuestos por esta Institución Registral, como la regularización de la tenencia de la tierra o el procedimiento administrativo de inmatriculación, pues aunque se hayan implementado estos programas es necesario fortalecerlos con medida efectivas y como marca el artículo en estudio, sea la Institución pilar de servicio publicitario a todo el auge social y seguridad jurídica.

Una de las finalidades más importantes del Registro Público de la Propiedad es sin duda alguna la publicidad de los actos jurídicos celebrados tanto por los particulares, como por las autoridades, por ello señala el artículo 3001 del Código Civil lo siguiente:

“El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.”

Al dar publicidad a los actos realizados se proporciona seguridad jurídica a todos los que van a celebrar una transacción inmobiliaria o crediticia, por que saben a que atenerse, conocen las características del inmueble que desean adquirir, sus limitaciones gravámenes, afectaciones, etc.

El jurista Bernardo Pérez Fernández del Castillo, apunta como objetivos del Registro Público de la Propiedad la de: "Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción, y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público y tiene la obligación de proporcionar seguridad jurídica en base a los Folios Reales."¹⁸

Si la seguridad jurídica es una de los objetivos de la función registral, es necesario saber en qué consiste, Delos la define en los siguientes términos: "La seguridad es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación..."¹⁹

En el mismo sentido Carlos José Gutiérrez afirma: "...la seguridad se presenta como la meta de todas las ambiciones y esfuerzos que se realizan en la economía y la política de nuestro tiempo, presentándose con mayor importancia que otros valores de

¹⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Op. Cit., p. 35.

¹⁹ DELOS, J.T., Los fines del Derecho, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1981, p. 47.

mayor rango, la finalidad de la seguridad en las relaciones sociales la realiza el hombre por medio del derecho...”²⁰

Desde el punto de vista constitucional Ignacio Burgoa, nos señala: “La seguridad jurídica in genere, al conceptuarse como el contenido de varias garantías individuales consagradas en la ley fundamental, se manifiesta como la sustancia de diversos derechos subjetivos públicos individuales del gobernado oponibles y exigibles al estado y a sus autoridades quienes tienen la obligación de acatarlos u observarlos...”²¹

Es tan importante la función registral que sin la existencia del Registro Público de la Propiedad el mercado inmobiliario se paralizaría, los créditos desaparecerían, con un costo económico y fiscal altísimo. Si los adquirentes no tienen la certeza de quien es el dueño del predio que van a comprar, que este se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio, evidentemente no van a realizar la compra arriesgando su capital. Lo mismo acontece con los acreedores los cuales no van a otorgar créditos sin tener la seguridad de que la garantía que constituyen sus deudores es adecuada y se encuentra registrada a nombre de éstos.

Las implicaciones tanto jurídicas como económicas del Registro Público de la Propiedad son de tal importancia que si la función de este no se realiza de manera eficaz y adecuada la seguridad jurídica se desmorona y junto con el nuestro orden jurídico, ya que de nada sirve el derecho si no se puede cumplir con su finalidad principal como lo es la seguridad jurídica.

²⁰ GUTIÉRREZ, Carlos José, Lecciones de filosofía de derecho, Editorial Porrúa, Costa Rica, 1985, pp. 368-369.

²¹ BURGOA ORIHUELA, Ignacio, Las garantías individuales, Editorial Porrúa, México, 1984, p. 495.

Desde el punto de vista fiscal tanto el gobierno local como el federal dejarían de percibir grandes cantidades de dinero, ya que las enajenaciones de inmuebles se encuentran gravadas por impuestos y derechos locales como federales, lo que consecuentemente provoca que al recibir menos ingresos, los recursos que destinan a prestar los servicios públicos también disminuirían, lo que repercutiría en toda la sociedad.

Para resaltar más la importancia de la función registral es necesario distinguir entre los documentos que pueden ser registrados, de los actos jurídicos que requieren ser inscritos para que surtan efectos contra terceros.

Los documentos registrables son de acuerdo al Código Civil los siguientes:

“Artículo 3005. Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;*
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;*
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos hay la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.”*

Por su parte el mismo ordenamiento enumera los actos jurídicos que pueden ser inscritos, mediante los documentos anteriormente citados:

“Artículo 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV: Los demás títulos que la ley orden expresamente que sean registrados.”

El Registro Público de la Propiedad es una Institución de Fe Pública Registral, destinada a dar a conocer hechos o actos jurídicos relativos a los bienes inmuebles, mediante la inscripción o anotación correspondiente en sus libros o folios, lo que nos da como consecuencia un resultado inmediatos y mediatos, entendiendo por inmediato, la publicidad del acto jurídico registrado, mientras que el mediato es la seguridad jurídica que la anotación del acto reporta mediante su legitimación, por virtud de la fe pública registral.

En la actualidad esta Institución registral ha cobrado suma importancia debido a la seguridad jurídica que hemos referido que se otorga a los actos entre particulares, de esta manera facilita el tráfico de los bienes inmuebles y la constitución de gravámenes sobre los mismos.

Para la transmisión de la propiedad resulta indiscutible la importancia actual de esta institución, toda vez que los terceros adquirientes tienen la posibilidad de acudir ante éste a verificar el estatus de la propiedad a adquirir, de esta manera puede tener de

manera segura y clara la información e historial de un inmueble determinado, haciendo uso de la publicidad que tiene dicha institución.

De este modo ha contribuido la institución en análisis a disminuir en gran medida la problemática que a la propiedad se refiere, respecto a la posesión y tenencia de la tierra, ya que como hemos visto desde el inicio del Estado Mexicano ha habido una anarquía que en orden a la propiedad ha existido no sólo en cuanto a la tenencia, sino también en la seguridad jurídica que la sociedad demanda.

De acuerdo a lo anterior es indiscutible la importancia de dicha función sin embargo, es necesario darnos cuenta que esta institución tiene en su haber vicios y defectos que hacen que se entorpezca la realización de esta función, existe un mal funcionamiento en el procedimiento registral, esto es, se encuentra dentro de un desorden burocrático en donde se advierte la dilación en el despacho de los asuntos, produciendo un aberrante desorden que se extiende por toda la institución. Es claro que carece de elementos necesarios para cumplir tan noble función que la ha sido encomendada, y se encuentra inmersa en una situación que provoca la comisión de fraudes y juicios reiterados respecto a la legítima posesión de la tenencia de la tierra, lo que agudiza la mala distribución de la tierra y la riqueza.

Resulta evidente que se requieren cambios dentro de esta institución tales como la especialización del servicio, capacitación a los registradores, unificación de criterios registrales, buena remuneración de los empleados que en el laboran, por lo que el saneamiento, la rectitud y la buena funcionalidad del Registro Público de la Propiedad, contribuirían notablemente a lograr una justicia social y además, a obtener la seguridad jurídica que en una equilibrada distribución de la tierra demanda, actualmente se ha

logrado combatir la corrupción, el coyotaje, reducir términos en algunos trámites y servicios, pero aún falta más para lograr un servicio eficiente.

2.3 Organización.

Para referirnos a la organización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal comenzaré señalando que las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe de Gobierno del Distrito Federal (Artículo 2999 del Código Civil del D.F.), actualmente se encuentran en Manuel Villalongín No. 15, Col. Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, cuya institución depende de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, regulado por el artículo 7º del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal que menciona lo siguiente:

“Para el despacho de los asuntos que competan a las Dependencias de la Administración Pública, se les adscriben las Unidades administrativas, las Unidades Administrativas de Apoyo Técnico-Operativo, los Órganos Político-Administrativos y los Órganos Desconcentrados siguientes:

XV. A la Consejería Jurídica y de Servicios Legales:

3. Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio;...”

En el artículo 117 del referido Reglamento Interior se establecen los fines que persigue el Registro Público señalando lo siguiente:

“Corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio:

I. Operar y administrar los servicios públicos registrales en materia inmobiliaria, mobiliaria, personas morales y comercio en el Distrito Federal, en los términos que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y las demás disposiciones que así lo determinen;

II. Recibir, calificar e inscribir los documentos que consignan los actos jurídicos que, conforme a las Leyes y demás disposiciones reglamentarias, deban registrarse;

III. Proporcionar al público los servicios de consulta de los asientos registrales, así como los documentos relacionados que obran en el archivo del Registro Público, mediante la expedición de las constancias, informes y copias respectivas;

IV. Dirigir y desarrollar el Sistema de Informática de la Institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos, para la integración, procesamiento, empleo y custodia de la información registral;

V. Promover métodos y acciones de modernización, simplificación y desconcentración administrativa del Sistema Registral de su competencia;

VI. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral, e instrumentar los procedimientos administrativos que para ese fin le señalan las leyes, en colaboración con las instituciones públicas relacionadas con la materia;

VII. Colaborar con las autoridades registrales de las Entidades Federativas en la integración de sistemas y procedimientos registrales;

VIII. Establecer los sistemas de actualización, preservación y restauración de los acervos registrales y protegerlos de cualquier contingencia;

IX. Publicar en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, sección boletín registral;

X. Establecer las normas, políticas, procedimientos, dispositivos y formatos que regulen los servicios registrales;

XI. Emitir y divulgar los criterios y lineamientos técnico y administrativos que rijan las funciones del registro público; y

XII. Participar en los congresos, seminarios y demás eventos a nivel nacional e internacional en materia registral.”

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, nos señala en el artículo 4°:

“El Registro Público estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, la Unidad Jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, autorizadas conforme a las disposiciones aplicables.”

Por su parte el artículo 5° del citado ordenamiento legal, establece los requisitos para ser Director General:

“Para ser Director General se requiere ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones, con cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad.”

Es paradójico el hecho que no se exija para ser Director General el tener experiencia en materias relacionadas con el Registro Público, como sí se pide para ser registrador, es menester reformar esta disposición de tal forma que para ser Director General se requiera una experiencia en el campo registral ya que es inconcebible que el titular de la fe pública registral, el que resuelve los recursos de inconformidad y quien emite los criterios obligatorios para los registradores no sea una persona que tenga un profundo conocimiento en esta materia, tal y como lo exige el artículo 103 del Estatuto de Gobierno para los titulares de las entidades que conforman la administración pública paraestatal.

Las facultades mencionadas en el mismo reglamento que el Gobierno del Distrito Federal delega en el Director General son:

“ARTÍCULO 6. Corresponde al Distrito Federal, por conducto del Director General:

- I. Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;*
- II. Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;*
- III. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes;*
- IV. Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;*
- V. Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento;*
- VI. Permitir la consulta de los asientos registrales;*
- VII. Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;*
- VIII. Designar a servidores públicos para que autoricen los documentos que no le sean expresamente reservados, debiendo publicar el aviso correspondiente en el Boletín Registral; lo anterior, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;*
- IX. Publicar la información correspondiente en el Boletín Registral;*
- X. Implementar la utilización de hojas de seguridad, en que deben practicarse los asientos y expedirse las certificaciones, y*
- XI. Las demás que le señalen el presente Reglamento y otros ordenamientos aplicables.”*

Cabe hacer mención que una de las facultades que es utilizada muy pocas veces por el Director General, es la emisión de criterios registrales obligatorios para los registradores, lo que permitiría unificarlos, ya que no siempre coinciden y en ocasiones son criterios opuestos.

En cuanto a la Unidad Jurídica el citado reglamento en su artículo 8, indica que el titular deberá reunir los mismos requisitos que se exigen para ser Director General, posteriormente en el artículo 9° describe sus atribuciones que son:

“Son atribuciones del titular de la Unidad Jurídica:

I. Intervenir en representación del Registro Público en todos los juicios en que la institución sea parte y en aquéllos en que aparezca como autoridad responsable, en los términos de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II. Conocer de los asuntos que le turnen las unidades del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio;

III. Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio;

IV. Proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.”

En cuanto al cargo de registrador el propio reglamento en su artículo 10 lo define como:

“...es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que materializa su registro...”

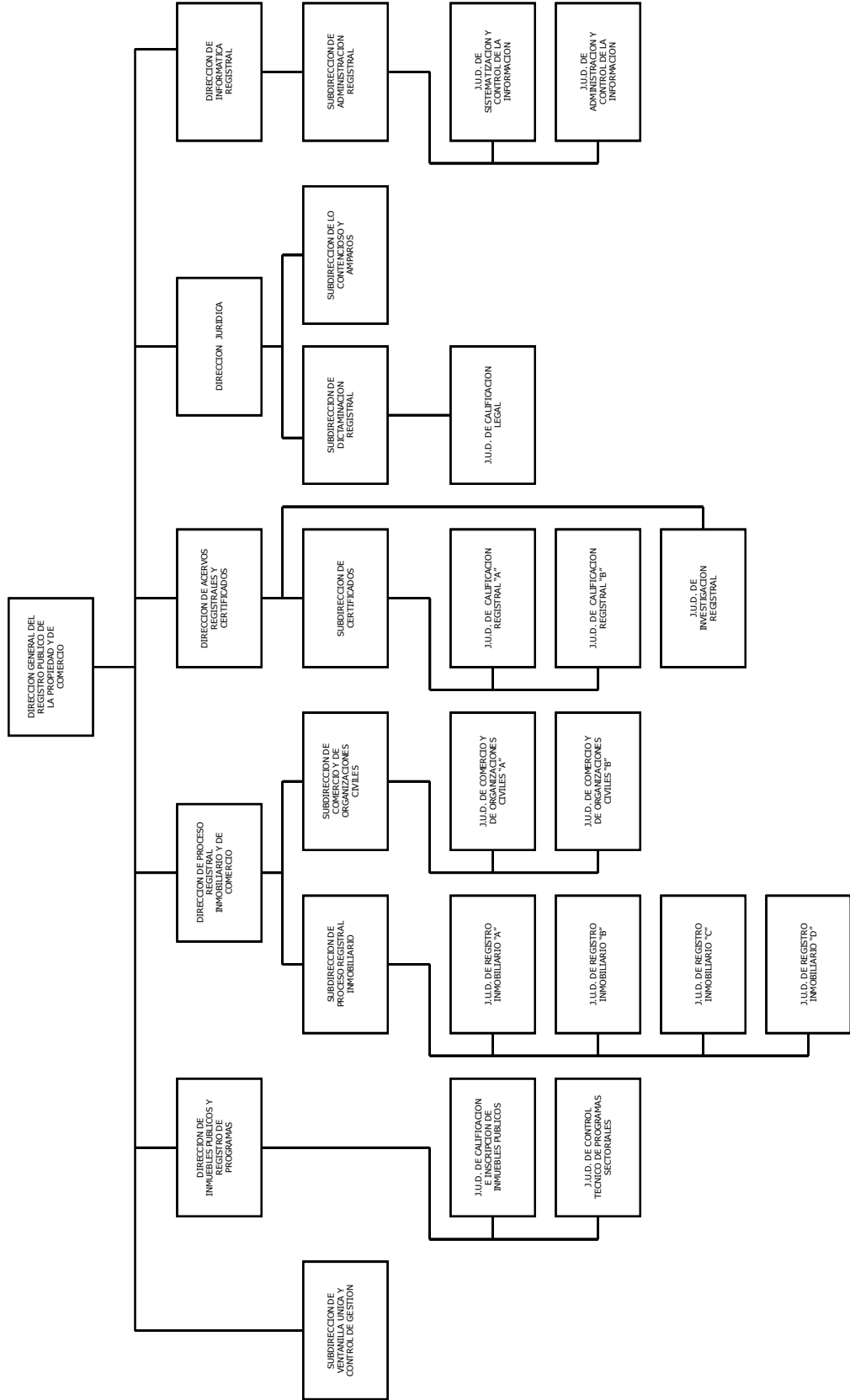
Los requisitos para ser registrador están estipulados en el artículo en mención, que posteriormente serán analizados ya que es el objeto del presente trabajo.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se encuentra integrado por el registro inmobiliario, mobiliario y el registro de personas morales, tal y como lo establece el artículo 15 del referido Reglamento.

Como anteriormente se señaló el artículo 4 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad al indicar *“las demás que sean necesarias para su funcionamiento...”*, hace referencia a otras áreas que se irán estableciendo con el propósito de que la Institución en estudio pueda cumplir su función. Por lo que presentare el actual organigrama de la Institución.²²

²² Fuente: DGRPPyC, Agosto 2002.

ORGANIGRAMA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.



2.4 Definición de Derecho Registral.

Antes de dar una definición propia de Derecho Registral, transcribiré varias definiciones de diversos autores para la mejor comprensión del estudio de dicha rama del Derecho.

Debo mencionar al maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, el cual apunta lo siguiente: “Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos”. Continúa exponiendo que su definición consta de tres elementos: “el material sustantivo, consistente, en el estudio de los derechos inscribibles; el formal o adjetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción y el orgánico, que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.”²³

El autor Luis Carral y de Teresa define el Derecho Registral como: “es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos”. Continúa su exposición citando al maestro Ramón María Roca Sastre, el cual define al Derecho Registral como: “Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro Público de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.”²⁴

El maestro Miguel Fulbo N. explica lo siguiente: “Es una disciplina jurídica que trata los Derechos Reales en su aspecto dinámico, procurando dar seguridad a los adquirentes

²³ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Ob. Cit., p. 66.

²⁴ CARRAL Y TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Decimosexta Edición, Editorial Porrúa, México, 2004, p. 74.

de bienes inmuebles o a quienes constituyan Derechos Reales sobre ellos”,²⁵ así bien el autor establece la importancia del Registro Público de la Propiedad en cuanto a ofrecer seguridad jurídica registral a todo al que se apega a él, como a aquél que lo consulte.

Una vez analizados los conceptos de Derecho Registral de distintos autores me permito definirlo de la siguiente forma: es el conjunto de normas jurídicas, que regulan la publicidad en el Registro Público de la Propiedad de la constitución, reconocimiento, declaración, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, proporcionando a los titulares de los derechos derivados de dichos actos, certeza y seguridad jurídica.

2.5 Concepto de Procedimiento Registral.

Los actos de orden civil que se celebran de cualquier naturaleza, deben apearse a las formalidades que lo rige el Código Civil que es su fuente, y además a un procedimiento para que a través de éste, la norma sustantiva cobre forma en una realidad jurídica y así mismo genere los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

Referido lo anterior, por lo que toca al concepto de Procedimiento Registral, transcribo el muy atinado lineamiento y definición del jurista Guillermo Colín Sánchez el cual lo explica de la siguiente manera: “El procedimiento, en orden al Registro Público de la Propiedad, es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia

²⁵ GARCÍA GARCÍA, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral e Hipotecario, Tomo I, Primera Edición, Editorial Civitas, Madrid España, 1998.

para que determinados actos jurídicos, previstos por la Ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.”²⁶

Si bien el procedimiento registral recae sobre la base de los actos del mismo, a mi punto de vista el autor es muy acertado, ya que marca la realidad jurídica que representa todos los días en las oficinas del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, no obstante es de señalarse que esas formalidades, son el sostén para accionar la máquina registral.

No omito mencionar que el procedimiento del Registro Público de la Propiedad se crea para proporcionar una publicidad y seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello una debida protección de los derechos inscritos, los cuales serán oponibles frente a terceros.

El Procedimiento Registral tiene como caracteres los que a continuación explico: es público, ya que es parte integrante del Derecho Civil, porque son disposiciones de ese orden, es decir, normas públicas las que lo regulan. Asimismo es una relación jurídica que se genera entre el Estado y el particular que solicita el servicio.

Otro de los caracteres es el adjetivo, porque implica un procedimiento encaminado al logro de un fin determinado, para lo cual se organiza la Institución, la regula y establece de acuerdo con las formas y formalidades necesarias a que deben someterse los actos jurídicos para su inscripción; y por último el carácter sustantivo, básicamente por los

²⁶ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Séptima Edición, Edición Fiscales ISEF, México, 2004.

efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando de algunos derechos a los particulares, o bien, privando de derechos, según el caso, a quienes no han llevado a cabo la inscripción del acto en cuestión.

Por lo que a mí respecta señalar un concepto de procedimiento registral defino lo siguiente: es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos tengan una publicidad y seguridad jurídica, y sean oponibles frente a terceros, teniendo como fuente inmediata a la ley sustantiva del Código Civil y la mediata, a la ley adjetiva del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

Antes de concluir el punto que nos ocupa, indicó de forma general las fases que conforman el Procedimiento Registral:

1. Presentación del documento.
2. Distribución del documento.
3. Calificación del documento.
4. Inscripción, suspensión del documento, rechazo y recurso.
5. Entrega del documento al interesado.

Por último es importante referirnos que al Procedimiento Registral lo gobiernan una serie de principios registrales que son los siguientes: publicidad, inscripción, prelación o prioridad, especialidad, consentimiento, rogación, legitimación, tracto sucesivo, fe pública registral, legalidad, calificación, los cuales serán objeto de estudio en el presente trabajo más adelante.

2.6 Sistemas Registrales.

Antes de comenzar el estudio de los sistemas registrales, mencionare algunas definiciones para su mejor comprensión.

El maestro Carral y Teresa, apunta lo siguiente: “los sistemas inmobiliarios pueden ser numerísimos, ya que responden a su creación y se apegan a sus necesidades con diferentes puntos de vista y finalidades diferentes”.²⁷

El maestro Campuzano y Horma define a los sistemas registrales de la siguiente manera: “conjuntos ordenados de principios, establecidos por las leyes y por la doctrina, para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, a través de la institución característica que se denomina Registro de la Propiedad.”²⁸

El Código Civil del Distrito Federal en el artículo 3000 manifiesta lo conducente:

“El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el reglamento.”

Una vez señaladas algunas definiciones del Sistema Registral, emitiré mi definición al respecto: es el conjunto de principios implementados para lograr el correcto funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, para originar un control y organización adecuado de los bienes inmuebles y derechos de particulares, proporcionando seguridad registral inmobiliaria.

²⁷ CARRAL Y TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Ob. Cit.

²⁸ CAMPUZANO Y HORMA, Fernando, Elementos de Derecho Hipotecario, Segunda Edición, Volumen II, Editorial Reus, Madrid España, 1931.

En lo conducente mencionaré al maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, el cual explica el significado de los Sistemas Registrales, de acuerdo a la clasificación que hace de los mismos atendiendo a dos criterios:

1. De los efectos de la inscripción.
2. De la forma de la inscripción.

1. DE LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.

Este sistema lo divide en tres aspectos:

- a) El sustantivo. Consiste en que se adquiere la propiedad mediante la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del título respectivo. Su antecedente lo podemos encontrar en el sistema planteado en Australia conocido como "ACTA TORRENS", donde había costumbres feudales, toda la propiedad raíz pertenecía a la corona y sólo se consideraba propietario al que aparecía como tal en los libros de registro, sistema que ya hemos estudiado en el capítulo anterior.
- b) El constitutivo. El derecho de propiedad nace directamente con la realización del contrato entre las partes y se perfecciona con su inscripción en el Registro, dicha inscripción era necesaria para el perfeccionamiento del contrato o acto jurídico, y no era potestativa sino más bien obligatoria. Es importante señalar que el sistema constitutivo es uno de los sistemas más eficaces y seguros en el tráfico inmobiliario, debido a que la inscripción en el Registro Público es obligatoria, logrando con ello salvaguardar la seguridad jurídica registral entre las partes y frente a terceros registrales, evitando fraudes y abusos en el tráfico inmobiliario.

- c) El declarativo. La transmisión de la propiedad se da a través del contrato por si mismo, sin que exista la necesidad ni obligación de la inscripción en el registro correspondiente. Nuestra legislación plantea un sistema consensual (no requiere de formalidad para su validez), la transmisión de la propiedad se verifica por el mero efecto del contrato, es decir, se debe inscribir en el Registro Público, sólo si se desea que produzca efectos frente a terceros.

Este sistema ha sido adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870 hasta el Código Civil actual, el cual en el artículo 3008, establece:

“La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.”

2. DE LA FORMA DE INSCRIPCIÓN.

Continuando con la clasificación realizada por el jurista Bernardo Pérez Fernández Del Castillo el segundo criterio lo divide en:

- a) Personal.
 - b) Folios.
 - c) Libros.
 - d) Electrónico.
-
- a) Personal. Consiste en un solo Registro mediante el cual inscriben todo lo referente a la persona física o moral, en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes y futuros, sea cual fuere su forma jurídica y validez.

- b) Folios. Este sistema se caracteriza por la utilización del folio, el cual, es una carpeta que consta de una carátula y tres partes, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles, las operaciones sobre muebles y las personas morales.

En el sistema de folio real se inscribe cada una de las fincas en un folio, en la carátula contiene la descripción de la misma, de su superficie, medidas y linderos; y esta constituido por tres partes:

1. Inscripciones de propiedad.
2. Gravámenes, hipotecas, derechos reales y limitaciones de dominio.
3. Anotaciones preventivas.

Es importante mencionar que a partir del año 1979 en el Distrito Federal ya no se utiliza el sistema de libros para realizar inscripciones, lo anterior en virtud de la implementación del sistema de Folio Real.

En el caso del folio de bienes muebles, en la carátula se describe el bien y sus características, se integra por tres partes:

1. Inscripción de contratos de compraventa sujetos a condición resolutoria o con reserva de dominio.
2. Garantías reales.
3. Anotaciones Preventivas.

En los folios de Personas Morales, en la carátula se anotan los datos esenciales de la sociedad o asociación civil, consta de tres partes:

1. Inscripciones sobre la constitución, administración y reformas.
2. Gravámenes.
3. Providencias y sentencias judiciales.

c) Libros. En el sistema de libros se anotan o inscriben los títulos en libros y esta compuesto por varias secciones y estas se clasifican de la siguiente forma:

1. Sección Primera. En la que se inscriben las transmisiones de propiedad.
2. Sección Segunda. Se inscriben las hipotecas y limitaciones dominio.
3. Sección de Fideicomiso. Como su nombre lo indica se registran los actos relativos a las constituciones, modificaciones, cancelaciones de fideicomisos, ya sean traslativos de dominio o de garantía.
4. Sección Primera B de contratos privados. Se inscriben los actos traslativos de dominio que no constan en escritura pública.
5. Sección Primera C. Se registraba lo relativo a sucesiones y adjudicaciones de bienes inmuebles.
6. Sección de Comercio. En la que se realizaban las inscripciones relativas a la constitución de sociedades mercantiles, así como todo lo relacionado a sus modificaciones.

De tal manera que si uno quiere conocer el estado de una finca, es necesario pasar de una sección a otra y de un libro a otro.

En el sistema de libros existen tres inscripciones:

1. Trascrición. Es una reproducción literal del contenido del instrumento.
 2. Inscripción. Se realiza un extracto del contenido del documento.
 3. Incorporación. Se toma una pequeña nota del contenido del instrumento.
- d) Electrónico. Sistema adoptado por el Registro Público de Comercio, de acuerdo con lo establecido por el artículo 20 del vigente Código de Comercio.

Para finalizar el presente estudio, en el artículo 15 del vigente Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal el Sistema Registral se integrará por:

- I. Registro Inmobiliario;
- II. Registro Mobiliario, y
- III. Registro de Personas Morales.

En su artículo 16 del Reglamento en comento establece lo siguiente:

“Los folios en que se practiquen los asientos, según la materia se clasificarán en:

- I. Folio Real de Inmuebles;*
- II. Folio Real de Bienes Muebles, y*
- III. Folio de Personas Morales.”*

Conforme al estudio realizado, debo señalar sobre el sistema registral declarativo el cual existe en nuestro país, mismo que como ya indique consiste en que el acto exista

jurídicamente entre los interesados de un asunto inmobiliario o mobiliario, no requiriendo de elementos como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad para su perfección, ocasionando con ello, grandes problemas para el tenedor de un bien lo cual conlleva a fraudes, engaños e igualmente a una fuente de inagotables dolores de cabeza para el personal que labora en el Registro Público de la Propiedad, agravando el problema en lo referente a los registradores que no cuentan con la suficiente preparación profesional que es necesaria para el desarrollo de su función, pero a fin de no entrar en detalles sobre éste último comentario lo reservare para exponerlo más adelante.

Por último, debo expresar que una de las formas de seguridad jurídica hacia los tenedores de la tierra y con fe pública reconocida frente al estado, así como a terceros interesados, es el sistema constitutivo llevado por Ámsterdam, el cual a mi parecer tiene uno de los mejores sistemas registrables seguros para los propietarios. El cambiar del sistema declarativo al constitutivo no sería una tarea fácil pero considero que es un riesgo el cual debe tomarse para lograr tener una mejor organización del Registro Público de la Propiedad y para lograr su fin primordial que es la seguridad jurídica registral.

2.7 Principios Registrales.

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, asimismo, están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad, sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro, los cuales se encuentran en las distintas leyes, códigos y reglamentos.

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática, tal es el caso del maestro Roca Sastre, que nos señala que: “Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.”²⁹

El autor Jerónimo González, al estudiar el tema expresa: “No cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de Derecho privado unas orientaciones generales a modo de principios, informas la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en exageración (por no decir que han bordeado el ridículo) los civilistas alemanes para lo que no exista materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos.”³⁰

Por su parte el maestro Carral y Teresa, manifiesta: “Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales...”³¹

Es importante señalar, como anteriormente he hecho referencia en el presente trabajo, los principios registrales gobiernan al Procedimiento Registral, pues si bien, como dice el maestro Carral y Teresa, si la luz que encamina al Procedimiento en sus textos legales la dan los Principios, debemos tomarlos en cuenta en la práctica registral, debido

²⁹ ROCA SASTRE, Ramón, Instituciones de Derecho Hipotecario, Ob. Cit., p. 45.

³⁰ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Ob. Cit., p.75.

³¹ CARRAL Y TERESA, Luis, Derecho Notarial y Registral, Ob. Cit., pp. 75-76.

que en los textos legales de nuestro país nos encontramos con párrafos que nos confunden, y es así, la única salida para la aclaración de estos laberintos el estudio de los principios de cada párrafo legal en materia registral.

A pesar de los conceptos que aquí he aludido, los principios registrales de nuestro país, que estudiaremos se denominan de la siguiente forma:

2.7.1 Publicidad.

2.7.2 Inscripción.

2.7.3 Prelación o Prioridad.

2.7.4 Especialidad.

2.7.5 Consentimiento.

2.7.6 Rogación.

2.7.7 Legitimación

2.7.8 Tracto Sucesivo.

2.7.9 Fe pública registral.

2.7.10 Legalidad.

2.7.11 Calificación.

2.7.1 Publicidad.

Este es el principio registral por excelencia, pues sin éste no se concibe el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de velar la situación jurídica de los inmuebles y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho que se le muestren los asientos registrales y obtener constancias relativas a los mismos, es el

principio que inspiró a los primeros oficios de hipotecas (antecedentes del actual registro inmobiliario), consistente en permitir al público en general la consulta de las inscripciones.

El artículo 3001 de nuestro Código Civil, establece:

“El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que señalen.”

Por su parte el artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala:

“El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal da publicidad a los actos jurídicos, que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.”

En conclusión el principio de publicidad puede ser observado desde las perspectivas material y formal. La publicidad desde el punto de vista material está concebida como los derechos que otorga la inscripción y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

La publicidad formal es el derecho que tiene cualquier persona para consultar las inscripciones y llegar a conocer el contenido de un dato registral.

2.7.2 Inscripción.

Este principio tiende a precisar la influencia que el Registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el Registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.

Tiene como objeto este principio dar mayor fuerza y protección a los derechos adquiridos registralmente por virtud de la presunción de exactitud de que son investidos así, como por la fuerza probatoria que la misma inscripción les da.

Así bien, sabemos que nuestra legislación civil vigente, establece que los negocios jurídicos nacen al celebrarse, no al registrarse.

El artículo 3008 del Código Civil estipula:

“La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.”

En términos generales podemos decir que no hay una sanción para la falta de registro, aunque la ley procura por diversos medios estimular la inscripción.

El artículo 3009 del Código citado, señala:

“El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del

mismo registro. Lo dispuesto de este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos ni contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.”

El principio de inscripción es la materialización del acto de registro en los folios correspondientes, para que de ese modo produzca efectos jurídicos. Al efecto el artículo 3007 del Código Civil, dispone:

“Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.”

El artículo 3042 del Código Civil a la letra establece:

“En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.”

Por último como ya lo mencione anteriormente no media sanción alguna por falta de registro, pero la excepción es el caso de la hipoteca, en el cual se exige la inscripción como elemento constitutivo de derecho. En este caso, la falta de registro trae como consecuencia la inexistencia de la hipoteca. Al respecto podemos citar el siguiente precepto del Código Civil para el Distrito Federal:

“Artículo 2919. La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados...”

2.7.3 Prelación o Prioridad.

Es uno de los principios registrales más importantes, pues alrededor de él gira la utilidad del Registro. Este principio consiste en que el primero en inscripción es primero en derecho; no hay primero en tiempo en realizar el acto si no el primero en realizar su registro. Esto es base de la seguridad jurídica.

Analizando este principio desde otro punto de vista, es obvio pero fundamental que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar o preferencia.

Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Por ejemplo, en el supuesto de que un inmueble es sujeto de una compraventa y por tal motivo se lleva a cabo la anotación de primer aviso preventivo y durante su vigencia se le da entrada a una anotación preventiva de embargo ¿cuál de éstas dos anotaciones será preferente para el Registro?, con base al principio que nos ocupa será la anotación del primer aviso preventivo ya que fue el primero en

tiempo y por tanto es primero en derecho, aplicándolo a la materia registral sería el que fue inscrito primero es primero en derecho.

Así lo dispone el Código Civil en los siguientes artículos:

“Artículo 2265. Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha: si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa.

Artículo 2266. Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 2912. Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantiza.”

Por lo que se refiere a la preferencia, el artículo 3013 del Código Civil, señala:

“La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que fuera la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.”

Por su parte el artículo 3015 del mismo ordenamiento, establece:

“La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo en los dispuesto en el artículo siguiente.”

Así mismo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad expresa:

“Artículo 24. La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el objeto de servir como elemento probatorio de la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.”

2.7.4 Especialidad.

Este principio consiste en la especificación de las características del objeto a inscribir: naturaleza del acto, naturaleza del derecho real, el valor de la operación, acto jurídico que dio origen al derecho real, nombres y generales de las personas que intervienen en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizó y hora de presentación del documento, entre otros.

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.

Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor, en la cual no se determinaba que bienes integraban la garantía y por cuánto respondía cada uno de ellos, pero ahora el Código Civil, en los artículos 2912 y 2913, obliga cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a

determinar el monto que corresponde a cada una de ellas. También establece que si un predio se ha fraccionado se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones.

Responde a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares.

Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos. Se encuentra regulado en el artículo 3061 del Código Civil que dice:

“Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales se afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando que conforme a la ley deban expresarse en el título;

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr;

V. Los nombres de las personas física o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquéllas de quienes procedan inmediatamente los bienes cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII. La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.”

Por su parte, el artículo 67 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ordena describir detalladamente los datos a qué se refiere la disposición antes transcrita:

“Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas, se observará lo dispuesto por el artículo 3061 del Código, con arreglo a lo siguiente:

I. Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, Delegación en la que se ubiquen, denominación del predio, si la tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral...”

2.7.5 Consentimiento.

Este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con excepción del caso del mandamiento judicial que suple dicho consentimiento (por ejemplo, la escritura que es firmada por un juez en rebeldía del demandado y es inscrita posteriormente).

Para iniciar cualquier trámite en el Registro, se requiere de un documento llamado solicitud de entrada y trámite con lo que se acredita este principio. (Artículo 24 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

El artículo 3030 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone:

“Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.”

Por su parte, el artículo 3031 del Código Civil establece:

“Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.”

Para el caso de menores o incapacitados este principio de rige con arreglo a lo dispuesto por el artículo 3037 del Código Civil el cual señala:

“Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho a favor de su representado, en el caso de pagos o por sentencia judicial.”

En materia de rectificaciones el artículo 3026 del Código Civil, señala:

“Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

En caso de que el registrador se oponga a la rectificación se observará lo dispuesto en el artículo 3022.

En el caso previsto en el segundo párrafo del artículo 3012 el que solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al registro los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial.”

2.7.6 Rogación.

El principio de rogación, consiste en la necesidad de instancia, según la cual, el registrador no puede registrar de oficio aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro, se requiere que alguien se lo pida, que alguien haga una solicitud.

Esto significa que la función registral de la propiedad sólo puede activarse a solicitud de parte interesada. Una vez que se presenta esta circunstancia, se inicia el procedimiento registral que culmina con la inscripción del documento y la entrega del mismo al interesado.

Cuando se realiza la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de gravámenes o derecho reales, es a petición de parte y nunca de oficio. Este principio está

vinculado con el de consentimiento, ya que en la mayoría de los casos, la solicitud de inscripción la debe hacer el titular registral.

El Registro Público tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva, como ya se estudio anteriormente. Sólo cuando se desea que los derechos reales surtan efectos frente a terceros se inscriben; y siempre a petición de parte legitimada. La institución como órgano público, fue creada para prestar un servicio público obligatorio y no potestativo.

Una vez que ha sido entregada a ventanilla única la solicitud de inscripción, se da inicio al procedimiento registral; a partir de ese momento se lleva a cabo el principio de prelación. El registrador debe seguir los lineamientos señalados por el Reglamento del Registro Público como son el anotar el documento en el folio diario de entrada y trámite, el de llevar a cabo una calificación integral, tanto registral como fiscal, y si lo solicitado procediere, se llevará a cabo la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entregara al interesado.

La solicitud de inscripción puede pedirse por quien tenga interés en el derecho que se va inscribir o anotar o por el notario que haya autorizado la escritura al interesado.

Al respecto, el Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece:

“Artículo 3018. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que hay autorizado la escritura de que se trate...”

De la misma manera pueden solicitar la inscripción los legítimos representantes del derechohabiente o por medio de orden judicial.

Esta solicitud de registro, también la pueden llevar a cabo los gestores que busquen el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudique, sin embargo, el gestor en ningún momento podrá extinguir o modificar un asiento. El juez a petición de parte podrá solicitar la inscripción y anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra la finca.

2.7.7 Legitimación.

El principio de legitimación, también conocido como de exactitud es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Con el asiento o anotación en el Registro, surge la legitimación. Esto indica que de no comprobarse la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalecerá lo que esta asentado.

El maestro Carral y Teresa dice: “lo legítimo es lo que esta conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.” Continúa su exposición citando a Landaria, el cual expresa: “la legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.”³²

³² CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Op, Cit., p. 241.

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación, por que, si se tienen los suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

La apariencia jurídica existe cuando la ley, para proteger al tercero de buena fe, le da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria: la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho, la extraordinaria es un acto eficaz ejecutado por un actor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad, permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral. Así lo establece el Código Civil:

“Artículo 3010. El derecho registrado presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.”

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, prevalece lo que se encuentra asentado, lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos de los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

A quien protege la apariencia jurídica que produce lo inscrito o anotado en el Registro Público de la Propiedad es al tercero registral.

2.7.8 Tracto Sucesivo.

Este principio obliga a que las inscripciones que se realicen en los folios reales deberán presentar cierta secuela entre las adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad, a excepción de las inscripciones que se realizan derivadas de inmatriculación judicial, o aquellas que se realicen como primeras de la finca.

Este principio es de vital importancia, por que permite al registrador observar y hacer una calificación adecuada, ya que cualquier anomalía del tracto u orden surgen de

inmediato a la vista del registrador en virtud de que se rompe con la cadena de titulares registrales anteriores con los posteriores.

El artículo 3064 del vigente Código Civil para el Distrito Federal, establece:

“Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso, el hecho que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda.”

Así mismo el artículo 3019 del mismo ordenamiento menciona lo siguiente:

“Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.”

El artículo 3010 del Código Civil ordena lo siguiente:

“El derecho registrado se presupone que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria de dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación, de la inscripción, en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos

bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.”

Dentro del principio de tracto sucesivo, la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda. A este principio la doctrina lo denomina “*tracto breve*”. En este sentido el artículo 3065 del Código Civil dispone:

“Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del registro de la finca haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga.”

2.7.9 Fe pública registral.

Normalmente se entiende por fe pública al sujeto que investido por el Estado dota de fe a un documento y de ser privado, lo eleva a escritura pública, sin embargo, no se debe confundir entre fe pública y fe pública registral, la cual por ende están ligadas, pero no son lo mismo. Como expuse, la fe pública la realiza un notario, corredor u autoridad competente, la fe pública registral en base al artículo 6, fracción I, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone:

“Artículo 6. Corresponde al Distrito Federal, por conducto del Director General:

I. Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;...”

Por tanto el Director General es el depositario de la fe pública registral, pero debo agregar que el siguiente artículo que transcribo del mismo ordenamiento, regula en cuanto a la fe pública registral lo siguiente:

“Artículo 56. Para que surtan efectos los asientos, deberán contener nombre y firma del registrador. Si faltare cualquiera de estos requisitos, podrán exigirse por quien presente el documento respectivo con el sello de haber sido registrado; en este supuesto, el registrador practicará un asiento por el que se subsane el defecto.

Si la omisión fuere la un registrador que hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, otro en funciones practicará el asiento respectivo. Si se rehusare a practicarlo, fundará y motivará su determinación y turnará el asunto a la unidad jurídica.”

De igual manera, los artículos 3066 y 3067 del Código Civil señalan en cuanto a la Fe Pública Registral, la cual dota de fe a un documento al momento de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y solamente para eso, tiene su estricto valor:

“Artículo 3066. Todos los asientos, de la clase que fueren, deberán ir firmados por el registrador y expresar la fecha en que se practique, así como el día y número del asiento de presentación.

Artículo 3067. Los asientos del Registro Público no surtirán efecto mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo substituya; pero la firma de aquéllos puede exigirse por quién tenga el título con la certificación de haber sido registrado.

Los asientos podrán anularse por resolución judicial con audiencia de los interesados, cuando substancialmente se hubieren alterado dichos asientos, así como en el caso de que se hayan cambiado los datos esenciales relativos a la finca de que se trate, o a los derechos inscritos o

al titular de éstos, sin perjuicio de lo establecido respecto a la rectificación de errores, inexactitudes u omisiones.”

2.7.10 Legalidad.

Este principio constituye la columna vertebral de la actuación del poder público, es un mecanismo de protección ya que no sólo los funcionarios están sujetos al principio de legalidad sino que también lo están los propios particulares, en cuanto a que deben de someterse a la legalidad que deriva del cumplimiento de las obligaciones que asuman en todo acto jurídico que convenga.

La relevancia de este principio es que rige todos los actos de las autoridades administrativas, conlleva la exacta aplicación de la normatividad jurídica registral, así como el sometimiento en ésta, contemplando la igualdad y la razonabilidad. El registrador en su actuación debe verificar los hechos y revisar los documentos para apreciarlos de manera objetiva al realizar su función. Su calificación debe manifestarla razonada y justificadamente, fundada en preceptos jurídicos, hechos, documentos y circunstancias.

Este principio, en un sentido amplio debe entenderse como aquél por el cual todo accionar de la administración y toda decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de la ley. Es la plena vigencia del ordenamiento jurídico por encima de la voluntad del funcionario que debe sujetarse estrictamente a la ley.

El autor Gil Lechuga, explica este principio diciendo: “Para el Derecho Registral el principio de legalidad es aquel por el cual los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el registro, reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registro, cuyo fin

es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación, que asegure su validez o perfección.

Reuniendo los siguientes requisitos:

- a. Si el documento es de los que deben inscribirse.
- b. Si llena las formalidades establecidas por la ley.
- c. Que contenga los datos referentes al inmueble, al valor de los mismos, la naturaleza del acto, el título o documento que se consigne y los documentos personales correspondientes.³³

Considero este principio como rector del hecho y el acto registral porque debe intervenir con plenitud en la función que realiza el registrador, ya que la legalidad debe imperar, en lo referente al análisis del documento.

2.7.11 Calificación.

Este principio consiste 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 exigen los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama calificadora.

³³ LECHUGA GIL, Víctor Manuel. Terceros frente al Registro Público de la Propiedad, Editorial Dirección General de la Propiedad, Gobierno del Estado de México, 1997, p.59.

Es el principio más importante, debido a que al ejercerlo el registrador confirma su calidad de perito en derecho registral. No quiero decir con esto que la calificación que emite el registrador tiene el carácter de cosa juzgada ya que esta puede ser impugnada.

Al examinar un título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos.

Además de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato. Esta función se encuentra regulada en el artículo 3021 del Código Civil, que establece:

“Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:...”

Se ha criticado este principio señalando que es repetitivo el hecho de que el registrador califique si cumple o no con la ley el documento, por la calificación, que ya hizo el notario, el corredor público u otro fedatario; y más aún, se convierte en una instancia que califica, por no decir revisa, actos emitidos por un Juez; sin embargo, considero que es un principio necesario, y que constituye un filtro que debe tender a lograr la excelencia en la función de los fedatarios públicos, tomando en cuenta que las ordenes judiciales, finalmente, deben inscribirse en los términos que se ordena, como esta establecido en el artículo 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que señala las

atribuciones de los registradores y que más adelante en el presente trabajo estudiaré a fondo.

CAPITULO 3.

MARCO JURÍDICO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es una Institución de orden público, que tiene a su cargo el proporcionar seguridad jurídica, a través, de la publicidad registral de los actos jurídicos que lo requieren para ser oponibles frente a terceros; las disposiciones que regulan la organización y funcionamiento de ésta, se encuentran establecidas en diversos textos legales, que a continuación enlisto:

- Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.
- Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.
- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código Financiero del Distrito Federal.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

De lo cual se puede observar que el Registro Público de la Propiedad, se encuentra regulado por normas de carácter local, que a lo largo del presente capítulo lo analizaré.

3.1 Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

Para una mejor comprensión de las leyes y reglamentaciones que estudiaremos es importante desentrañar la naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad, acudiendo en primer lugar a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que es el fundamento de todo nuestro sistema jurídico para ir descendiendo a la legislación y reglamentación respectiva.

El fundamento constitucional del sistema registral se encuentra plasmado en el Artículo 121, de nuestra Carta Magna que señala lo siguiente:

“Artículo 121. En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

I. Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio, y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él.

II. Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.

III. Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste, cuando así lo dispongan sus propias leyes...”

Del precepto constitucional anteriormente citado se derivan las disposiciones legales concernientes al régimen de la propiedad inmueble y mueble y la institución registral.

En lo referente al servicio registral encontramos debidamente determinado que es un acto de Estado específicamente de la Administración Pública Federal y de cada Estado, ya que los Estados de este país deberán llevar a cabo esta función.

Asimismo se deriva que al ejercer ésta función, se debe reconocer en todo, su amplitud legal los actos efectuados por los particulares ante las instituciones correspondientes de acuerdo a su naturaleza jurídica, y se apegaran a las disposiciones

establecidas al lugar de su ubicación, con lo que se obtendrá una seguridad jurídica sobre dichos actos.

El Registro Público de la Propiedad, dentro de su función registral esta llevando a cabo actos de autoridad, por lo cual debe guardar el orden público y el interés general, razón suficiente para tener que realizar un análisis de fondo y forma de los documentos y actos sujetos a inscripción. De igual forma sienta las bases conforme a las cuales deben resolverse los conflictos de orden normativo entre las leyes de los Estados por sus ámbitos de validez.

Por su parte el Artículo 122 Constitucional, Base Primera, fracción V, inciso h) dice:

“Artículo 122. Definida por el artículo 44 de este ordenamiento la naturaleza jurídica del Distrito Federal, su gobierno está a cargo de los Poderes Federales y de los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local, en los términos de este artículo.

Son autoridades locales del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia.

BASE PRIMERA.- Respecto a la Asamblea Legislativa:

V. La Asamblea Legislativa, en los términos del Estatuto de Gobierno, tendrá las siguientes facultades:

h) Legislar en las materias civil y penal; normar el organismo protector de los derechos humanos, participación ciudadana, defensoría de oficio, notariado y registro público de la propiedad y de comercio;...”

Por su parte la Base segunda, fracción II, incisos b) y d) del citado artículo señala:

“BASE SEGUNDA.- Respecto al Jefe de Gobierno del Distrito Federal:

II. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal tendrá las facultades y obligaciones siguientes:

b) Promulgar, publicar y ejecutar las leyes que expida la Asamblea Legislativa, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia, mediante la expedición de reglamentos, decretos y acuerdos. Asimismo, podrá hacer observaciones a las leyes que la Asamblea Legislativa le envíe para su promulgación, en un plazo no mayor de diez días hábiles. Si el proyecto observado fuese confirmado por mayoría calificada de dos tercios de los diputados presentes, deberá ser promulgado por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal;

d) Nombrar y remover libremente a los servidores públicos dependientes del órgano ejecutivo local, cuya designación o destitución no estén previstas de manera distinta por esta Constitución o las leyes correspondientes;...”

Asimismo, el Artículo 42, fracción XII, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal establece lo siguiente:

“Artículo 42. La Asamblea Legislativa tiene facultades para:

XII. Legislar en las materias civil y penal, normar el organismo protector de los derechos humanos, participación ciudadana, defensoría de oficio, notariado y registro público de la propiedad y de comercio;...”

Asimismo el Artículo 12 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, establece en quien recae la figura de Jefe de Gobierno y dice:

“Artículo 12.- El Jefe de Gobierno será el titular de la Administración Pública del Distrito Federal; será electo y ejercerá sus funciones conforme a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno, la presente Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La Administración Pública del Distrito Federal tendrá a su cargo los servicios públicos que la Ley establezca. La prestación de éstos podrá concesionarse, previa declaratoria que emita el Jefe de Gobierno, en caso de que así lo requiera el interés general y la naturaleza del servicio lo permita, a quienes reúnan los requisitos que establezcan las leyes.”

Por otra parte el Artículo 15, fracción XVI, de la misma Ley dispone lo siguiente:

“Artículo 15.- El Jefe de Gobierno se auxiliará en el ejercicio de sus atribuciones, que comprenden el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, en los términos de ésta ley, de las siguientes dependencias:

XVI. Consejería Jurídica y de Servicios Legales.”

Corresponde a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales cumplir con las atribuciones señaladas en el Artículo 16 del mismo ordenamiento que dice:

“Artículo 16.- Los titulares de las Secretarías, de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, de la Oficialía Mayor, de la Contraloría General del Distrito Federal y de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales tendrán las siguientes atribuciones generales:

- I. Acordar con el Jefe de Gobierno el despacho de los asuntos encomendados a las dependencias adscritas a su ámbito, así como recibir en acuerdo a los servidores públicos que les estén subordinados, conforme a los reglamentos interiores, manuales administrativos, circulares y demás disposiciones que expida el Jefe de Gobierno;*
- II. Someter, respecto de los asuntos de su competencia, una vez revisados por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, a la aprobación del Jefe de Gobierno los proyectos de leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y circulares; y vigilar que se cumplan una vez aprobados;*
- III. Planear, programar, organizar, coordinar, controlar y evaluar el funcionamiento de los órganos administrativos adscritos a su ámbito, conforme a los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo y del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal; así como coordinar la elaboración de los programas y anteproyectos de presupuesto que les correspondan;*
- IV. Suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones, así como celebrar, otorgar y suscribir los contratos, convenios, escrituras públicas y demás actos jurídicos de carácter administrativo o de cualquier otra índole dentro del ámbito de su competencia, necesarios para el ejercicio de sus funciones y en su caso de las unidades administrativas y órganos desconcentrados que les estén adscritos. También podrán suscribir aquellos que les sean señalados por delegación o les correspondan por suplencia. El Jefe de Gobierno podrá ampliar o limitar el ejercicio de las facultades a que se refiere esta fracción;*
- V. Certificar y expedir copias certificadas de los documentos que obren en sus archivos y de aquellos que expidan, en el ejercicio de sus funciones, los servidores públicos que les estén subordinados;*
- VI. Resolver los recursos administrativos que les sean interpuestos cuando legalmente procedan;*
- VII. Apoyar al Jefe de Gobierno en la planeación, conducción, coordinación, vigilancia y evaluación del desarrollo de las entidades paraestatales agrupadas en su subsector en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal y los demás programas que deriven de éste;*

VIII. En los juicios de amparo, el Jefe de Gobierno podrá ser representado por el titular de la dependencia a la que el asunto corresponda, según la distribución de competencias. En los juicios contencioso-administrativos, los titulares de las dependencias contestarán la demanda por sí y en representación del Jefe de Gobierno, y

IX. Comparecer ante la Asamblea Legislativa en los casos previstos por el Estatuto de Gobierno y la legislación aplicable.”

Por su parte el Artículo 17, dispone:

“Artículo 17.- Al frente de cada Secretaría, de la Oficialía Mayor, de la Contraloría General del Distrito Federal y de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales habrá un titular, quien para el despacho de los asuntos de su competencia se auxiliará en su caso, por los Subsecretarios, Directores Generales, Directores de Área, Subdirectores y Jefes de Unidad Departamental, así como por los demás servidores públicos que se establezcan en el Reglamento Interior y los manuales administrativos.”

Por último el Artículo 35 del mismo ordenamiento establece lo siguiente:

“Artículo 35.- A la Consejería Jurídica y de Servicios Legales corresponde el despacho de las materias relativas a las funciones de orientación, asistencia, publicación oficial, y coordinación de asuntos jurídicos; revisión y elaboración de los proyectos de iniciativas de leyes y decretos que presente el Jefe de Gobierno a la Asamblea Legislativa; revisión y elaboración de los proyectos de reglamentos, decretos, acuerdos y demás instrumentos jurídicos y administrativos que se sometan a consideración del Jefe de Gobierno de los servicios relacionados con el Registro Civil, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Archivo General de Notarías.”

Los Artículos antes transcritos tanto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y principalmente de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, fue con la finalidad de comprender la naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad, ya que se desprende que es una institución que forma parte de la Administración Pública Centralizada del Distrito Federal por ello depende del Jefe de Gobierno, que es el titular de la Administración Pública del Distrito Federal, quien está facultado constitucionalmente para expedir la reglamentación relativa al citado registro.

La Asamblea Legislativa es el órgano facultado para legislar en todo lo relativo al Registro Público, el cual directamente depende de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales.

Cabe hacer mención que si bien es cierto que el Registro Público forma parte de la Administración Pública Centralizada del Distrito Federal, no existe ningún impedimento legal, para que se convierta en un organismo descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio tal como está previsto en el Artículo 40 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal que menciona lo siguiente:

“Artículo 40.- Son organismos descentralizados las entidades con personalidad jurídica y patrimonio propio, cualquiera que sea la estructura legal que adopten, creadas por Decreto del Jefe de Gobierno o por Ley de la Asamblea Legislativa.”

Lo anterior conllevaría muchas ventajas, por ejemplo, que el Director del Registro aunque sea designado por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal cumpla realmente con

lo establecido en términos del Artículo 53 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal que establece:

“Artículo 53.- El director general será designado por el Jefe de Gobierno o a indicación de éste a través del coordinador de sector por el órgano de gobierno, debiendo recaer tal nombramiento en la persona que reúna los requisitos que establece el artículo 103 del Estatuto de Gobierno.”

Por su parte el Artículo 103 del Estatuto de Gobierno indica lo siguiente:

“Artículo 103. Los titulares de las entidades que conforman la administración pública paraestatal, además de cumplir los requisitos establecidos en las leyes, deberán haber desempeñado cargos de alto nivel decisorio, cuyo ejercicio requiera conocimientos y experiencia en la materia o materias a cargo de la entidad a dirigir, o contar con conocimientos de alto nivel y experiencia en materia administrativa.”

Si el Director General del Registro cubriera lo señalado en los artículos anteriores y el Registro Público fuera un organismo descentralizado permitiría una mayor autonomía en la toma de decisiones, libertad para contratar, capacitar y despedir a sus empleados sin la presión del Sindicato de Trabajadores del Gobierno del Distrito Federal, los ingresos que se generen por la prestación del servicio registral se podrían canalizar en mejorar su infraestructura y las prestaciones de sus empleados.

Es importante destacar lo anterior, ya que conforme al tema principal que nos ocupa, en cuanto a los registradores, tendrían que cubrir los requisitos establecidos en el Artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal,

logrando así un correcto funcionamiento y cumplimiento de sus fines de esta magna Institución.

3.2 Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

Las disposiciones contenidas en el Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal tienen por objeto reglamentar a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, así como adscribir y asignar atribuciones a las Unidades Administrativas y a los Órganos Político-Administrativos y demás Órganos Desconcentrados que constituyen la Administración Pública Central y Desconcentrada del Distrito Federal, como lo establece su Artículo 1º.

Por lo que respecta al Registro Público en el Artículo 7, fracción XV, numeral 3, establece lo siguiente:

“Artículo 7º.- Para el despacho de los asuntos que competan a las Dependencias de la Administración Pública, se les adscriben las Unidades Administrativas, las Unidades Administrativas de Apoyo Técnico-Operativo, los Órganos Político-Administrativos y los Órganos Desconcentrados siguientes:

XV. A la Consejería Jurídica y de Servicios Legales:

3.- Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio;”

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es de acuerdo al Reglamento Interior de la Administración Pública, sólo una Unidad Administrativa,

perteneciente al Poder Ejecutivo Local, mediante la cual tiene la obligación de dar publicidad a actos que se registran para proporcionar seguridad jurídica registral.

El Artículo 3º, Fracción I, del Reglamento Interior señala:

“Además de los conceptos que expresamente señala el artículo 30 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, para efectos de este Reglamento, se entiende por:

I.Unidades Administrativas: Las dotadas de atribuciones de decisión y ejecución, que además de las Dependencias, son las Subsecretarías, la Tesorería del Distrito Federal, la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal, las Coordinaciones Generales, las Direcciones Generales, las Subprocuradurías, las Subtesorerías, los órganos desconcentrados, las Direcciones Ejecutivas, las Contralorías Internas previstas en este Reglamento;”

Con este mandato legal se entiende que la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, compete en sus asuntos a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, lo cual confirma que es la autoridad máxima para el Registro Público.

Los fines que persigue la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, están estipuladas en el Artículo 117 del Reglamento Interior de la Administración Pública que dice:

“Corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio:

- I. Operar y administrar los servicios públicos registrales en materia inmobiliaria, mobiliaria, personas morales y comercio en el Distrito Federal, en los términos que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y las demás disposiciones que así lo determinen;*
- II. Recibir, calificar e inscribir los documentos que consignan los actos jurídicos que, conforme a las Leyes y demás disposiciones reglamentarias, deban registrarse;*
- III. Proporcionar al público los servicios de consulta de los asientos registrales, así como los documentos relacionados que obran en el archivo del Registro Público, mediante la expedición de las constancias, informes y copias respectivas;*
- IV. Dirigir y desarrollar el Sistema de Informática de la Institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos, para la integración, procesamiento, empleo y custodia de la información registral;*
- V. Promover métodos y acciones de modernización, simplificación y desconcentración administrativa del Sistema Registral de su competencia;*
- VI. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral, e instrumentar los procedimientos administrativos que para ese fin le señalan las leyes, en colaboración con las instituciones públicas relacionadas con la materia;*
- VII. Colaborar con las autoridades registrales de las Entidades Federativas en la integración de sistemas y procedimientos registrales;*
- VIII. Establecer los sistemas de actualización, preservación y restauración de los acervos registrales y protegerlos de cualquier contingencia;*
- IX. Publicar en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, sección boletín registral;*
- X. Establecer las normas, políticas, procedimientos, dispositivos y formatos que regulen los servicios registrales;*
- XI. Emitir y divulgar los criterios y lineamientos técnico y administrativos que rijan las funciones del registro público; y*
- XII. Participar en los congresos, seminarios y demás eventos a nivel nacional e internacional en materia registral.”*

Del precepto legal transcrito, se desprende que el Registro Público de la Propiedad tiene la obligación de aportar elementos de beneficio para la guarda, custodia, protección de los documentos registrales, así como, implementar procesos de inscripción a inmuebles, dar servicio a la comunidad requirente de servicio registral, implementar criterios registrales, proponer acciones de modernización, entre otras; no obstante la realidad compete a otras circunstancias, ya que cuando se acude infinidad de veces al Registro Público es por demás encontrar documentos en pésimo estado, alterados, o simplemente que no se encuentran en el lugar donde deberían estar, en muchos casos los tiempos de respuesta exceden conforme a lo establecido en el Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal, internamente estropea el trabajo de los registradores la falta de homologación de criterios registrales, la carencia de equipos de computo y material de trabajo, etc., pero resulta evidente que se requieren cambios dentro de esta Institución, tales como la especialización del servicio, la capacitación y buena remuneración de los empleados que en él laboran y la buena funcionalidad del Registro Público de la Propiedad.

Por último, el Registro Público de la Propiedad está regulado por manuales administrativos, como lo establece el artículo 17 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, que a la letra dice:

“Artículo 17.- En el Manual de Organización General de la Administración Pública, se contemplan las Dependencias, Unidades Administrativas, Órganos Político-Administrativos y Órganos Desconcentrados. Se expide por el Jefe de Gobierno. Debe publicarse en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y mantenerse actualizado, con indicación del inicio de su vigencia. Las actualizaciones también se publicarán en el órgano de difusión señalado.”

El Manual Administrativo es un medio de información y coordinación que registra y transmite al personal adscrito al Registro Público y al público usuario de manera ordenada, sistemática la información sobre la organización actual de las áreas sustantivas que conforman a la Dirección General con la finalidad de integrar en forma adecuada los recursos humanos y técnicos destinados al logro de la actividad que como unidad tiene encomendada el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Asimismo, contempla los trámites y servicios que se prestan en la Institución, los requisitos de cada uno, así como los tiempos de respuesta.

3.3 Código Civil para el Distrito Federal.

El Código Civil para el Distrito Federal es la Ley Sustantiva que regula lo referente al Registro Público de la Propiedad, en el Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo Del Registro Público, en los Artículos 2999 al 3074 de acuerdo a los siguientes capítulos:

TÍTULO SEGUNDO

DEL REGISTRO PÚBLICO.

CAPÍTULO I De su Organización

CAPÍTULO II Disposiciones comunes de los documentos registrables.
De la prelación.
De quiénes pueden solicitar el registro y de la calificación registral.
De la rectificación de asientos.
De la extinción de asientos.

CAPÍTULO III	Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables. De los efectos de las anotaciones. De la inmatriculación. Inmatriculación por resolución judicial. Inmatriculación por resolución administrativa. Disposiciones comunes. Del sistema registral.
CAPÍTULO IV	Del registro de operaciones sobre bienes muebles.
CAPÍTULO V	Del registro de personas morales.

A continuación realizaré un análisis jurídico de diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales nos auxiliarán para la mejor comprensión del presente trabajo, logrando con ello resaltar la enorme importancia que tiene encomendada el Registro Público de la Propiedad.

Comenzaré destacando que una de las finalidades más importantes del Registro Público de la Propiedad es sin duda alguna la publicidad de los actos jurídicos celebrados tanto por los particulares, como por las autoridades, por ello Artículo 3001 del Código Civil establece:

“El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias

que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.”

De lo anterior se desprende que cualquier persona puede consultar los asientos que obran en la Institución, previo pago de derechos que se establecen en el Código Financiero del Distrito Federal.

En el Registro Público de la Propiedad, tal como lo he mencionado a lo largo del presente trabajo tiene como finalidad dar publicidad a todos los actos jurídicos inmobiliarios, con el fin de que cualquier sujeto de derechos y obligaciones acuda al Registro Público a inscribir el bien que desea enajenar o realizar cualquier transacción, para verificar que no tenga algún vicio o gravamen alguno y consumir una operación con la seguridad de ser oponible frente a terceros al momento de la inscripción, brindando seguridad y certeza en la transacciones sobre bienes inmuebles.

Por otra parte este ordenamiento determina claramente los documentos inscribibles en el Registro Público, los cuales son:

“Artículo 3005. Sólo se registrarán:

I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.”

Es decir que para poder inscribir los documentos deben cubrir las formalidades previstas en el citado artículo, y que pueden ser expedidos por Notario, autoridad judicial o administrativa.

Por su parte el Artículo 3006, del mismo Código establece:

“Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tiene el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público....”

Es decir, deben apegarse a las formalidades previstas por la ley, para que se inscriban y puedan ser oponibles frente a terceros.

Es importante señalar que para realizar las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, se integra por el registro inmobiliario, mobiliario y registro de las personas morales, y los actos jurídicos que en cada uno se registran se encuentran establecidos en los artículos:

“Artículo 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Artículo 3069.- Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

I. Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 2310;

II. Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2312; y

III. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859.

Artículo 3071.- En los folios de las personas morales se inscribirán:

I. Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;

II. Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, previa autorización en los términos de los artículos 17 y 17 A de la Ley de Inversión Extranjera; y

III. Las instituciones, fundaciones y asociaciones de asistencia privada.”

Es importante mencionar que los documentos que sea registrables y no se registren, no producirán efectos contra terceros, como lo establece el Artículo 3007 del Código Civil.

En el Artículo 3042, especifica los títulos inscribibles, tal como se desprende de la transcripción de dicho artículo, es decir, los títulos mediante los cuales se creen, declare,

reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria, entre otros.

Asimismo, el Artículo 3043, señala los títulos que se anotarán previamente y son los siguientes:

“Se anotarán previamente en el Registro Público:

I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;

II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852.

VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras Leyes.”

Todos estos títulos que se inscriben como anotaciones preventivas crean efectos que perjudican al adquirente del inmueble o derecho real, en virtud que tiene un derecho de preferencia para el cobro del crédito, si éste es anterior a la fecha de adquisición del nuevo adquirente, también evita que se hagan transacciones sobre inmuebles embargados o sobre los cuales haya un litigio, brindando seguridad a las personas que intervengan en los juicios.

Es por ello que como ya se ha estudiado en capítulos anteriores, el sistema que adopta nuestro país es el declarativo, como lo establece el siguiente artículo:

“Artículo 3008. La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.”

Este contexto jurídico maneja que las inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad, al momento de presentar los documentos para su inscripción y teniendo la certeza de ser calificados satisfactoriamente tendrán efecto jurídico contra terceros, sin que exista la necesidad ni obligación de la inscripción en el registro correspondiente, por ser nuestro sistema registral declarativo.

En el Artículo 3018 nos establece quienes pueden solicitar el registro:

“La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.”

De lo anterior se desprende, que para solicitar el registro, se debe acreditar interés jurídico o por el Notario, hecho que obedece al principio de rogación que ha quedado explicado en el capítulo anterior.

Es importante señalar los casos en los que el registrador puede suspender la inscripción (cuando hay algún defecto subsanable) o denegarla (cuando el impedimento no se puede subsanar), supuestos que se enumeran en el siguiente artículo:

“Artículo 3021. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderá o denegará en los casos siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley;

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

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

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.”

Es decir, cuando el registrador después de habersele turnado para su calificación un documento, cuenta con cinco días hábiles para determinar si es inscribible el instrumento por cumplir con todas las disposiciones legales; pero en el caso de que una vez realizada la calificación determina suspender o denegar el asiento solicitado por alguna de las causas con antelación mencionadas, deberá fundamentarlo y turnarlo a la Unidad Jurídica con el objeto de que el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas; si el documento no es subsanado dentro de ese término, saldrá sin registro y se pondrá a disposición del interesado, previo pago de los derechos correspondientes; cuando el interesado no este de acuerdo con la calificación del registrador, puede interponer en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la publicación que se haga en el gaceta oficial sección boletín registral el recurso de inconformidad, el cual como ha quedado señalado es resuelto por el Director General del Registro Público y en el supuesto que confirmará la calificación del registrador, el perjudicado podrá reclamarla en juicio, como lo establece el Artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

“La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043.”

Como se puede observar, el hecho que haga la calificación mal por el registrador, pero si la autoridad judicial ordena la inscripción, no se perderá la prelación del título respectivo, toda vez, que surte efectos desde el momento de su presentación.

En los casos cuando la calificación registral que realizan los registradores para la inscripción o anotación de los documentos procede para su inscripción, y se realiza la misma, pueden presentarse errores materiales o de concepto, y es cuando procede la rectificación de asientos registrales, tal como lo establece el Artículo 3023 del Código Civil que a la letra dice:

“La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.”

Tomando en consideración dicho artículo, se pueden observar que existen dos tipos de errores que pueden ser: materiales o de concepto como lo establecen los Artículos 3024 y 3025 del mismo Código que señala:

“Artículo 3024. Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos.

Artículo 3025. Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.”

Es decir los errores materiales pueden ser de dedo, sin cambiar el sentido de la inscripción, no afectan el fondo sino la forma, contrario a los errores de concepto que

pueden cambiar totalmente el sentido de la inscripción por ejemplo: cuando se inscribe una hipoteca y se registra como un convenio modificatorio.

Solo se puede rectificar con el consentimiento de todos los interesados en la inscripción, es decir, se debe acreditar interés jurídico, y en el caso de la falta de éste sólo se efectuará por resolución judicial. Se puede dar el caso que el registrador se oponga a la rectificación o alguno de los interesados en la inscripción, ante esta controversia lo indicado es que la parte interesada promueva la intervención del órgano jurisdiccional competente para que sustanciado el procedimiento se resuelva y ordene se rectifique lo solicitado, lo cual se hará por medio de una nueva inscripción, tomando como base el mismo título inscrito.

Es importante señalar que puede darse la extinción de asientos en los siguientes casos:

“Artículo 3028.- Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Artículo 3029.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.”

Las cancelaciones de las inscripciones pueden ser por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas o por orden judicial, como esta establecido en el Artículo 3030 del Código Civil para el Distrito Federal.

La cancelación total o parcial procede en los siguientes casos:

“Artículo 3033.- Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

- I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;*
- II. Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;*
- III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;*
- IV. Cuando se declare la nulidad del asiento;*
- V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325; y*
- VI. Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.*

Artículo 3034.- Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

- I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y*
- II. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.”*

La cancelación de los actos registrados o anotados, es una forma por medio del cual dejan de tener vigencia y por lo tanto ya no surten sus efectos naturales, es un acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto de acuerdo a lo que se realice, ya que existen cancelaciones que pueden ser parciales o totales.

Asimismo, las anotaciones preventivas se extinguen por caducidad, la cual es de tres años (salvo aquéllas que se les fije un plazo), esta produce la extinción del asiento por el simple transcurso del tiempo, pero el interesado podrá solicitar, cabe hacer mención que el Registro Público de la Propiedad emitió la Circular DG/21/2003 publicada el 23 de

junio de 2003, en la que establece el procedimiento para cancelar las anotaciones preventivas efectuando el pago de derechos correspondiente.

3.4 Código Financiero del Distrito Federal.

En lo referente al Código Financiero para el Distrito Federal es importante analizarlo ya que como precisare en el siguiente capitulo, los registradores tienen la obligación de cuantificar el monto de los derechos que se tiene que pagar por la inscripción de documentos, cantidad que esta claramente estipulada en el Código en comento de los artículos 217 al 230 y que a grandes rasgos analizare a continuación.

Por cada inscripción o anotación que se realice el Registro se causara un monto de \$961.35, con las excepciones siguientes: en el caso de actos jurídicos como compraventas, donaciones, adjudicaciones, hipotecas, cesión de derechos al usuario se le solicita un avalúo y los derechos que se pagan son los establecidos en el articulo 217 del Código Financiero para el Distrito Federal y que son los siguientes:

Valor mínimo del acto	Valor máximo del acto	Derechos
0.00	346,088.44	961.35
346,088.45	415,306.13	2,884.05
415,306.14	484,523.82	4,806.75
484,523.83	553,741.51	6,729.45
553,741.52	EN ADELANTE.	9,634.00

De lo anterior se desprende que en dicho artículo se establecen rangos para determinar el monto que se va a pagar por la inscripción.

Para los actos registrales relacionados con la adquisición o transmisión de inmuebles, se considerará como valor, el mayor entre el de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por persona autorizada por la misma.

Cabe mencionar que en los casos en que las autoridades federales, o de las entidades federativas, o del Distrito Federal, requieran las inscripciones de embargos expedición de certificados de libertad de gravamen, o cualquier otro servicio necesario para la correcta continuación del Procedimiento Administrativo de Ejecución, los servicios se prestarán al momento de la solicitud, y los derechos correspondientes serán pagados cuando concluya dicho Procedimiento y la propia autoridad ordenara al contribuyente deudor el pago de los gastos que se hayan originado, o en su caso, cuando sean sacados al remate los bienes respectivos.

Respecto de la inscripción de embargos tiene un trato especial, toda vez, que cuando se realiza la inscripción sobre varios inmuebles embargados en una misma diligencia, dependiendo del monto embargado, por la primera inscripción se va a la tabla señalada en líneas anteriores y por las subsecuentes inscripciones se pagara la cantidad de \$965.00 como se establece en el artículo 221 fracción V que a la letra dice:

“ARTICULO 221. Por el registro de los documentos en que consten los actos que a continuación se relacionan, se pagarán por concepto de derechos, las siguientes cuotas:

V. Por la anotación de embargo de varios bienes, se pagará por el primero la cuota que corresponda a la tarifa prevista en el artículo 217, fracción I de

este Código, y por cada anotación en folio que se derive de la misma orden judicial, se pagará \$965.00.”

Ahora bien, como ha quedado asentado en líneas anteriores el Registro es una institución pública porque cualquier persona puede solicitar constancias o certificaciones de los registros o inscripciones que obran en su acervo, previo pago de derechos estipulados el Código Financiero en los artículos 219 que a la letra dice:

“Por la expedición de los documentos en que consten los actos que a continuación se relacionan, se pagarán por concepto de derechos, las siguientes cuotas:

I. Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas hasta por un período de veinte años \$308.53

Por cada período de cinco años o fracción que exceda de ese lapso \$207.39

II. Informes o constancias solicitados por autoridades de la Federación, de las entidades federativas, municipios u organismos de ellos \$605.25

III. Certificados de adquisición o enajenación de bienes inmuebles por un período de veinte años a la fecha de expedición \$292.65

IV. Certificado de no inscripción de un bien inmueble, por cada período de cinco años a partir del año de 1871 \$207.39

V. Por cada informe respecto al registro o depósito de testamentos que se rindan a solicitud de jueces, notarios o el propio testador \$804.85

VI. Por cada certificación de asientos registrales de un folio o de una partida de los libros \$804.85

En el caso de que la certificación a que se refiere esta fracción, exceda de 50 hojas, se cobrará por cada hoja adicional \$7.20”

De igual forma se puede solicitar constancias simples de los asientos registrales.

Cabe señalar que cuando un documento es calificado por el registrador, y de la cual se desprende que no cumple con los requisitos señalados en la ley y que no son subsanados dentro del termino legal o simplemente no es materia de inscripción, se deniega la el tramite y tiene que pagar derechos siguientes:

“ARTICULO 218. Por la devolución de documentos como resultado de la calificación, ya sea que se deniegue el asiento por causas insubsanables o cuando no se cumpla con los requisitos exigidos en la suspensión, se pagaran \$330.00.

En los casos de devolución de documentos a solicitud del interesado, siempre y cuando el documento no haya entrado a calificación, se pagará por concepto de derechos la cantidad de \$161.40.

Es importante señalar que para el cobro de los derechos que establece el Código Financiero, cuando un mismo documento origine dos o más asientos, se causarán derechos por cada uno de ellos.

En general han quedado asentados los aspectos mas relevantes del Código en comento, de lo cual se desprende que están establecidos en forma clara y precisa los derechos que causa cada inscripción por lo que no se presta a confusión para determinar los mismos, sin embargo es un punto en el que deben poner mucho énfasis los registradores ya que la cantidad de ingresos que representa la Institución tanto a nivel local como federal es de gran trascendencia y mas aun porque pueden incurrir en responsabilidad fiscal.

3.5 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El 5 de agosto de 1988, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, vigente a la fecha, y tiene como función normar en su esfera interna al Registro Público, consta de 118 Artículos, divididos en tres títulos, el cual se distribuye de la siguiente manera:

TÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I Disposiciones generales.

CAPÍTULO II De la Unidad Jurídica.

CAPÍTULO III De los registradores.

TÍTULO SEGUNDO

DEL SISTEMA REGISTRAL

CAPÍTULO I Disposiciones generales.

CAPÍTULO II Del Sistema Informático.

CAPÍTULO III De la solicitud de entrada y trámite.

CAPÍTULO IV De los folios.

CAPÍTULO V De la Consulta de los Registros.

TÍTULO TERCERO

DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

CAPÍTULO I	Disposiciones generales.
CAPÍTULO II	Del registro inmobiliario.
CAPÍTULO III	Del registro mobiliario.
CAPÍTULO IV	Del registro de las personas morales.
CAPÍTULO V	De la rectificación, reposición y cancelación de los asientos.
CAPÍTULO VI	De la publicidad, de las notificaciones y de los términos.
CAPÍTULO VII	Del recurso de inconformidad.

TÍTULO CUARTO

CAPÍTULO ÚNICO	De la Responsabilidad del Personal del Registro Público.
----------------	--

Se publica este Reglamento, a efecto de permitir a los gobernados el acceso a los sistemas administrativos, ya que la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario de los habitantes del Distrito Federal, requiere de una publicidad adecuada, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica registral, tanto a los titulares registrales como a todos aquéllos usuarios que necesitan información.

La importancia de la función registral a cargo del Registro Público, hizo necesaria la implementación de un Reglamento, para que dicho ordenamiento regule y delimite los sistemas y procedimientos.

A lo largo del presente trabajo se ha estudiado en algunos aspectos el Reglamento del Registro Público del Distrito Federal, por lo que a continuación solo reafirmaré y resaltaré algunos puntos de mayor importancia.

En sus disposiciones generales establece que el Registro Público es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros (Artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

En este sentido, se debe concebir, que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es la institución a la cual se le encomienda el desempeño de la función registral, atendiendo a lo que dice el artículo 2º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que a la letra dice:

“Artículo 2º. El Registro Público de la Propiedad es la institución de la Administración Pública del Distrito Federal, a la cual está encomendada el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.”

Para cumplir con la función registral encomendada al Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a lo estipulado en los artículos mencionados con antelación, se contempla que estará a cargo del Director General, funcionario que ha sido y es la máxima autoridad de esta institución registral. El Director General se encarga entre sus actividades más relevantes y son: ser depositario de la fe pública registral, promover acciones y métodos para el eficaz funcionamiento de la Institución, unificar criterios registrales, resolver recursos de inconformidad que se presenten ante el Registro.

En la actualidad en la Institución, se han preocupado por combatir la corrupción, implementando un sistema de vigilancia a través de cámaras distribuidas en toda la

Institución, reducir los tiempos de respuesta en los distintos tramites y servicios, llevar a cabo el programa de digitalización de los folios que tiene bajo su resguardo por conducto de la Dirección de Acervos, coadyuvar en las jornadas notariales llevadas a cabo por el Gobierno del Distrito Federal.

Como se ha mencionado en capítulos anteriores, se han realizado cambios significativos para la mejora del servicio que presta la Institución, pero es claro que carece de los elementos indispensables para cumplir con la finalidad encomendada.

El Director General para cumplir con sus funciones depositadas en él, se auxilia de una Unidad Jurídica, registradores y las demás que sean necesarias para su funcionamiento tal como lo establece el Artículo 4º Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

La Unidad Jurídica conlleva una parte importante en el Registro Público, toda vez, que es la encargada de intervenir en representación del Registro Público en los juicios en que la Institución sea parte o en aquellos en que sea contemplada como autoridad responsable, además, entre otras atribuciones, la de resolver los asuntos que le remitan todas las áreas del Registro Público en casos de suspensión o denegación del servicio (Artículo 9º RRPPDF).

La figura del Registrador, es pieza fundamental en la Institución ya que es el servidor público auxiliar de la función registral que tiene a su cargo entre otras funciones la de examinar y calificar los documentos que se presentan para su inscripción registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro. En el próximo

capítulo analizare con más detalle la figura del Registrador, ya que es el objeto del presente trabajo.

Respecto al Sistema Registral regulado en el artículo 16 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se establece, como lo he mencionado, que los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en folios: Folio Real de Inmuebles, Folio Real de Bienes Muebles, Folio Real de Personas Morales.

Respecto al Procedimiento Registral, el artículo 34 del Reglamento en comento, señala:

“Artículo 34. El servicio registral se inicia con la asignación del número de entrada a la solicitud presentada por escrito con sus anexos.”

Es decir, todos los documentos que se ingresen al Registro Público, deberán ir acompañados de la solicitud de entrada y tramite, con la finalidad de establecer prelación y para efectos probatorios como lo señala el Artículo 24 del Reglamento del Registro Público, que a la letra dice:

“Artículo 24. La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el objeto de servir como elemento probatorio de la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.”

Es importante señalar que al ingresar los documentos con su respectiva solicitud de entrada y trámite, se le asignan los siguientes datos:

1. Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo.
2. Fecha y hora de presentación.
3. Área a la que se turna el documento.

Por lo que a la solicitud de entrada y trámite se considera como un instrumento probatorio de derecho, es decir, será la prueba idónea para acreditar hechos y sobre todo prelación en el procedimiento, con lo anterior reafirmamos el principio de prelación que establece “el primero en inscripción es primero en derecho”.

Para cerrar la etapa de presentación de documentos, el operador de la Ventanilla Única y Control de Gestión del Registro Público de la Propiedad, esta obligado a devolver al interesado un acuse del documento con los datos del mismo y el número de presentación, como ya se ha señalado con antelación, al interesado, así como comprobar que se han realizado los pagos de derechos correspondientes, lo anterior a efecto de poder exigir el instrumento al término de la operación.

El paso siguiente, consiste en trasladar los documentos presentados en la Ventanilla Única y Control de Gestión al área correspondiente, cuyo objetivo será que los Registradores examinen los documentos presentados (Principio de Calificación y Especialidad), conforme a lo señalado en el artículo 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que se tratará a fondo en el siguiente capítulo.

El Registrador contará con un plazo para resolver la petición, ello en base al siguiente precepto:

“Artículo 38. Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de hasta cinco días hábiles, para determinar sobre su registro conforme a la prelación que le corresponda, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador suspende o deniega el registro del documento, lo turnará a la Unidad Jurídica a fin de que, a partir de su publicación en el Boletín Registral, el interesado cuente con diez días hábiles para en su caso subsanar las irregularidades señaladas. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

En caso de suspensión del trámite, si en el término señalado no se subsanan las causas que la originaron, la Unidad Jurídica denegará el registro y publicará su determinación en el boletín registral; momento a partir del cual el documento estará a disposición del interesado.

Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación por el Boletín Registral, se remitirán al Archivo del Distrito Federal...”

De lo anterior, se concluye que una vez realizada la calificación puede resultar suspender o denegar el servicio, caso en el cual, el registro lo turna a la Unidad Jurídica, y ahí el usuario cuenta con 10 días hábiles para subsanar los errores.

Como se puede apreciar se observa que el Artículo 109 del Reglamento en comento, señala interposición del recurso de inconformidad por parte del interesado, en contra de la resolución del registrador, ante el Director General, misma que puede modificar la determinación del Registrador, como se establece en el siguiente artículo:

“Artículo 112. Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se remitirá al registrador para su debido cumplimiento. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del inconforme, quedando sin efecto la nota de presentación a que se refiere el artículo 110 de este Reglamento.”

Cabe mencionar que la resolución que dicte el Director General en el recurso de inconformidad puede recurrirse en el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

Una vez hecha la calificación por parte del Registrador de modo favorable para el usuario, el documento se enviará a Ventanilla Única y Control de Gestión, para ponerlo a disposición del interesado, y por ende quedará hecha la inscripción en el folio correspondiente.

Una vez analizados los distintos ordenamientos legales, confirmamos como ya ha quedado asentado a lo largo del presente trabajo, la función del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es de suma importancia debido a la publicidad que da a los actos celebrados entre particulares, para el efecto de darle seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a las personas que necesiten información sobre la situación que guarda un inmueble, originando con ello un control y organización adecuado de los bienes inmuebles y derechos de particulares.

CAPITULO 4.

DE LOS REGISTRADORES.

4.1 Concepto.

Antes de comenzar a estudiar el primer punto del presente capítulo, es necesario indicar que el Registrador es un servidor público, tal como lo establece el Título Cuarto, De las Responsabilidades de los servidores públicos y patrimonial del Estado, en el artículo 108, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que a la letra dice:

“Artículo 108. Para los efectos de las responsabilidades a que alude este Título se reputarán como servidores públicos a los representantes de elección popular, a los miembros del Poder Judicial Federal y del Poder Judicial del Distrito Federal, los funcionarios y empleados, y, en general, a toda persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la Administración Pública Federal o en el Distrito Federal, así como a los servidores del Instituto Federal Electoral, quienes serán responsables por los actos u omisiones en que incurran en el desempeño de sus respectivas funciones.”

De lo anterior se desprende que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos únicamente enuncia quienes tienen el carácter de servidor público, sin dar una definición de lo que debe entenderse como tal.

Para comprender el presente trabajo, es necesario definir lo que es un servidor público, el autor Sergio Monserrit Ortiz, lo define de la siguiente manera:

“Se debe considerar como servidor público a la persona física que ha formalizado su relación jurídico laboral con el Estado mediante un nombramiento previamente expedido por el órgano administrativo competente, o en su defecto que figura en las listas de raya de los trabajadores temporales, y que legalmente lo posibilita para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el Gobierno Federal, en el Gobierno del Distrito Federal, en los Gobiernos Estatales o en los Gobiernos municipales.”¹

Asimismo, Narciso Sánchez Gómez, define al servidor público de la siguiente manera:

“El servidor público es la persona física, que desempeña un trabajo material, intelectual o físico dentro de alguno de los Poderes del Estado, bajo un régimen jurídico de Derecho Público, y que lleva como finalidad atender necesidades sociales. En otras palabras, el servidor público es el individuo que adquiere un encargo especial del Estado, para atender funciones del mismo por mandato legal y para beneficio del pueblo.”²

Con dichas definiciones se establece que en la actualidad la expresión de servidor público es la que se usa en la práctica para designar o referirnos a cualquier persona física, que desempeña un empleo, cargo, comisión o algún puesto en la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal, o en los Poderes Legislativo y Judicial de dichas Entidades Públicas desde la más alta jerarquía hasta los de menor rango que hacen las veces de auxiliares o colaboradores de quiénes detentan un mandato o autoridad de cualquier función pública.

³⁴ MONSERRIT ORTIZ SOLERO, Sergio, Responsabilidades Legales de los Servidores Públicos, Editorial Porrúa, México, 1999. p. 5.

³⁵ SÁNCHEZ GÓMEZ, Narciso, Segundo Curso de Derecho Administrativo, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 2005, p. 375.

De tal forma se puede resumir que el Registrador para los efectos del Título IV constitucional, es considerado como un servidor público, ya que es un funcionario o empleado nombrado para desempeñar laboralmente en una Institución administrativa del Gobierno del Distrito Federal, en este caso en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, sin consideración de su jerarquía, rango, cargo o comisión.

Por lo que anterior, concluyo que el Registrador es el servidor público que inicia una relación laboral con el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, designado para desempeñar un empleo, cargo o comisión dentro de esta Institución, el cual es parte central de dicha función pública y sin éste no podría cumplir con sus principales fines.

Una vez establecido que el Registrador es un servidor público conforme lo dispone la Constitución Política, es menester, estudiar lo que la ley adjetiva del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en su artículo 4º establece:

“Artículo 4. El Registro Público estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, la Unidad Jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, autorizadas conforme a las disposiciones aplicables.”

Por otra parte el artículo 6º de la misma Ley Adjetiva, estipula lo siguiente:

“Artículo 6. Corresponde al Distrito Federal, por conducto del Director General:

I. Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;...”

De los artículos mencionados con antelación, comprendemos que el Gobierno del Distrito Federal a través del Director General, autoridad máxima dentro de la organización del Registro Público, conformará su estructura laboral, auxiliándose de servidores públicos denominados Registradores, para cumplir con los principales cometidos del Registro Público de la Propiedad, que es la publicidad y seguridad jurídica registral.

Por otra parte, el Capítulo III, De los Registradores, en su artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece el concepto de Registrador, y a la letra dice:

“Artículo 10. Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que materializa su registro...”

Dicho artículo, confirma:

1. El Registrador es un servidor público, que auxilia en la función registral que tiene encomendada el Director General, como ya ha quedado estipulado en el presente trabajo;
2. Señala su función principal que tiene confiada en el Registro Público, la cual debe cumplir cabalmente con extrema responsabilidad, que es el examinar y calificar los documentos que son registrables, conforme a lo estipulado en el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal; y

3. Por último menciona que el Registrador deberá autorizar los asientos que se originen por las solicitudes y documentos en los folios correspondientes, en los cuales quedará plasmado con su firma el registro que llevo a cabo una vez hecha su calificación.

Respecto a lo establecido en el artículo 10, el maestro Colín Sánchez, comenta al respecto: “El registrador no es un juzgador, lo cual no quiere decir que deba prescindir del buen juicio, toda vez que legitimar un acto implica por definición, juzgar de su legalidad, de su verdad, exactitud o calidad, conforme a la ley.”³⁶

Si bien es cierto, que el registrador no juzga para decidir sobre una situación jurídica controvertida, ni tiene potestad para hacer ejecutar lo juzgado, también lo es que efectivamente juzga bajo su responsabilidad para dictaminar si el acto presentado a registro, es de los que pueden ser registrados conforme lo establecido en las leyes respectivamente.

Una vez comentado lo anterior, me permito definir al Registrador de la siguiente forma: es el servidor público que auxilia en la función registral al Director General, encargado de calificar, anotar e inscribir los documentos registrables conforme a la ley.

Por último, resalto que la dignidad del registrador no está en su carácter de servidor público, sino que esta precisamente, en ser profesional del Derecho su dignidad se perfila por un lado, la honestidad y la probidad indiscutible, y por la otra, sus conocimientos y técnica jurídica, su criterio para determinar lo que debe o no inscribirse.

³⁶ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, El Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, México, 1999. p. 167.

4.2 Requisitos.

A lo largo del presente trabajo, he hecho un estudio minucioso sobre la importancia que tiene la Institución del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, dando un panorama general de la función que tiene encomendada el Director del Registro Público, cuyo principal cometido es el de proporcionar publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos ante terceros, permitiendo con ello robustecer la seguridad jurídica registral.

El Director, a su vez, delega en los Registradores la enorme responsabilidad de llevar a cabo la función calificadora de los documentos registrables, si esta no se realiza de manera eficaz y adecuada, ocasionarían implicaciones tanto jurídicas como económicas, que pondrían en riesgo la seguridad jurídica registral y sobre todo para los habitantes del Distrito Federal que necesiten realizar algún trámite o servicio es de suma trascendencia, ya que dicha Institución no proporcionaría un servicio confiable, cierto y seguro.

Es indudable destacar la importancia que tiene a su cargo el Registrador en su función calificadora de los documentos que ingresan en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal para su inscripción ya que es quien determina si el acto jurídico reúne los requisitos exigidos en el ordenamiento jurídico aplicable, si es así llevará a cabo los asientos en el folio con su firma, y si determina que no se puede llevar a cabo la inscripción, entonces suspenderá o denegará el servicio registral, debido a su función calificadora tan de suma de importancia que lleva a cabo en el Registro Público, deberá cubrir los requisitos establecidos en el artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal que a la letra dice:

“Artículo 10. Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Para ser registrador, se requiere:

- I. Ser Licenciado en Derecho, con título debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;*
- II. Acreditar, cuando menos, tres años de práctica en el ejercicio de la profesión, en materias relacionadas con el Registro Público;*
- III. Haber aprobado el examen de ingreso correspondiente.”*

Debido a la importancia de la función calificadora del Registrador de determinar si un documento cumple con la formalidad y requisitos exigidos por la ley, es de vital importancia que cuente con los conocimientos necesarios para ello, por lo que se le exige que sea Licenciado en Derecho titulado, y sobre todo que tenga experiencia en materias relacionadas con el Registro, mínima de tres años, sin ello el Registrador no contaría con el cúmulo de conocimientos necesarios para llevar a cabo una correcta función calificadora de los cientos de documentos que le turnen, y mucho menos estaría en posibilidades de determinar si un documento es de los que se deben registrar, ya que importante mencionar que en materia de Derecho Registral, es una fuente inagotable de conocimientos, así que los requisitos para ejercer la función de Registrador deberían ser cumplidos cabalmente para lograr la finalidad del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que es de proporcionar seguridad jurídica registral.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, nos señala en el artículo 11, la formalidad que debe acatarse para llevar a cabo el examen de ingreso, mencionado en el artículo anterior:

“Artículo 11. El examen de ingreso para los registradores, consistirá en una evaluación sobre el perfil psicométrico, incluirá una prueba teórica y una práctica, y versarán sobre las atribuciones del registrador. El examen se aplicará por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales.”

Lo establecido en este artículo es letra muerta, si bien es cierto, nos indica que la Consejería Jurídica y de Servicios Legales aplicará un examen de ingreso para poder ser Registrador, también lo es, que en ningún momento se ha cumplido este precepto legal, a la fecha nunca se ha evaluado a los candidatos para ser Registrador como la ley así lo estipula, lo cual sería benéfico que se llevará a cabo, para estar en posibilidades de selección el personal adecuado que cubriera el cien por ciento los requisitos establecidos en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, para poder ejercer función tan importante que realizan los Registradores.

Asimismo es lamentablemente que el examen de ingreso que consiste en una evaluación psicométrica, una prueba teórica y una práctica, se llevará a cabo para aquellas personas que aspiren ser Registradores, en base a estos resultados se determinaría el nivel de conocimientos de cada persona, para estar en posibilidades de seleccionar con plena seguridad en que manos se está delegando la función calificadora, que deberán ejercer en los cientos de documentos que ingresan diariamente al Registro Público.

Es importante destacar que el Reglamento del Registro Público, contempla los requisitos que deben cubrir las personas que aspiren desempeñar la función de Director General, titular de la Unidad Jurídica y Registrador, pero resulta absurdo, que no estén estipulados los requisitos del personal que cubren puestos de Directores de Área, Subdirectores de Área y Jefes de Unidad Departamental, que conforme al organigrama

del Registro Público establecido en el Manual de Organización se encuentran en una posición de jerarquía más alta que los Registradores, por lo que se debería exigir que sean Licenciados en Derecho y sobretodo que tengan conocimientos en materia registral o notarial; en la actualidad se puede verificar que muchos de ellos son pasantes en Derecho por no contar con Cédula Profesional.

Continuando con el tema principal de esta tesis me referiré sólo al artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ya que no es necesario profundizar más en los demás artículos mencionados con antelación, como ha quedado asentado es letra muerta las formalidades estipuladas, toda vez que por desgracia, en la actualidad en la magna Institución que es el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, no se lleva a cabo el cumplimiento de dichos artículos, ya que no se exige que el personal que contratan para ocupar la función de Registrador cubra los requisitos establecidos, como lo es: haber cursado la Licenciatura en Derecho, ejercida como mínimo tres años y con experiencia en el ámbito Registral, y por último haber acreditado el examen de ingreso y la evaluación del perfil psicométrico al que nos hemos referido.

Los Registradores adscritos al Registro Público, no cubren con los requisitos estipulados en el artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el personal en su mayoría se encuentra en situaciones que a continuación señalo: pasantes de derecho, estar en vías de titulación, no tener cubierta la carrera de Derecho o el peor de los casos, no ser ni siquiera abogados.

El proceso de selección de personal, que actualmente está autorizado por el Director General, no consiste es un examen de ingreso y una evaluación sobre el perfil

psicométrico que establece el Reglamento en comento, todo lo contrario, para poder ejercer la importante función de Registrador, solo se necesita lo siguiente:

1. Enterarse por medio de algún conocido que labore dentro del Registro Público, que se solicita personal.
2. Entrevista con el Director del Área, Subdirector o Jefe de Unidad en su caso.
3. En algunos casos, según lo determine el responsable del Área, se lleva a cabo un examen de conocimientos, sin formalidad alguna.

Con lo anterior, se puede observar que el panorama del Registro Público, no es del todo bueno, a pesar de que en la actualidad se ha establecido dispositivos que combaten la corrupción, ha implementado mecanismos de seguridad para salvaguardar el acervo registral, se ha logrado disminuir tiempos de respuesta de algunos trámites y servicios, se esta por concluir el proyecto de digitalización de los folios reales, entre otros logros importantes como lo he mencionado a lo largo del presente trabajo, pero resulta desalentador que logros tan trascendentales, no se vean reflejados internamente en cuanto a la organización de su personal, lo que origina que el servicio sea deficiente y con errores imputables a la Institución, debido a los Registradores que no tienen los suficientes conocimientos y experiencia laboral en materias relacionadas con el Registro Público, aunado a la falta de especialización del servicio, capacitación en materia registral e incluso notarial, la falta de homologación de criterios registrales, que es responsabilidad del Director como se encuentra estipulado en el artículo 6º del Reglamento del Registro Público, lo que coloca en tela de juicio la seguridad jurídica registral que se otorga a los usuarios que acuden al Registro para realizar algún trámite o servicio, la legitimidad y fe pública que establece en sus asientos y anotaciones.

Todo lo anterior trae como consecuencia, que el Director General del Registro Público, incurra en una enorme responsabilidad, no cumpliendo con lo estipulado en los ordenamientos legales establecidos, debido al incumpliendo del artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El presente trabajo tiene como finalidad principal el reflejar que es de suma importancia que el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de cabal cumplimiento al artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que realmente tome las medidas necesarias para que los Registradores cubran los requisitos establecidos, ya que son el motor principal de la Institución, y deben tener la experiencia registral requerida para cumplir con su función calificadora de los documentos que se registran y de esa manera abatirían recursos de inconformidad interpuestos por una mala calificación que deniega la inscripción de un documento, rectificaciones de asientos imputables a los Registradores, lo que coloca en una situación de riesgo incluso el patrimonio de los habitantes del Distrito Federal, evitarían el rezago de documentos (debido a que hay documentos paralizados, por no contar con los conocimientos necesarios para realizar una correcta calificación), logrando una reducción de tiempos de respuesta, disminuirían las demandas al Registro Público, evitarían quejas ante la Contraloría General, entre otros.

Resulta angustioso que una Institución que tiene encomendada tan noble tarea de salvaguardar los intereses patrimoniales de miles de personas, coloque en peligro la seguridad jurídica registral, por no cumplir las formalidades que establece la ley para nombrar a Registradores, por ello, es de vital importancia que se cumpla con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento en comento, por lo que el Director del Registro Público debe verificar que todos los registradores cumplan con los requisitos

estipulados, con la finalidad de evitar las inexactitudes registrales en cuanto a la calificación de los documentos, que hoy en día comete el personal con escasa preparación, experiencia nula y que no cuentan con el título de Licenciado en Derecho; y evitarían en que incurran en responsabilidades civiles, penales, administrativas, fiscales e incluso éticas, las cuales serán analizadas más adelante, ya que éstos errores traen como consecuencia una inseguridad en las transacciones inmobiliarias, una incorrecta cuantificación del monto de pago de derechos que generan los documentos en su inscripción, el causar un daño patrimonial o un daño a tercero, entre muchas otras situaciones.

Asimismo, se debe llevar a la práctica los exámenes que establecen para ser Registrador, solo así habrían personas que realmente cubran el perfil y sobre todo que cuenten con los conocimientos necesarios para así estar en posibilidades de brindar seguridad y certeza jurídica en las transacciones mobiliaria e inmobiliarias.

Finalmente, con el cumplimiento al artículo 10 en comento, los Registradores serían servidores públicos especializados en materia registral y con ello brindarían un mejor servicio, logrando enaltecer el principal cometido de esta Institución que es la publicidad de los actos jurídicos que conforme a la ley precisan de este requisito para que surtan efectos ante terceros, proporcionar seguridad jurídica registral, a toda aquella persona que lo requiera, por lo que se estaría en una mejor posición de exigir al Gobierno del Distrito Federal, que enfocará una visión más alentadora para el Registro Público, en el sentido de suministrarlo de mayores recursos económicos para mejorar el servicio y con ello ofrecer una mejor remuneración económica a los Registradores, ya que su función es verdaderamente importante.

4.3 Atribuciones.

El artículo 12 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, reafirma lo que he señalado a lo largo del presente trabajo, que el Registrador es auxiliar del Director General, en cuanto a su función calificadora, y además menciona los ordenamientos legales donde están reguladas sus atribuciones, y que a la letra dice:

“Artículo 12. Los registradores ejercerán la función registral en auxilio del Director General. A tal efecto, tendrán las atribuciones que les señalan el Código y este Reglamento.”

El artículo 6º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que ya ha sido citado con antelación, señala que la fe pública registral, se deposita en el Director General, y que consiste en dar una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por él y para cumplirla se auxilia de los registradores para el pleno ejercicio del cumplimiento de la fe pública registral de la cual se encuentra investido.

Las atribuciones de los Registradores están establecidas en el artículo 13 del Reglamento en comento y a la letra dice:

“Artículo 13.- Son atribuciones de los registradores:

I.- Realizar la calificación integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido, así como de su legalidad, en función de los asientos registrales preexistentes, del sistema informáticos y de los ordenamientos aplicables;

- II.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;*
- III.- Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;*
- IV.- Practicar, bajo su estricta responsabilidad, los asientos correspondientes; mismos que autorizará con su firma, y*
- V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.”*

Al observar las atribuciones de los Registradores, reafirmamos que el Director General se auxilia del Registrador, para el cumplimiento del ejercicio de la fe pública registral y sobre todo para la función calificadora de los documentos registrables enumerados en el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal.

En términos generales las atribuciones de los Registradores, consisten en examinar los documentos que se ingresan al Registro Público de la Propiedad para su inscripción, con el objeto de determinar si el acto jurídico reúne todos los requisitos que exigen los lineamientos jurídicos aplicables, la formalidad y costos, para proceder a su inscripción, pero cuando no sea así podrá suspender o denegar el servicio registral, es decir, en los casos que establece el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

“Artículo 3021. Los registradores calificarán bajo su responsabilidad 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 título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;*

- II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley;*
- III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;*
- IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;*
- V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;*
- VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y*
- VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.”*

De lo anterior se desprende que los registradores al realizar su función examinadora y calificadora conforme a lo establecido en el artículo 10 del Reglamento en comento, podrán suspender documentos que obran bajo su responsabilidad en caso de omisiones de algún requisito o denegar el servicio registral por causas insubsanables, como puede ser que no cumpla la formalidad, no haya tracto sucesivo, entre otros, conforme a los supuestos establecidos en el artículo 3021 del Código Civil.

El Registrador para el cumplimiento del ejercicio de la fe pública registral, que le tiene encomendada el Director General, y sobre todo es una de sus atribuciones, deberá practicar bajo su más estricta responsabilidad, que se autoricen los asientos respectivos al folio correspondiente con su firma, tal y como lo indica el artículo 3066 del Código Civil vigente confirma lo señalado:

“Artículo 3066. Todos los asientos, de la clase que fueren, deberán ir firmados por el registrador y expresar la fecha en que se practique, así como el día y número del asiento de presentación.”

Es decir, es de suma importancia que toda inscripción debe llevar la firma del Registrador, por que es lo que da la Fe Pública Registral y certeza del asiento, si por alguna razón se omite tal requisito, el propietario tendrá que promover la convalidación de la firma lo cual ocasiona perjuicios a los usuarios, es decir, cuando quiera realizar alguna transacción, no podrá llevarla a cabo porque no tiene la firma del Registrador en la inscripción, y por lo tanto no surte efectos, como lo establece al artículo 56 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que a la letra dice:

“Artículo 56. Para que surtan efecto los asientos, deberán contener nombre y firma del registrador. Si faltare cualquiera de estos requisitos, podrán exigirse por quien presente el documento respectivo con el sello de haber sido registrado; en este supuesto, el registrador practicará un asiento por el que se subsane el defecto.

Si la omisión fuera de un registrador que hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, otro en funciones practicará el asiento respectivo. Si se rehusará a practicarlo, fundará y motivará su determinación y turnará el asunto a la unidad jurídica.”

Es importante, mencionar el caso cuando las inscripciones hayan sido alteradas podrán anularse por orden judicial, tal como lo establece el artículo 3067 del Código Civil, que dice:

“Artículo 3067. Los asientos del Registro Público no surtirán efecto mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo

substituya; pero la firma de aquéllos puede exigirse por quién tenga el título con la certificación de haber sido registrado.

Los asientos podrán anularse por resolución judicial con audiencia de los interesados, cuando substancialmente se hubieren alterado dichos asientos, así como en el caso de que se hayan cambiado los datos esenciales relativos a la finca de que se trate, o a los derechos inscritos o al titular de éstos, sin perjuicio de lo establecido respecto a la rectificación de errores, inexactitudes u omisiones.”

Pero cuando sean errores imputables al Registro, es decir, haya incompatibilidad entre el título y la inscripción, bastará un escrito del titular registral o quien acredite interés jurídico para realizar la rectificación del error, asimismo, deberá presentar el documento que le dio origen a la inscripción.

Es de hacerse resaltar que, los Registradores cometen errores o arbitrariedades al desarrollar su actividad calificadora, o bien de la misma se desprende desacuerdo por parte del interesado lo cual puede ser impugnado a través del Recurso de Inconformidad, el que se ventilará ante el Director General, mismo que podrá tener como resultado la denegación de la calificación registral o bien su confirmación, en cuyo caso podrá ser reclamado en juicio de nulidad, el resultado de éste, beneficia al usuario que le negaron el servicio, por que se registrara su título denegado y la inscripción surtirá efectos a partir del momento que se presento el título por primera vez, siempre y cuando se hubiere hecho la anotación preventiva.

4.4 Limitaciones.

Se establece que el Registrador al ejercer la función registral, observará las limitaciones establecidas en el Reglamento en comento, como se establece en el artículo

14 que señala de forma específica las limitaciones que tiene para no ejercer su función calificadora y a la letra dice:

“Artículo 14. Los registradores se excusarán de ejercer la función calificadora, cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar. En este caso, el documento se calificará y despachará por el registrador que designe el Director General.”

El artículo anterior, señala de forma clara y precisa las limitaciones que el Registrador debe tomar en cuenta para llevar a cabo su función calificadora, es decir, cuando se encuentre en alguno de los supuestos citados con antelación, podrá excusarse de calificar determinados documentos que tiene bajo su responsabilidad, y lo hará de su conocimiento a su jefe inmediato que se encuentra impedido para llevar a cabo la calificación, por tener algún interés en el asunto de forma directa o indirectamente por tratarse de algún familiar o que tenga algún interés personal, por lo que el Registrador se excusará de ejercer sus atribuciones en relación al documento que le fue turnado, en consecuencia se transferirá el documento a otro Registrador, para que la calificación se lleve a cabo con objetividad. En el supuesto que el Registrador no se excuse de conocer sobre ese asunto a sabiendas de tener algún interés de por medio, calificará bajo su propia responsabilidad los documentos que se le presenten para su inscripción, aunque con ello incurre en responsabilidad administrativa.

Cabe hacer mención que en el artículo 47, fracción XIII, de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, reitera lo estipulado en el artículo 15 del Reglamento en comento respecto a la obligación que tiene el servidor público de limitarse

en intervenir en la calificación de algún documento en el cual pueda tener algún interés de por medio, dicha fracción a la letra dice:

“Artículo 47.

XIII.- Excusarse de intervenir en cualquier forma en la atención, tramitación o resolución de asuntos en los que tenga interés personal, familiar o de negocios, incluyendo aquéllos de los que pueda resultar algún beneficio para él, su cónyuge o parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles, o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte.”

De forma general, concluyo que las limitaciones para los Registradores, consistirán en limitarse únicamente a las atribuciones conferidas específicamente, es decir, no podrá rebasar el texto de los preceptos legales establecidos.

4.5 Responsabilidades.

4.5.1 Concepto.

Antes de abordar el análisis de los tipos de responsabilidades en que puede incurrir el servidor público en ejercicio de su función como Registrador, es preciso determinar primeramente el significado y alcances del vocablo responsabilidad, el cual proviene de *respondere*, que significa *inter alia*, prometer, merecer, pagar. Por su parte, *responsalis*, significa el que responde.

Delimitando el término que nos atiende, encontramos que la acepción latina *responsum*, significa el obligado a responde de algo o de alguien, *respondere* se encuentra estrechamente relacionado con *spondere*, la expresión solemne en la forma de la *stipulatio*, por la cual alguien asumía una obligación, que en resumidas cuentas puede ser considerado como el “*obligado a responder de alguna cosa o alguna persona*”.³⁷

Un individuo es responsable, cuando de acuerdo con el orden jurídico establecido es susceptible de ser sancionado y la responsabilidad implica un deber que ha de ser observado por el individuo.

Resulta pertinente, citar al jurista Fábregas del Pilar citado por Castro Estrada, quien nos brinda una definición más apropiada con el tema sujeto a estudio, al considerar a la responsabilidad como “...la indeclinable capacidad de las personas para conocer y aceptar las consecuencias de sus actos y de sus omisiones en cuanto pueden dañar o perjudicar los derechos o intereses de aquellas otras a quienes afecte su conducta. No puede haber responsabilidad sin imputabilidad, es decir, sin la existencia de un nexo entre la conducta libre del agente y las consecuencias.”³⁸

Por lo que la palabra responsabilidad implica que el individuo que incurre en ella debe asumir las consecuencias jurídicas de un acto consciente y voluntario de su conducta asimismo, la obligación de reparar la pérdida causada, el mal inferido o el daño originado o ser sancionado conforme a la gravedad de la falta, daño o delito.

³⁷ Diccionario de la Lengua Española, Decimonovena edición, Real Academia de la Lengua Española, Editorial ESPASA- CALPE S.A., 1970, p. 1140.

³⁸ CASTRO ESTRADA, Álvaro, “La Responsabilidad Patrimonial del Estado”, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 2000, p. 43.

Una vez analizado el vocablo de responsabilidad, estamos en posibilidades de establecer conforme al tema que nos ocupa, que la figura del Registrador al ejercer su función calificadora en los documentos que le turnen, deberá autorizar los asientos respectivos o en su caso suspender o denegar el servicio registral, por lo que tendrá que utilizar su criterio jurídico registral para ejercer correctamente su función calificadora y determinar lo que debe o no inscribirse conforme al marco legal establecido, ya que ejercerá su función bajo su más estricta responsabilidad, en el supuesto de no hacerlo así, ya sea por interponer sus intereses personales o por cometer errores materiales o de concepto debido a que no cumple con los requisitos señalados en el artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se situará en el supuesto de incurrir en una responsabilidad administrativa, civil, penal, fiscal o ética, por falta de cumplimiento de las atribuciones que le han sido encomendadas, asumiendo pagar los daños y perjuicios ocasionados o en su caso ser sancionado.

A continuación analizare los tipos de responsabilidades y sanciones en que puede incurrir el Registrador, cuando no ajusten sus actos conforme a los ordenamientos legales estipulados.

4.5.2 Tipos de Responsabilidades y sanciones.

A lo largo del presente trabajo he indicado la imperante necesidad de que el registrador, tenga experiencia y amplios conocimientos en materia registral, sin ellos, al ejercer su función calificadora cometen errores registrales imputables a la Institución, originando que incurran en diversas clases de responsabilidades tales como la administrativa, fiscal, penal, civil e incluso ética, de las cuales deberán responder por los

daños y perjuicios ocasionados a los usuarios que acuden al Registro Público por algún trámite o servicio, asimismo, son sancionados por la legislación aplicable a cada caso.

Es importante mencionar que la finalidad que se persigue con la imposición de una sanción principalmente radica en mantener la observancia de los lineamientos jurídicos, o en su defecto, cuando no se logra contener su cumplimiento, imponer una sanción de carácter económico para la reparación del daño, o restringir la esfera de derechos del infractor.

Cabe hacer mención, que en nuestro sistema jurídico se encuentran los tipos de responsabilidades en que incurren los servidores públicos en desempeño de sus funciones y la base constitucional que regula lo referente a las Responsabilidades de los servidores públicos, es en el Título Cuarto, De las responsabilidades de los servidores públicos y patrimonial del Estado, en su artículo 109, que estipula lo siguiente:

“Artículo 109. El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados, dentro de los ámbitos de sus respectivas competencias, expedirán las leyes de responsabilidades de los servidores públicos y las demás normas conducentes a sancionar a quienes, teniendo este carácter, incurran en responsabilidad...”

De tal forma, que la responsabilidad de los servidores públicos tiene su base constitucional en el artículo 109, el cual establece la facultad del Poder Público en este caso del Gobierno del Distrito Federal, a través de la Asamblea Legislativa, de expedir los ordenamientos legales necesarios para normar todo lo referente a las responsabilidades de los servidores públicos.

Conforme al tema que nos ocupa, en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal le fue agregado el Título IV, Capítulo Único, De la Responsabilidad del Personal del Registro Público, compuesto por un solo artículo, que a la letra dice:

“Artículo 114. Cuando los registradores y demás servidores públicos adscritos al Registro Público, incurran en alguna de las conductas previstas en el artículo 3003 del Código o incumplan las obligaciones enunciadas en el artículo 47 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, se procederá de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.”

Se estipula de forma clara que en caso de incurrir en algún tipo de responsabilidad se procederá conforme a los ordenamientos legales aplicables. Es importante señalar que se aprobó esta reforma, por que en la actualidad como se ha mencionado en capítulos anteriores, se ha incrementado quejas ante la Contraloría General en contra de funcionarios del Registro, asimismo las averiguaciones previas y denuncias por parte de los usuarios en contra del Registro Público a consecuencia de actos del Registrador. Por tal motivo, se reafirma que es importante que se cumpla con el artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, para evitar las situaciones mencionadas con antelación.

A continuación estudiare los tipos de responsabilidades en que el Registrador puede incurrir por no ejercer en forma correcta su función, y también indicare las sanciones a las que están sujetos.

4.5.2.1 Administrativa.

Conforme al tema que nos ocupa que es la responsabilidad administrativa, en el artículo 109 mencionado con antelación continúa estipulando lo siguiente:

“Artículo 109.

III. Se aplicarán sanciones administrativas a los servidores públicos por los actos u omisiones que afecten la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deban observar en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones.”

Del precepto constitucional anteriormente citado se deriva que la responsabilidad administrativa, se encuentra regulada por una serie de principios que hacen las veces de un código de conducta que son de observancia para todo servidor público, en este caso para el Registrador, a efecto de preservar dichos valores fundamentales en el ejercicio de su función registral, en caso contrario, se le aplicarán las sanciones administrativas correspondientes por sus actos u omisiones.

Para reafirmar nuestro comentario, cito el artículo 113 de la Constitución Política de los Estados Unidos, que dispone:

“Artículo 113. Las leyes sobre responsabilidades administrativas de los servidores públicos, determinarán sus obligaciones a fin de salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad, y eficiencia en el desempeño de sus funciones, empleos, cargos y comisiones; las sanciones aplicables por los actos u omisiones en que incurran, así como los procedimientos y las autoridades para aplicarlas...”

A fin de salvaguardar estos principios que rigen al servicio público, se dispuso la publicación de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos que contempla: las obligaciones a que nos hemos referido anteriormente, las sanciones por los actos u omisiones en que incurran los sujetos de dichas leyes, así como las autoridades para aplicarlas y los procedimientos correspondientes, de los cuales el Registrador deberá acatar dicho ordenamiento en el ejercicio de su función.

Antes de comenzar el análisis de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, es necesario establecer un concepto de Responsabilidad Administrativa, para ello cito al autor Delgadillo Gutiérrez, que expresa “la responsabilidad administrativa se produce como consecuencia jurídica de los actos u omisiones realizados por los servidores públicos en ejercicio de sus funciones que afectan los valores fundamentales que rigen la Función Pública.”³⁹

Por otra parte, el jurista Serra Rojas considera que la responsabilidad administrativa “...esta relacionada con las faltas cometidas por el empleado en el ejercicio de sus funciones.”⁴⁰

Una vez señalados los conceptos anteriores, defino que la responsabilidad administrativa es aquella en la que incurren los servidores públicos, cuando en el ejercicio de sus funciones, cargos o comisiones realicen actos u omisiones que afecten los principios de legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia, los cuales deben observar en el desempeño de sus empleos.

³⁹ DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto, “El Sistema de Responsabilidades de los Servidores Públicos”, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 42.

⁴⁰ SERRA ROJAS, Andrés, “Derecho Administrativo”, Primer Curso, Vigésima Cuarta Edición, Editorial Porrúa, México, 2003, p. 484.

Existen una serie de obligaciones, que de no llevarlas a cabo se puede exigir la responsabilidad administrativa a los Registradores, como lo indica el artículo 114 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual hace referencia al artículo 47 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, que a continuación transcribiré:

“ARTÍCULO 47.- Todo servidor público tendrá las siguientes obligaciones, para salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deben ser observadas en el desempeño de su empleo, cargo o comisión, y cuyo incumplimiento dará lugar al procedimiento y a las sanciones que correspondan, sin perjuicio de sus derechos laborales, así como de las normas específicas que al respecto rijan en el servicio de las fuerzas armadas:

I.- Cumplir con la máxima diligencia el servicio que le sea encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o deficiencia de dicho servicio o implique abuso o ejercicio indebido de un empleo, cargo o comisión;

II.- Formular y ejecutar legalmente, en su caso, los planes, programas y presupuestos correspondientes a su competencia, y cumplir las leyes y otras normas que determinen el manejo de recursos económicos públicos;

III.- Utilizar los recursos que tengan asignados para el desempeño de su empleo, cargo o comisión, las facultades que le sean atribuidas o la información reservada a que tenga acceso por su función exclusivamente para los fines a que están afectos;

IV.- Custodiar y cuidar la documentación e información que por razón de su empleo, cargo o comisión, conserve bajo su cuidado o a la cual tenga acceso, impidiendo o evitando el uso, la sustracción, destrucción, ocultamiento o inutilización indebidas de aquéllas;

V.- Observar buena conducta en su empleo, cargo o comisión, tratando con respeto, diligencia, imparcialidad y rectitud a las personas con las que tenga relación con motivo de éste;

VI.- Observar en la dirección de sus inferiores jerárquicos las debidas reglas del trato y abstenerse de incurrir en agravio, desviación o abuso de autoridad;

VII.- Observar respeto y subordinación legítimas con respecto a sus superiores jerárquicos inmediatos o mediatos, cumpliendo las disposiciones que éstos dicten en el ejercicio de sus atribuciones;

VIII.- Comunicar por escrito al titular de la dependencia o entidad en la que presten sus servicios, las dudas fundadas que le suscite la procedencia de las órdenes que reciba;

IX.- Abstenerse de ejercer las funciones de un empleo, cargo o comisión después de concluido el período para el cual se le designó o de haber cesado, por cualquier otra causa, en el ejercicio de sus funciones;

X.- Abstenerse de disponer o autorizar a un subordinado a no asistir sin causa justificada a sus labores por más de quince días continuos o treinta discontinuos en un año, así como de otorgar indebidamente licencias, permisos o comisiones con goce parcial o total de sueldo y otras percepciones, cuando las necesidades del servicio público no lo exijan;

XI.- Abstenerse de desempeñar algún otro empleo, cargo o comisión oficial o particular que la Ley le prohíba.

XII.- Abstenerse de autorizar la selección, contratación, nombramiento o designación de quien se encuentre inhabilitado por resolución firme de la autoridad competente para ocupar un empleo, cargo o comisión en el servicio público.

XIII.- Excusarse de intervenir en cualquier forma en la atención, tramitación o resolución de asuntos en los que tenga interés personal, familiar o de negocios, incluyendo aquéllos de los que pueda resultar algún beneficio para él, su cónyuge o parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles, o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte.

XIV.- Informar por escrito al jefe inmediato y en su caso, al superior jerárquico, sobre la atención, trámite o resolución de los asuntos a que hace referencia la fracción anterior y que sean de su conocimiento; y

observar sus instrucciones por escrito sobre su atención, tramitación y resolución, cuando el servidor público no pueda abstenerse de intervenir en ellos;

XV.- Abstenerse, durante el ejercicio de sus funciones de solicitar, aceptar o recibir, por sí o por interpósita persona, dinero, objetos mediante enajenación a su favor en precio notoriamente inferior al que el bien de que se trate y que tenga en el mercado ordinario, o cualquier donación, empleo, cargo o comisión para sí, o para las personas a que se refiere la fracción XIII, y que procedan de cualquier persona física o moral cuyas actividades profesionales, comerciales o industriales se encuentren directamente vinculadas, reguladas o supervisadas por el servidor público de que se trate en el desempeño de su empleo, cargo o comisión y que implique intereses en conflicto. Esta prevención es aplicable hasta un año después de que se haya retirado del empleo, cargo o comisión;

XVI.- Desempeñar su empleo, cargo o comisión sin obtener o pretender obtener beneficios adicionales a las contraprestaciones comprobables que el Estado le otorga por el desempeño de su función, sean para él o para las personas a las que se refiere la fracción XIII;

XVII.- Abstenerse de intervenir o participar indebidamente en la selección, nombramiento, designación, contratación, promoción, suspensión, remoción, cese o sanción de cualquier servidor público, cuando tenga interés personal, familiar o de negocios en el caso, o pueda derivar alguna ventaja o beneficio para él o para las personas a las que se refiere la fracción XIII;

XVIII.- Presentar con oportunidad y veracidad, las declaraciones de situación patrimonial, en los términos establecidos por esta ley;

XIX.- Atender con diligencia las instrucciones, requerimientos y resoluciones que reciba de la Secretaría de la Contraloría, conforme a la competencia de ésta;

XX.- Supervisar que los servidores públicos sujetos a su dirección, cumplan con las disposiciones de este artículo; y denunciar por escrito, ante el superior jerárquico o la contraloría interna, los actos u omisiones que en ejercicio de sus funciones llegare a advertir respecto de cualquier

servidor público que pueda ser causa de responsabilidad administrativa en los términos de esta ley, y de las normas que al efecto se expidan;

XXI.- Proporcionar en forma oportuna y veraz, toda la información y datos solicitados por la institución a la que legalmente le compete la vigilancia y defensa de los derechos humanos, a efecto de que aquélla pueda cumplir con las facultades y atribuciones que le correspondan.

XXII.- Abstenerse de cualquier acto u omisión que implique incumplimiento de cualquier disposición jurídica relacionada con el servicio público, y

XXIII.- Abstenerse, en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas, de celebrar o autorizar la celebración de pedidos o contratos relacionados con adquisiciones, arrendamientos y enajenación de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra pública, con quien desempeñe un empleo, cargo o comisión en el servicio público, o bien con las sociedades de las que dichas personas formen parte, sin la autorización previa y específica de la Secretaría a propuesta razonada, conforme a las disposiciones legales aplicables, del titular de la dependencia o entidad de que se trate. Por ningún motivo podrá celebrarse pedido o contrato alguno con quien se encuentre inhabilitado para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público, y

XXIV.- La demás que le impongan las leyes y reglamentos. Cuando el planteamiento que formule el servidor público a su superior jerárquico deba ser comunicado a la Secretaría de la Contraloría General, el superior procederá a hacerlo sin demora, bajo su estricta responsabilidad, poniendo el trámite en conocimiento del subalterno interesado. Si el superior jerárquico omite la comunicación a la Secretaría de la Contraloría General, el subalterno podrá practicarla directamente informando a su superior acerca de este acto.”

En el artículo transcrito, se confirman como criterios para determinar la conducta del servidor público en este caso del Registrador, los principios de legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia, y sobre estos criterios gira el catálogo de obligaciones que deben contemplar en la ley reglamentaria.

El Registrador en el ejercicio de sus funciones, debe acatar dichas obligaciones, ya que en muchas ocasiones en la práctica no se excusa de calificar un documento del cual tenga algún interés familiar, de negocios o personal, no realizan su declaración de situación patrimonial, no llevan a cabo la custodia adecuada de los documentos que tienen bajo su responsabilidad ya que en muchas ocasiones hay pérdidas de escrituras, por ejemplo en una compraventa de sus familiares en lugar de excusarse la inscriben inmediato, sin verificar que se cumplan con los requisitos legales, en ocasiones los documentos para inscripción los traspapelan y el usuario tiene que solicitar la reposición del instrumento para que realicen su inscripción.

A los Registradores en caso de incurrir en responsabilidad administrativa, se le podrá imponer alguna de las sanciones que contempla nuestra Carta Magna para los servidores públicos por su falta de observancia de las disposiciones anteriormente analizadas, sujetándose a los procedimientos correspondientes para ser sancionados, y se encuentran señalados en el artículo 113 que señala:

“...Dichas sanciones, además de las que señalen las leyes, consistirán en suspensión, destitución e inhabilitación, así como en sanciones económicas, y deberán establecerse de acuerdo con los beneficios económicos obtenidos por el responsable y con los daños y perjuicios patrimoniales causados por sus actos u omisiones a que se refiere la fracción III del artículo 109, pero que no podrán exceder de tres tantos de los beneficios obtenidos o de los daños y perjuicios causados.”

Es decir, una vez que se lleva a cabo el procedimiento se puede suspender, destituir, inhabilitar al Registrador sin perjuicio de las sanciones económicas a que se hagan acreedores. Asimismo, se encuentran contempladas las sanciones por falta

administrativa en el artículo 53 de la Ley Federal de Responsabilidad de los Servidores Públicos, que son:

- Apercibimiento privado o público;
- Amonestación privada o pública;
- Suspensión;
- Destitución del puesto;
- Sanción económica; e
- Inhabilitación temporal para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público.

Dicho ordenamiento contempla por inhabilitación, ser sancionado de un año hasta diez años si el monto de los daños y perjuicios o el lucro no excede de doscientas veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y de diez a veinte años si excede de dicho límite.

Es menester señalar, que en la actualidad los Registradores cuando incurren en un acto u omisión que provoque un daño o perjuicio a la parte interesada o al propio Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se hace acreedor a que le levanten una constancia de hechos interna, asentando la situación y en su caso si lo amerita esperan a que concluya el término de su contrato, que es de un período de tres meses, para dar por concluido la prestación de su servicio.

Por último, el artículo 54 establece respecto a las sanciones administrativas lo siguiente:

“Artículo 54. Las sanciones administrativas se impondrán tomando en cuenta los siguientes elementos:

I. La gravedad de la responsabilidad en que se incurra y la conveniencia de suprimir prácticas que infrinjan, en cualquier forma, las disposiciones de esta Ley o las que se dicten con base en ella;

II. Las circunstancias socioeconómicas del servidor público;

III. El nivel jerárquico, los antecedentes y las condiciones del infractor;

IV. Las condiciones exteriores y los medios de ejecución;

V. La antigüedad del servicio;

VI. La reincidencia en el incumplimiento de obligaciones; y

VII. El monto del beneficio, daño o perjuicio económicos derivado del incumplimiento de obligaciones.”

Es decir, se valoraron diversos elementos para determinar la sanción cuando haya responsabilidad administrativa tomando como base los lineamientos que establece el citado artículo. En este orden de ideas concluimos que es necesario que el Registrador, cumpla con las obligaciones que se encuentran estipuladas en el artículo 47 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, que las tome en cuenta para el cumplimiento de su función registral, y que acate los principios rectores de legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad, y eficiencia, ya que en el ejercicio de sus atribuciones y limitaciones no cumple con ello. Es importante que sí los Registradores incurrir en responsabilidad administrativa sean sujetos al procedimiento establecido en el mismo ordenamiento, para que se le imponga una sanción administrativa, tomando en cuenta factores como la gravedad de la responsabilidad, sus condiciones socioeconómicas, el monto del lucro, el daño y perjuicio ocasionado al usuario de un trámite y servicio en el Registro Público, entre otros. Es por ello, que reitero que el Registrador debe ser un profesional del derecho como lo indica el artículo 10 del Reglamento del Registro Público

de la Propiedad del Distrito Federal para estar en posibilidades de apegarse a los principios rectores que han quedado señalados.

4.5.2.2 Fiscal.

Una de las Responsabilidades Fiscales que tiene el Registrador, esta contemplada en el artículo 13, fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que establece que en la práctica en el ejercicio de su función deberá, determinar la cantidad líquida del monto por concepto de derechos a pagar por la inscripción de un documento, con estricto apego a las disposiciones aplicables, en cuanto a derechos de inscripción a Registro y los impuestos tanto locales como federales que el acto jurídico cause.

Los Registradores en la práctica la función calificadora en el aspecto fiscal, la deben llevar a cabo tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los efectos en él consignados, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a lo establecido en los artículos del 217 al 230 del Código Financiero para el Distrito Federal ya que los Registradores deben cuantificar el monto de los derechos que se tiene que cubrir por la inscripción de documentos tomando en cuenta el valor de los inmuebles, monto de garantías, entre otros, de no hacerlo así incurren en una responsabilidad fiscal.

Cabe mencionar, que en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, al ingresar todos los trámites y servicios por Ventanilla Única y Control de Gestión, deberán presentar su pago de derechos. Es decir, que para ser admitidos los trámites y servicios que proporciona el Registro Público, deben ser pagados previamente, salvo aquéllos que

no deban cubrir pago de derechos alguno o en su defecto sí son ingresados sin pago o con pago incompleto se boletinan para aclaración y se debe ingresar el pago complementario para proceder a su inscripción.

Por lo que concluyo, que el registrador al calificar un documento para su inscripción, tiene la obligación de verificar que la cantidad pagada por concepto de derechos sea la correcta, atendiendo lo dispuesto en el Código Financiero del Distrito Federal, de lo contrario deberá publicará en el boletín registral el documento, para que en un término de diez días hábiles la parte interesada cubra el pago de derechos o en su caso realice un pago complementario por el faltante según sea la diferencia porque en caso de no hacerlo, el documento se enviara como salida sin registro y como consecuencia no se realizara la inscripción de que se trate. El Registrador no sólo tiene la responsabilidad fiscal de verificar el pago de derechos del Registro Público por la inscripción, sino también el pago de impuestos federales y locales, por ejemplo: el impuesto de adquisición de inmuebles, que la finca se encuentre al corriente en el pago del impuesto predial o derechos por servicio de agua, avaluó en una compraventa, que se pague el Impuesto sobre la renta entre otros.

Por otra parte, el Código Fiscal de la Federación en su artículo 72, al respecto de la Responsabilidad Fiscal estipula lo siguiente:

“Artículo 72.- Los funcionarios y empleado públicos que, en ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales, lo comunicarán a la autoridad fiscal competente para no incurrir en responsabilidad, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones.”

Por lo que, el Registrador incurrirá en responsabilidad fiscal si no acata lo establecido en el artículo 13, fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y en el artículo 72 del Código Fiscal de la Federación.

En la práctica hoy en día, los Registradores no cumplen con los preceptos legales mencionados con antelación, por falta de conocimientos, ya que deberían manejar perfectamente las disposiciones contenidas en el Código Financiero, para el ejercicio de su función, pero sucede todo lo contrario, por ejemplo: inscriben documentos sin que se haya cubierto el usuario en su totalidad el pago de derechos conforme lo estipula la ley; hay documentos se ingresan con pagos de derechos de ejercicios fiscales anteriores y el Registrador omite requerir la actualización de derechos aplicables al presente ejercicio y a pesar de ello procede a su inscripción, aplican reducciones fiscales a actos jurídicos que no se ubican en estos supuestos, entre otros.

Reitero que el Registrador por la función tan importante que desempeña debe ser un profesional del derecho con amplios conocimientos jurídicos, ya que no solo califica el aspecto legal de los documentos sino también el fiscal, y de esa forma evitaría incurrir en responsabilidades y que conforme al tema que nos ocupa sería una responsabilidad fiscal. Por eso es necesario que cubran con el perfil establecido en el artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y sobre todo cubrir el requisito del examen de oposición teórico y práctico, para verificar la capacidad y conocimientos que tiene el candidato para realizar la calificación de un documento.

Los servidores públicos que en el ejercicio de sus funciones incurran en una responsabilidad fiscal como consecuencia de los actos u omisiones que causen daños y

perjuicios estimables en dinero al patrimonio del Estado, serán acreedores a una responsabilidad resarcitoria, misma que se exigirá en la vía administrativa.

La responsabilidad resarcitoria, esta regulada en el Título Segundo, Libro Cuarto, artículo 28 del Código Financiero del Distrito Federal, y que se sigue ante la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal, y al respecto señala:

“...se entenderá como responsabilidad resarcitoria, la obligación a cargo de los servidores públicos de indemnizar a la hacienda pública del Distrito Federal, cuando en virtud de las irregularidades en que incurran, sea por actos y omisiones, resulte un daño o perjuicio estimable en dinero”.

La mencionada responsabilidad resarcitoria, se dará siempre y cuando los servidores públicos, en este caso el Registrador, incurra en una responsabilidad fiscal, en el sentido de aceptar las consecuencias de un acto u omisión consciente y voluntaria, que provoque un detrimento en el patrimonio de la Institución.

De igual manera, en el artículo 36, fracción XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, establece como facultad del titular de la Procuraduría Fiscal de la Federación:

“XXVIII. Fincar las responsabilidades administrativas de carácter resarcitorio, por actos u omisiones de servidores públicos en el manejo, aplicación y administración de fondos, valores y recursos económicos en general, de propiedad o al cuidado del Distrito Federal, en las actividades de programación y presupuestación así como por cualquier otros actos u omisiones en que un Servidor Público incurra por dolo, culpa o negligencia y que se traduzcan en daños o perjuicios a la Hacienda Pública del Distrito

Federal o al patrimonio de las entidades, que descubra o tenga conocimiento la Secretaría de Finanzas, por sí o a través de sus unidades administrativas, así como en aquellos casos en que la Contaduría Mayor de Hacienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal emita pliegos de observaciones que no hayan sido solventados;...”

Conforme al Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal es obligación del Procurador Fiscal, fincar las responsabilidades fiscales, que como ya he mencionado, se deben seguir en la vía administrativa, en los casos de actos u omisiones, que por dolo, culpa o negligencia causen un daño o perjuicio al erario del Distrito Federal.

Las sanciones de tipo fiscal van aparejadas con una sanción administrativa, las cuales ya han sido estudiadas. Así mismo, los servidores públicos que incurran en una responsabilidad fiscal, no solo consistirán en una sanción económica, sino que se puede proceder en la vía penal por falta de observancia de las leyes fiscales.

4.5.2.3 Penal.

Como ya he mencionado a lo largo del presente trabajo, la base constitucional de las responsabilidades de los servidores públicos esta estipulada en el artículo 109 y respecto a la responsabilidad penal, esta contemplada en la fracción II de dicho artículo, que a la letra dice:

“Artículo 109.

III. La comisión de delitos por parte de cualquier servidor público será perseguida y sancionada en los términos de la legislación penal,...”

Antes de abordar el tema, definiré que se entiende por delito; al respecto el Código Penal en su artículo 7º, lo define como el acto u omisión que sancionan las leyes especiales. Con base en este dispositivo se puede señalar que la responsabilidad penal, para todos los individuos, surge como consecuencia de la comisión de conductas delictivas infractoras de las disposiciones penales.

Una vez mencionado lo anterior determino que la responsabilidad penal, se da cuando los servidores públicos en el desempeño de su empleo, cargo o comisión incurrir en una responsabilidad por actos u omisiones, que sancionen las leyes penales.

En este orden de ideas, el Código Penal en el Título Décimo Octavo, Delitos contra el servicio público cometidos por servidores públicos, Capítulo I, de las Disposiciones Generales sobre Servidores Públicos, en el artículo 256, define al servidor público como:

“Artículo 256. Para los efectos de este Código, es servidor público del Distrito Federal toda persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la Administración Pública del Distrito Federal, en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y en los órganos que ejercen la función judicial del fuero común en el Distrito Federal.”

Reafirmo con este precepto legal que el Registrador es un servidor público, porque tiene una relación laboral con la Institución del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal desempeñando un empleo, y que en el ejercicio de sus funciones registrales puede incurrir en delitos del orden común e incluso del orden federal y acuerdo a la legislación Mexicana por la comisión de estos delitos serán perseguidos y sancionados.

Los delitos del orden común son:

- Ejercicio ilegal y abandono del servicio público.
- Abuso de autoridad y uso ilegal de la fuerza pública.
- Coalición de servidores públicos.
- Uso ilegal de atribuciones y facultades.
- Intimidación.
- Negación del servicio público.
- Tráfico de influencia.
- Cohecho.
- Peculado.
- Concusión.
- Enriquecimiento ilícito.
- Usurpación de funciones públicas.
- Denegación o retardo de justicia y prevaricación.

De los delitos mencionados, a continuación analizaré los delitos en que incurre actualmente el Registrador al ejercer su función son los siguientes:

El delito de Ejercicio ilegal y abandono del servicio público, esta tipificado en el artículo 259 y 261 del Código Penal, y para el caso que nos ocupa estudiaré las siguientes fracciones:

“Artículo 259. Comete el delito de ejercicio ilegal de servicio público, el servidor público que:

I. Ejerza las funciones de un empleo, cargo o comisión, sin haber tomado posesión legítima, o quien lo designe sin satisfacer todos los requisitos legales;...”

En la actualidad el Director General esta incurriendo en el delito de ejercicio ilegal de servicio público ya que todo el personal del Registro Público que ejerce la función de Registrador está incurriendo en el delito de ejercicio ilegal de servicio público, ya que designa a los Registradores sin apego a lo estipulado en el artículo 10 del Reglamento en comento.

Por último, las fracciones III Y IV del artículo 259 del Código Penal establecen:

“Artículo 259.

III. Por sí o por interpósita persona, sustraiga, destruya, oculte, altere, utilice o inutilice, indebidamente información o documentación que se encuentre bajo su custodia o a la cual tenga acceso, o de la que tenga conocimiento en virtud de su empleo, cargo o comisión;

IV. Teniendo obligación por razones de empleo, cargo o comisión, de custodiar, vigilar, proteger o dar seguridad a personas, lugares, instalaciones u objetos, incumpliendo su deber, en cualquier forma propicie daño a las personas o a los lugares, instalaciones u objetos, o pérdida o sustracción de objetos que se encuentren bajo su cuidado.”

Un ejemplo de este se da cuando el registrador por tener la custodia de escrituras, documentación en original o certificada, hojas de folios, de las cuales se pretende realizar su inscripción o realizar el asiento respectivo las altere, destruya, sustraiga o pierda.

Las sanciones a las que se hacen acreedores son las siguientes:

Al que cometa el delito a que se refiere la fracción citada con antelación, se le impondrán de uno a tres años de prisión y de veinticinco a doscientos cincuenta días multa.

Y al que cometa alguno de los delitos a que se refiere la fracción III, se le impondrán de dos a siete años de prisión y de cincuenta a quinientos días multa.

Por último cometerá el delito de abandono del ejercicio del servicio público, el Registrador que sin justificación abandone su empleo, sin dar aviso a su superior jerárquico con la debida anticipación y entorpeciendo la función del Registro Público, y se le impondrá una sanción de seis meses a tres años de prisión

En el artículo 267 establece que el delito de uso ilegal de atribuciones y facultades, lo comete el servidor público que ilegalmente:

“...c) Otorgue franquicias, exenciones, deducciones o subsidios sobre impuestos, derechos, productos, aprovechamientos o aportaciones y cuotas de seguridad social, en general sobre los ingresos fiscales, y sobre precios y tarifas de los bienes y servicios producidos o prestados por la administración pública del Distrito Federal;...”

El Registrador cuando cuantifica el monto de los derechos a cubrir por la inscripción de un documento, en muchas ocasiones otorga deducciones fiscales sin tener fundamento legal para ello, es por ello que se estaría encuadrando en el delito de uso ilegal de atribución, al ir más allá de lo que la ley le permite.

Las sanciones que se impondrán se sujetarán a lo siguiente:

Cuando el monto de las operaciones no exceda del equivalente de quinientas veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal en el momento de cometerse el delito, se impondrán de tres meses a dos años de prisión y de cien a quinientos días multa y cuando el monto exceda del equivalente a quinientas veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federa, se impondrán de dos a nueve años de prisión y de quinientos a mil días multa.

Respecto al delito de Negación del Servicio Público, el Código Penal señala lo siguiente:

“Artículo 270. Se impondrá prisión de dos a ocho años, al servidor público que:

I. Indebidamente niegue o retarde a los particulares la protección, el auxilio o el servicio que tenga obligación de otorgarles;...”

Este delito es muy común ya que en ocasiones el Registrador califica aspectos sin trascendencia del documento suspendiendo la inscripción, y como consecuencia de ello, es la dilación del procedimiento registral, afectando al interesado, porque en muchos casos requieren que su documentación se inscriba porque lo requieren para el otorgamiento de un crédito y que de no inscribirse se vería afectado el usuario en su patrimonio y en el peor de los casos, el usuario subsana su documento y los registradores hacen caso omiso, y lo mandan a inscripción hasta que quieren afectando al usuario.

Esta actitud de muchos Registradores propicia el entorpecimiento y dilación en el procedimiento registral, en este sentido se amplían los tiempos de respuesta, se paraliza el documento provocando rezago en el Registro y en algunas ocasiones puede incluso fomenta la corrupción por la premura que los particulares tienen para que su documento se inscriba.

Respecto al delito de Tráfico de Influencia se encuentra tipificado en el artículo 221, Fracción I del Código Penal y que a la letra dice:

“Artículo 271. Al servidor público que por sí o por interpósita persona, promueva o gestione la tramitación de negocios o resoluciones públicas ajenos a las responsabilidades inherentes a su empleo, cargo o comisión, se le impondrán de dos a seis años de prisión y de cien a quinientos días multa.

Si la conducta anterior produce un beneficio económico, la sanción se aumentará en una mitad.”

Esta situación se da mucho en la práctica, cuando entre registradores gestionan la tramitación de documentos para su inscripción, sin que éstos reúnan los requisitos establecidos por la ley.

Por lo que respecta al delito de Cohecho, el artículo 222 del Código Penal menciona lo siguiente:

“Artículo 272. Cometen el delito de cohecho: El servidor público que por sí, o por interpósita persona solicite o reciba indebidamente para sí o para otro, dinero o cualquiera otra dádiva, o acepte una promesa, para hacer o dejar de hacer algo relacionado con sus funciones...”

Un ejemplo de este delito, se presenta cuando el Registrador recibe dinero para inscribir un documento de manera rápida, aún cuando es su obligación hacerlo, debido a las funciones que desempeña, cuando se tipifica este delito se le impondrán las siguientes sanciones:

Sí la cantidad o el valor de la dádiva o promesa no exceda del equivalente de quinientas veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal en el momento de cometerse el delito, o no sea valuable, se impondrán de uno a cuatro años de prisión y de treinta a trescientos días multa o cuando la cantidad o el valor de la dádiva, promesa o prestación exceda de quinientas veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, se impondrán de dos a nueve años de prisión y de trescientos a ochocientos días multa.

El Código Penal, referente al delito de peculado, estipula lo siguiente:

“Artículo 273. Se impondrán prisión de seis meses a cuatro años y de cincuenta a quinientos días multa, al servidor público que:
I. Disponga o distraiga de su objeto, dinero, valores, inmuebles o cualquier otra cosa, si los hubiere recibido por razón de su cargo;...”

Las sanciones contempladas son:

Cuando el monto o valor exceda de quinientas veces el salario mínimo, se impondrán prisión de cuatro a doce años y de quinientos a dos mil días multa.

Por último, el delito de Concusión, se encuentra estipulado en el artículo 274 del Código Penal, que a la letra dice:

“Artículo 274. Al servidor público que con tal carácter exija por sí o por interpósita persona a título de impuesto o contribución, recargo, renta rédito, salario o emolumento, dinero, valores, servicios o cualquier otra cosa que sepa no es debida, o en mayor cantidad de la que señala la ley, se le impondrán de tres meses a dos años de prisión, de treinta a trescientos días multa e inhabilitación de tres meses a dos años para desempeñar cargo, empleo o comisión en el servicio público, cuando el valor de lo exigido no exceda de quinientos veces el salario mínimo, o no sea valuable. Si el valor de lo exigido excede de quinientas veces el salario mínimo, se le impondrán de dos a doce años de prisión, de trescientos a quinientos días multa e inhabilitación de dos a doce años para desempeñar cargo, empleo o comisión en el servicio público.”

Estos delitos se tipifican, por ejemplo cuando el Registrador por la función que desempeña: solicite o reciba dinero u otra dádiva, inscriba un documento que no es susceptible de registro, agilice el trámite o servicio, no solicite el pago de derechos que conforme a la ley se deba requerir, cuando disponga de la documentación sin que medie razón laboral alguna.

Respecto al delito de Enriquecimiento ilícito, lo contempla el artículo 275 del Código Penal que estipula:

“Artículo 275. Comete el delito de enriquecimiento ilícito el servidor público que utilice su puesto, cargo o comisión para incrementar su patrimonio sin comprobar su legítima procedencia.”

Esté artículo nos menciona un punto muy importante, para que el Registrador compruebe que su patrimonio es legítimo, tendrá la obligación de presentar su declaración patrimonial conforme a lo establecido en el artículo 47, fracción XVIII de la

Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, y cuando éste no pueda acreditar sus bienes se estaría hablando de la comisión de dicho delito, ya que sucede que algunos Registradores de la noche a la mañana tienen autos último modelo, son propietarios de varios inmuebles, se les pueden imponer las siguientes sanciones:

En el caso que el monto a que ascienda el enriquecimiento ilícito no exceda del equivalente a cinco mil veces el salario mínimo diario vigente en el lugar y el momento en que se comete el delito, se impondrá de seis meses a cinco años de prisión y de cincuenta a trescientos días multa, pero si excede del equivalente a cinco mil veces el salario mínimo antes anotado, se impondrán de dos a doce años de prisión y de trescientos a seiscientos días multa.

El los delito de Denegación o Retardo de Justicia y Prevaricación, estipulados en el Título Vigésimo, Delitos en contra del adecuado desarrollo de la justicia cometidos por servidores públicos, esta regulado en el Código Penal en sus artículos 290, 291 y 292 que señalan:

“Artículo 290. Se impondrán de dos a ocho años de prisión y de cien a cuatrocientos días multa, al servidor público que:

II. No cumpla con una disposición que legalmente se le comunique por un superior competente.”

“Artículo 291. Se impondrán prisión de uno a cinco años y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa, al servidor público que:

I. Conozca de un negocio para el cual tenga impedimento legal;

III. Ejecute un acto o incurra en una omisión que dañe jurídicamente a alguien o le conceda una ventaja indebida;...”

“Artículo 292. Se impondrán de uno a cinco años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa, al servidor público que:

- I. Se abstenga, sin tener impedimento legal, de conocer un asunto que le corresponda por razón de su cargo o comisión;*
- II. Omita dictar deliberadamente, dentro del plazo legal, una sentencia definitiva o cualquier otra resolución de fondo o de trámite;*
- III. Retarde o entorpezca indebidamente la administración de justicia; o*
- IV. Bajo cualquier pretexto, se niegue injustificadamente a despachar, dentro del plazo legal, un asunto pendiente ante él.”*

Para tipificar estos delitos, los Registradores tendrían que incurrir en alguno de los supuestos establecidos anteriormente, por ejemplo: si se rehusaren sin justificación legal a realizar la inscripción de un documento, si en un asiento de folio se le pida convalidar su firma y se niegue a hacerlo, si no se abstuviera de conocer sobre un asunto turnado a él cuando tenga impedimento legal para el ejercicio de sus atribuciones, autorice asientos equívocos que no sean errores de concepto o materiales, perjudicando al titular registral, etc.

No omito mencionar, que el artículo 258 del Código Penal determina otras sanciones previstas en dicho ordenamiento, que a la letra dice:

- “Artículo 258. Además de las penas previstas en los Títulos Decimoctavo y Vigésimo, se impondrán:*
- I. Destitución del empleo, cargo o comisión en el servicio público;*
 - II. Inhabilitación de tres a diez años para obtener y desempeñar un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en el servicio público; y*
 - III. Decomiso de los productos del delito.”*

Para finalizar el análisis de la Responsabilidad Penal, es preciso mencionar que los delitos fiscales son aquellos que se encuentran establecidos en las leyes fiscales y federales.

4.5.2.4 Ética.

Como ha quedado establecido a lo largo del presente trabajo el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es una Institución de orden público, que tiene a su cargo el proporcionar seguridad jurídica, a través, de la publicidad registral de los actos jurídicos que lo requieren para ser oponibles frente a terceros; y para lograr esa finalidad requiere de la participación de todos los empleados y principalmente de los registradores, los cuales como lo he mencionado deben ser abogados (Licenciados en derecho titulados), y en su actuar deben perseguir valores como la justicia, la seguridad jurídica, el bien común y sobre todo imparcialidad ya que se tiene que brindar a los usuarios la certeza y convicción de que sus derechos no serán violados o vulnerados jurídicamente ocasionándoles perjuicios patrimoniales.

A continuación mencionare en forma breve lo que se debe entender por cada uno de los valores mencionados.

Justicia. El maestro Bernardo Pérez Fernández expone al respecto citando a Ulpiano, el cual define a la justicia como “La constante y perpetua voluntad de dar a cada quien lo suyo”⁴⁴, dicho término constituye uno de los valores principales del derecho, y reconoce el valor intrínseco que como ser humano representa y se respeta lo que es

⁴¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, “Deontología Jurídica”, Porrúa, México, 2005, Décimo Primera edición, p. 59.

suyo. Se refiere a los derechos de la sociedad frente a los individuos, es decir, el cumplimiento de los ordenamientos legales al paralelo del bien común y los valores intrínsecos a la persona.

En lo que respecta al Registrador, sus actos los realizará con cumplimiento estricto de la ley, impulsando una procuración efectiva de justicia y de respeto al Estado de Derecho.

Seguridad Jurídica. La seguridad jurídica proviene del término latino *securus*, que significa: libre y exento de todo peligro, riesgo o daño, por lo que la seguridad es la garantía que debe proporcionar el Estado, a los ciudadanos en su persona, bienes y derechos.

Como ha quedado asentado en capítulos anteriores, es uno de los objetivos primordiales de la función registral, sin está el Gobierno del Distrito Federal a través del Registro Público de la Propiedad, no proporcionaría certeza y convicción a los usuarios que necesitan realizar una transacción inmobiliaria, en cuanto a que sus derechos no fueren violados ni física ni jurídicamente.

Cuando el Registrador es una persona leal, honesta y preparada, ofrece a los usuarios del Registro Público la certeza de que sus derechos no serán infringidos y sí respetados.

Bien común. El autor Bernardo Pérez Fernández, nos señala, “es la realización de todos los participantes dentro de una sociedad. En el bien común se combinan los

beneficios sociales con los individuales y dentro de los individuales, el desarrollo de sus destino: cumplir su naturaleza, perfeccionar su ser, etc.”⁴⁵

Por lo que el valor del bien común, se refiere al bien de todos, sobre los intereses particulares. El Registrador deberá procurar el bien común por encima de los intereses particulares, para llevar a cabo el mencionado valor en un asunto, debe equilibrar los valores de la sociedad y los del individuo, y de este último, analizándolo en su conjunto y no en sus partes individuales.

Imparcialidad. Se define como “Falta de designio anticipado o de prevención a favor o en contra de personas o cosas, de que resulta poderse juzgar o proceder con rectitud.”⁴⁶ Este valor procede de la justicia, y lo contrario a la imparcialidad es la corrupción.

Por lo que el Registrador, actuará en el ejercicio de su función registral en forma objetiva e imparcial, libre e independiente, sin conceder preferencias o privilegios indebidos a persona alguna.

Considero de suma importancia estudiar la responsabilidad ética sobre todo por la función tan trascendental que tiene el Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal en las transacciones inmobiliarias, por lo que es elemental que el registrador como servidor publico cumpla de acuerdo a lo previsto por los artículos 108 al 114, 109 fracción III y 113 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así como el articulo

⁴² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, “Deontología Jurídica”, Porrúa, México, 2005, Décimo Primera edición, p. 62.

⁴³ Diccionario de la Lengua Española, Decimonovena edición, Real Academia de la Lengua Española, Editorial ESPASA- CALPE S.A., 1970, p. 989.

47 de la Ley de responsabilidad de los Servidores Públicos que ya han sido citados, los siguientes atributos: vocación, carácter humanístico, lealtad, honradez, constancia, permanencia, y sobre todo nivel profesional porque de esa forma tendrá los conocimientos necesarios para desempeñar su función, y en específico en el Registro Publico esto no sucede porque como lo he reiterado a lo largo de este trabajo los registradores no cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 10 del Reglamento del Registro Publico para desempeñar tal función, ocasionado daños y perjuicios a los ciudadanos por no contar con los conocimientos y preparación requerida.

Aunque este tipo de responsabilidad como tal no tenga alguna sanción alguna puede desembocar en otro tipo de responsabilidad como las que han quedado asentadas con antelación, por lo que los registradores deben actuar apegados a los valores citados para mejorar el servicio que presta el Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal y evitar estar en manos de que no cuentan con los conocimientos registrales necesarios para cumplir la finalidad de dicha Institución, y poner en riesgo la seguridad jurídica registral de todos los titulares registrales así como las personas que necesiten información sobre la situación de un inmueble, por lo que concluyo que es lamentable el escenario del Registro Público en cuanto a su personal por todas las situaciones que han quedado asentadas en el presente capítulo.

CONCLUSIONES

PRIMERA. A partir del decreto del 3 de junio de 1861 que se dictó en el Estado de Veracruz se comienza a requerir al escribano (actualmente llamado Registrador), acreditar que cuenta con título de abogado para ejercer dicha función.

SEGUNDA. El Código Civil de 1870 fue el primero en su género dentro de la Legislación Mexicana que estableció las bases para regular al Registro Público de la Propiedad, estableciendo su carácter de público así como el principio de la calificación registral que a la fecha es uno de los más importantes..

TERCERA. La organización y funcionamiento del Registro fue regulada hasta el 28 de febrero de 1871, cuando se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil que ordenó se instalara una Oficina denominada “Registro Público de la Propiedad” en la Capital, otra en Tlalpan y en la capital del territorio de Baja California, estableció los requisitos para ejercer la función de Director, Oficiales y Escribientes, en los que figuran los de: ser abogados y con experiencia en la práctica de la mencionada profesión.

CUARTA. El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal está regulado por el Código Civil para el Distrito Federal en el Título Segundo, Capítulos I, II, III, IV y V.

QUINTA. El 5 de agosto de 1988 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (vigente hasta la fecha), que establece el marco normativo que lo regula, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica en la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio de los habitantes del Distrito Federal.

SEXTA. El Registro Público de la Propiedad es un ente público encuadrado dentro de la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal, como un órgano centralizado, que tiene a su cargo el proporcionar seguridad jurídica, a través, de la publicidad registral de los actos jurídicos que lo requieren para ser oponibles frente a terceros.

SÉPTIMA. Los objetivos primordiales que persigue el Registro Público de la Propiedad es dar seguridad, publicidad y certeza jurídica al público en el tráfico mobiliario e inmobiliario.

OCTAVA. El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, depende de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, y esta a cargo de un Director General, al que le corresponde ser depositario de la fe pública registral y se auxilia de Registradores.

NOVENA. Para ser Director General no se requiere tener experiencia en materia registral o notarial, disposición que debe ser reformada, ya que es inconcebible que el titular de la fe pública registral no cuente con los conocimientos para desempeñar tan importante función.

DÉCIMA. El Registro Público debe ser un organismo descentralizado, porque tendría autonomía en la toma de decisiones, prestaciones laborales, capacitación del personal, los ingresos que se generen por la prestación del servicio registral se podrían canalizar en mejorar su infraestructura y las prestaciones de sus empleados mejorando el servicio de forma sustancial.

DÉCIMA PRIMERA. El Derecho Registral es el conjunto de normas jurídicas, que regulan la publicidad en el Registro Público de la Propiedad de la constitución, reconocimiento,

declaración, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, proporcionando a los titulares de los derechos derivados de dichos actos, certeza y seguridad jurídica.

DECIMA SEGUNDA. El procedimiento registral es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos tengan una publicidad y seguridad jurídica, y sean oponibles frente a terceros, teniendo como fuente inmediata a la ley sustantiva del Código Civil y la mediata, a la ley adjetiva del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

DECIMA TERCERA. Las fases que conforman el Procedimiento Registral: son: 1.- Presentación del documento; 2.- Distribución del documento; 3...- Calificación del documento; 4.- Inscripción, suspensión del documento, rechazo y recurso y 5.- Entrega del documento al interesado.

DECIMA CUARTA. El Procedimiento Registral lo gobiernan una serie de principios registrales que son: publicidad, inscripción, prelación o prioridad, especialidad, consentimiento, rogación, legitimación, tracto sucesivo, fe pública registral, legalidad y calificación,

DECIMA QUINTA. El Sistema Registral es el conjunto de principios implementados para lograr el correcto funcionamiento del Registro Público de la Propiedad para originar un control y organización adecuado de los bienes inmuebles y derechos de particulares, proporcionando seguridad registral inmobiliaria.

DECIMA SEXTA.- El sistema registral que se sigue en México es el declarativo, es decir, la transmisión de la propiedad se da a través del contrato por si mismo, sin que exista la necesidad u obligación de la inscripción en el registro correspondiente.

DECIMA SÉPTIMA. Considero benéfico cambiar del sistema declarativo al constitutivo porque es eficaz y seguro en el tráfico inmobiliario, debido a que la inscripción en el Registro Público es obligatoria, logrando con ello salvaguardar la seguridad jurídica registral entre las partes y frente a terceros registrales, evitando fraudes y abusos en el tráfico inmobiliario.

DECIMA OCTAVA. El Sistema Registral se integrará por: Registro Inmobiliario, Mobiliario y de Personas Morales.

DECIMA NOVENA. El principio registral de calificación es el más importante, por que es cuando el Registrador examina en un documento los elementos de existencia y validez, es decir, los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos para inscribir o no un documento.

VIGÉSIMA. La organización y funcionamiento del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal se encuentran regulado por:

- Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.
- Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.
- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código Financiero del Distrito Federal.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

VIGÉSIMA PRIMERA.- El Director General se encarga entre sus actividades: ser depositario de la fe pública registral, promover acciones y métodos para el eficaz funcionamiento de la Institución, unificar criterios registrales, resolver recursos de inconformidad que se presenten ante el Registro.

VIGÉSIMA SEGUNDA. El Director General para cumplir con sus funciones se auxilia de una Unidad jurídica, Registradores y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, y de esa forma cumplir con los principales cometidos del Registro Público de la Propiedad, que es la publicidad y seguridad jurídica registral.

VIGÉSIMA TERCERA.- Para ser registrador de conformidad con el artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se requiere: I.- Ser Licenciado en Derecho, con título debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; II.- Acreditar, cuando menos, tres años de práctica en el ejercicio de la profesión, en materias relacionadas con el Registro Público, y III.- Haber aprobado el examen de ingreso correspondiente.

VIGÉSIMA CUARTA.- Debido a la importancia de la función calificadora del Registrador de determinar si un documento cumple con la formalidad y requisitos exigidos por la ley, es de vital importancia que se de cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal para otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por éstos.

VIGÉSIMA QUINTA. Para ser registrador el Reglamento del Registro Público de la Propiedad contempla un examen de ingreso que consiste en una evaluación sobre el

perfil psicométrico, una prueba teórica y una práctica, serán aplicados por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales.

VIGÉSIMA SEXTA. El examen de ingreso para ser registrador es letra muerta, pero es benéfico que se llevará a cabo, para seleccionar el personal adecuado que cubra el cien por ciento los requisitos establecidos en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- El Reglamento del Registro Público no establece los requisitos que deben cubrirse para desempeñar los Directores de Área, Subdirectores de Área y Jefes de Unidad Departamental, que conforme al organigrama del Registro Público establecido en el Manual de Organización se encuentran en una posición de jerarquía más alta que los Registradores, por lo que se debe exigir que sean Licenciados en Derecho y sobretodo que tengan conocimientos en materia registral.

VIGÉSIMA OCTAVA. Los beneficios que traería el cumplir con los requisitos para ser registrador serían: abatir recursos de inconformidad interpuestos por una mala calificación que deniega la inscripción de un documento, rectificaciones de asientos imputables a los Registradores, evitarían el rezago de documentos, reducir tiempos de respuesta, demandas en contra del Registro Público, evitar quejas ante la Contraloría General, principalmente.

VIGÉSIMA NOVENA.- Las atribuciones del Registrador consisten en examinar los documentos que se ingresan al Registro Público de la Propiedad para su inscripción, con el objeto de determinar si el acto jurídico reúne todos los requisitos que exigen los

lineamientos jurídicos aplicables, la formalidad y costos, para proceder a su inscripción, debiendo firmar dicha inscripción.

TRIGÉSIMA.- Las limitaciones que tiene el Registrador para no ejercer su función calificadora es cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar. En este caso, el documento se calificará y despachará por el registrador que designe la Dirección General.

TRIGÉSIMA PRIMERA. La calificación registral que realizan los registradores en la inscripción o anotación de asientos puede presentar errores materiales o de concepto, y es cuando procede la rectificación de asientos registrales.

TRIGÉSIMA SEGUNDA El error material es muy común en la práctica registral, debido al descuido y desconocimiento de la materia registral por parte de los Registradores, que si bien es cierto no es tan grave, afecta de manera determinante los efectos del acto jurídico que una vez registrado se esperaba surtieran.

TRIGÉSIMA TERCERA. El error de concepto es considerado como grave y dicha consideración deriva por que la inscripción se altera o varía en su sentido, por que el Registrador realiza una calificación incorrecta, poniendo en riesgo la seguridad jurídica registral.

TRIGÉSIMA CUARTA. Cuando el Registrador suspenda o deniegue la inscripción de un documento, y el interesado no este de acuerdo con la calificación hecha, podrá interponer el recurso de inconformidad, el cual será resuelto por el Director General, en la actualidad

proceden en su mayoría los recursos, por no existir una calificación fundada y motivada correctamente, afectando intereses de los usuarios.

TRIGÉSIMA QUINTA. El registrador debe tener experiencia y amplios conocimientos en materias relacionadas con el Registro Público como lo establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, sin ellos, al ejercer su función calificadora cometen errores registrales imputables a la Institución, originando que incurran responsabilidad, tales como la administrativa, fiscal, penal, civil e incluso ética, debiendo responder por los daños y perjuicios ocasionados a los usuarios que acuden al Registro Público por algún trámite o servicio, así como ser sancionados por la legislación aplicable a cada caso.

TRIGÉSIMA SEXTA.- Las sanciones a que se pueden hacer acreedores los registradores son cuando incurren en responsabilidades tales como: Apercibimiento privado o público; Amonestación privada o pública; Suspensión; Destitución del puesto; Sanción económica, Inhabilitación temporal para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público e inclusive privación de la libertad dependiendo del tipo de responsabilidad de que se trate.

BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA Romero, Miguel, Teoría General de Derecho Administrativo: Primer Curso, Decimoquinta Edición, Editorial Porrúa, México, 2000.

BASSO, Domingo M., Ética, Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1998.

BEJARANO Sánchez, Manuel, Obligaciones Civiles, Tercera Edición, Editorial Harla, México, 1984.

BURGOA Orihuela, Ignacio, Las garantías individuales, Editorial Porrúa, México, 1984.

CAMPUZANO Y Horma, Fernando, Elementos de Derecho Hipotecario, Segunda Edición, Volumen II, Editorial Reus, Madrid España, 1931.

CARRAL y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décima Edición, Editorial Porrúa, México, 1999.

CASTRO Estrada, Álvaro, La Responsabilidad Patrimonial del Estado, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 2000.

CLAVIJERO, Francisco Javier, Historia Antigua de México, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 1987.

COLIN Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Séptima Edición, Edición Fiscales ISEF, México, 2004.

DELGADILLO Gutiérrez, Luis Humberto, El Sistema de Responsabilidades de los Servidores Públicos, Segunda Edición, Editorial Porrúa, MEXICO, 1998.

DELOS J.T., Los fines del Derecho, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1981.

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Decimonovena Edición, Real Academia De La Lengua Española, Editorial ESPASA-CALPE S.A., 1970.

DOMÍNGUEZ Luis, José Antonio, Registro de la Propiedad y la Administración Pública, Servicio Público y Función Pública Registral, Editorial Comares, Granada, 1995.

ESQUIVEL Zubiri, Jorge Luis, Derecho registral, Grupo Editorial Universitario, México, 2001.

FRAGA, Gabino, Derecho Administrativo, Cuadragésima Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 2003.

GALINDO Garfías, Ignacio, Derecho Civil, Decimonovena Edición, Editorial Porrúa, México, 2000.

GARCÍA García, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral e Hipotecario, Tomo I, Primera Edición, Editorial Civitas, Madrid, 1988.

GÓMEZ de La Serna, Pedro, La Ley Hipotecaria, Tomo I, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1862.

GUTIÉRREZ Carlos José, Lecciones de filosofía de derecho, Editorial Porrúa, Costa Rica, 1985.

LECHUGA Gil Víctor Manuel, Terceros frente al Registro Público de la Propiedad, Editorial Dirección General de la Propiedad, Gobierno del Estado de México, 1997.

MARGADANT S., Guillermo F., Derecho Romano, Novena Edición, Editorial Esfinge, México 1979.

MARTINEZ Alfaro Joaquín, La Responsabilidad Civil, México, Editorial Porrúa, 1998.

MENDIETA Nuñez Lucio, El Procedimiento Agrario en México, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1971.

MORENO, Manuel M., Organización Política y Social de los Aztecas, Editorial Porrúa, México, 1964.

MORINEAU, Iduarte Marta y otro, Derecho Romano, Cuarta Edición, Editorial Oxford (University Press), México, 1999.

MONSERRIT Ortiz Soltero Sergio, Responsabilidades Legales de los Servidores Públicos, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 2001.

PÉREZ Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, Onceava Edición, Editorial Porrúa, México, 2001.

PÉREZ Fernández Del Castillo, Bernardo, Historia de la escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 1994.

PÉREZ Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 2003.

PÉREZ Fernández Del Castillo, Bernardo, Deontología Jurídica, Décimo Primera Edición, Editorial Porrúa, México, 2005.

Revista Critica De Derecho Inmobiliario, Enero-Febrero, Nº. 602, Año LXVII, Madrid, España, 1991.

ROCA Sastre Ramón Ma., Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo I, Casa Boxee, Editorial Barcelona, 1954.

ROJINA, Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil Mexicano, Trigésimo Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 2005.

SÁNCHEZ, Gómez Narciso, Segundo Curso de Derecho Administrativo, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 2005.

SERRA Rojas, Andrés, Derecho Administrativo, Primer Curso, Vigésima Cuarta Edición, Editorial Porrúa, México, 2003.

TAPIA, Ramírez Javier, Bienes: derechos reales, derechos de autor y registro público de la propiedad, Editorial Porrúa, México 2004.

LEGISLACIÓN CONSULTADA

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL

REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS.

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL