



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN

LICENCIATURA EN DERECHO

TRABAJO POR ESCRITO QUE

PRESENTA:

OSCAR PEDRO ROLDAN HERNANDEZ

TEMA DEL TRABAJO:

“SISTEMATIZACION DE LA CONSULTA VIA INTERNET
DE LA SUSPENSION O DENEGACION DE DOCUMENTOS
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO FEDERAL”

EN LA MODALIDAD DE “SEMINARIO DE TITULACIÓN COLECTIVA”

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

MEXICO, ARAGON, 24 DE MARZO DEL 2008



Agradecimientos.

Este trabajo es dedicado:

A Dios, a mis padres Luís Jorge Roldan Zarate e Irma Hernández Ramos y a mis hermanos Jorge, Mónica y Laurita que en paz descansen, mismos que les doy las gracias por el apoyo recibido por cada uno de ellos y les agradezco por ayudarme y enseñarme esos valores tan importantes para obtener una formación profesional.

También agradezco a la UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, y a cada uno de los Licenciados que me impartieron clase y me transmitieron sus conocimientos y la formación personal, que gracias a ellos hice posible esto, y en especial el Licenciado Sergio Rosas Romero que en paz descanse.

Al Registro Publico de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal por brindarme la oportunidad de trabajar con ellos y por el apoyo recibido y en especial a los Licenciados Xochilt Cobían y José Luís García.

A los amigos gracias por guiarme, por sus consejos y por escucharme.

“SISTEMATIZACIÓN DE LA CONSULTA VÍA INTERNET DE LA SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DE DOCUMENTOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL”.

	PÁGS.
INTRODUCCIÓN	I
CAPÍTULO 1. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.	
1.1. Codificación del Registro Público de la Propiedad.	1
1.2. Organización actual del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal	6
1.3. Principios Regístrales.	13
CAPÍTULO 2. CONSULTA POR VÍA INTERNET DE LA SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.	
2.1 Suspensión o denegación de documentos.	25
2.2 Sistemas informáticos vigentes en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.	29
2.3. Necesidad de la vía Internet en la suspensión o denegación de documentos por del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal.	38
2.4. Derecho al Acceso a la Información Pública.	39
2.5 Beneficios de la consulta de la Suspensión o Denegación de trámites por vía Internet.	42
CONCLUSIONES.	44
FUENTES CONSULTADAS.	45

INTRODUCCIÓN

El Registro Público de la Propiedad recibe un gran número de solicitudes de trámite para la inscripción de actos y hechos jurídicos en materias de las compraventas, donaciones, transmisiones de propiedad, entre otras; esta situación obliga al gobierno del Distrito Federal ha establecer normas y programas con el fin de dotar de servicios especializados y no únicamente los elementales como lo son el agua, drenaje, alumbrado, entre otros, sino también aquellos servicios que permitan dar certeza jurídica de los diversos actos de propiedad de bienes inmuebles y para ellos crear una medida de información, como sería la consulta vía Internet de la sistematización actual de los trámites ante el Registro Público de la Propiedad tema de este proyecto.

Apoyaría al público en general saber por qué la inscripción del acto se encuentra suspendido o denegado por medio de una consulta al Área Jurídica encargada de estos documentos; no necesariamente dentro de la Ciudad de México sino de cualquier otro Estado de la República Mexicana, y de esta manera subsanar las deficiencias dentro del término que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con el fin de continuar con el trámite correspondiente de registro.

Es por tal motivo la Legislación Registral ha sido objeto de reformas y modificaciones, y tal es el caso del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual entra en vigor el 27 de Noviembre del 2006, contempla en su ordenamiento jurídico los sistemas informáticos con la utilización del Control de Gestión y SIR(Sistema Informático Registral), así como da conocer su página en Internet para consultar los números de entrada de trámite y verificar el status del documento, pero no reglamenta, ni señala la sistematización de la Consulta vía Internet, la cual sería un proyecto importante y eficaz a fin de que el Área Jurídica encargada, proporcione información sobre documentos suspendidos o denegados tanto al Notario, como las personas físicas y morales en materia inmobiliaria.

Asimismo se estaría cuidando la seguridad jurídica ante terceros de los actos celebrados entre los particulares ya que, uno de los principios fundamentales que rigen la actividad del Registro es la **INSCRIPCIÓN** de actos previstos en el contenido de los artículos 3005, 3006, 3007, 3009, 3010, 3011 y 3042 del Código Civil para el Distrito Federal para que produzcan efectos contra terceros, así como, el de la publicidad de los actos conforme a lo establecido por el artículo 1º del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal. También los numerales 3000 y 3059 del Código en comento los sistemas que optará para el funcionamiento del Registro Público así como los artículos 17,18, 19, 20, 21, 22, 23 del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal mismos que establecen los sistemas informáticos registrales los cuales establecen un soporte técnico al funcionamiento de la Institución.

El objetivo del presente trabajo consiste en proponer que por vía Internet de se pueda consultar la suspensión o denegación de documentos, ya que seria un medio de comunicación hacia el público, otorgándoles la facilidad y la atención para subsanar los documentos y pueda continuar con el trámite correspondiente, evitando que el documento no salga sin registro.

Por lo que iniciaremos con el estudio de la Codificación propia de la materia en este país, el origen de diversas leyes que propiciaron la creación del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y cómo fue modernizándose hasta establecer las bases del reglamento vigente; al igual que de los sistemas informáticos del Control de Gestión, SIR (Sistema Informático Registral) y Base de Datos que entró vigor el día 27 de Noviembre del 2006, por lo que es necesario que la Institución en comento proceda a dar información de la suspensión o denegación de documentos y sobre los diversos servicios ya que es una garantía constitucional de la sociedad tenerlos informados.

CAPÍTULO I. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

1.1 Codificación del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal.

❖ Código Civil de 1870

A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en México esta Institución empezó a estar regulada dentro del Código Civil, en el Libro de *“Temas Registrales por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en Coordinación con el Instituto Mexicano del Derecho Registral”*, señala que este Código es producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad, y no fue hasta en el Gobierno de Benito Juárez que existió intento de regularlo por una ley independiente al Código Civil de 1870.

Al respecto el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo en su libro *“Derecho Registral”* describe como se constituía dicho proyecto de Código Civil del Imperio Mexicano el cual se componía de la siguiente forma:

- a) Libro Primero (de las personas) editado el 6 de Julio de 1866.
- b) Libro Segundo (de los bienes de propiedad y sus diferentes modificaciones) editado el 20 de julio de 1866.
- c) Libro Tercero no llegó a editarse ya que en esa época el imperio fue derrocado.
- d) Libro Cuarto (Sucesiones) estaba ya elaborado y listo para corrección de estilo, cuando se restauró la República, entonces se integró una nueva comisión formada por Mario Yáñez, José Maria Fragua, Isidro Montial y Duarte y Joaquín Erguía Lis.

Una vez revisado el proyecto, fue aprobado por el H. Congreso de la Unión mediante decreto del día 8 de diciembre de 1870, que entró en vigor el

día 1 de marzo de 1871, bajo el Título de “*CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA*”.

❖ **Código Civil de 1884**

Referente a este Código logramos establecer que en el Libro de Temas Registrales en comento, se señala que éste abroga al Código Civil de 1870 y rigió prácticamente a todo el país, en éste se publica un título denominado: “*Del Registro Público*” Título Tercero, que contaba con cuatro capítulos:

En el primer Capítulo se creaba la Institución del Registro en toda aquella población que tuviera un Tribunal de Primera Instancia y en la cual se desglosaba en cuatro Secciones:

- Primera Sección de registros traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales.
- Segunda Sección de registro de Hipotecas.
- Tercera Sección de registro de Arrendamientos.
- Cuarta Sección de registro de Sentencias.

El segundo Capítulo se desarrollaba todos los contratos así como los actos entre vivos que transmitían o modificaban su propiedad.

El tercer Capítulo comprendía el procedimiento del registro, lo que ahora se conoce como requisitos legales para calificación del documento expedido por el Notario.

El Cuarto Capítulo señalaba las formas de extinguir una inscripción por cancelación, por el registro o transmisión de dominio.

Podemos darnos cuenta que se estableció un sistema declarativo, que comprendía el surgimiento de los actos que inscribían y se extinguían en el Registro Público de la Propiedad.

❖ **Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 1921**

En el Libro de “Temas registrales, elaborado por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en coordinación con el Instituto Mexicano de Derecho Registral” en las páginas 6, 7 y 8 denominado: la Institución Registral desde su Fundación, se comenta lo siguiente:

Este reglamento entró en vigor el día 8 de agosto de 1921, el cual contaba con 164 artículos ordenado en 14 capítulos, su contenido se desglosa de la forma siguiente:

a) Capítulo Primero se refería al registro en general y al personal de la oficina, por lo cual dio origen al siguiente organigrama:

I. Director General.

II. Cuatro Jefes encargados de la Sección Primera de los Traslativos de Dominio de Inmuebles o Derechos Reales, Segunda Sección de las Hipotecas y Embargos, Tercera Sección del Registro de Sentencias, Partición de Bienes Hereditarios y Resoluciones Judiciales, finalmente la Cuarta Sección en la que se refería al personal que laboraba en el Registro.

b) Capítulo Segundo que se representaba en las Secciones del Registro.

c) Capítulo Tercero relativo a los Libros del Registro.

d) Capítulo Cuarto versaba sobre las Inscripciones en General.

e) Capítulo Quinto regulaba el Procedimiento y la Verificación de Inscripciones.

f) Capítulo Sexto en el que señalaba la Rectificación de las Actas del Registro.

g) Capítulo Séptimo correspondía a la sección Primera enumerando los actos inscribibles en dicha Sección Indicándole realizar la Inscripción.

h) Capítulo Octavo versaba sobre la inscripción de la Sección Segunda: Hipotecas, Cesiones, Adjudicaciones, Cancelaciones, Permuta de Créditos, estableciendo los requisitos y los datos que debían de contener dichas inscripciones.

i) Capítulo Noveno regulaba la sección Tercera ordenando que se inscribían los Arrendamientos y las Fundaciones de la Beneficencia Privada, señalando las reglas de Inscripción para los arrendamientos.

j) Capítulo Décimo se estableció el Archivo General del Registro de la Propiedad.

k) Capítulo Undécimo, era lo referente al archivo de los asientos ya inscritos.

l) Capítulo Deudécimo contemplaba la extinción de las inscripciones la cual, solo procedía mediante Sentencia Judicial o por consentimiento de las partes.

m) Capítulo Decimotercero observaba lo referente a las certificaciones en cuyo caso el Director General estaba obligado a expedirlas.

n) Capítulo Decimocuarto se relacionaba al ingreso y entrega de documentos ingresados al registro, los cuales eran solicitados mediante la fecha y hora de presentación, pasaban a revisión del Director y este lo repartía a las secciones correspondientes, dependiendo del acto consignado en el documento.

❖ Código Civil vigente (1928-1932)

Por lo que respecta a este código en el Libro de “Temas Regístrales”, elaborado por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en

coordinación con el Instituto Mexicano del Derecho Registral en las páginas 113 y 114 del Capítulo de la “Institución Registral”, desde su fundación se manifiesta lo siguiente:

Definitivamente en materia registral inmobiliaria este Código prosiguió con el sistema de efectos declarativos, y fue que en el año de 1928 se realizó un proyecto del Código Civil por medio de una comisión integrada por los Licenciados Francisco H. Ruiz, Rafael García Pena e Ignacio García Téllez, que fue aprobado posteriormente y entró en vigor el 1 de octubre de 1932.

La organización del Registro Público de la Propiedad fue regulada en el Libro Cuarto, Tercera parte dividiéndose en 46 artículos y 6 capítulos denominados:

Primero: Consignaba las funciones de las oficinas del registro;

Segundo: Versaba sobre los efectos legales del Registro;

Tercero: Mencionaba el modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho a solicitar inscripción;

Cuarto: Contemplaba el registro de las informaciones de dominio;

Quinto: Consistía en las inscripciones de posesión; y

Sexto: Finalmente refería la extinción de las Inscripciones.

❖ **Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal de 1988**

En esta Línea de Investigación el Libro de “Temas Registrales por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en coordinación con el Instituto Mexicano de Derecho Registral”, se menciona que el Reglamento en comento entra en vigor el 6 de agosto de 1988, el cual contenía 118 artículos

divididos en tres títulos nombrados: “De la Disposiciones Generales, y del Sistema Registral, del Procedimiento Registral “.

Su origen data de las reformas del Código Civil del 7 de enero de 1988 donde se reformó los numerales 3005, 3016 ultimo párrafo y 3046 al 3058.

El primer capítulo se trataba sobre los documentos privados inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el segundo a los avisos preventivos refiriéndose a los contratos privados, y el último regulaban la Inmatriculación.¹

Observando lo anterior podemos decir que se tuvo un gran avance en materia registral, toda vez que como lo indica el Libro de Temas Registrales por el Registro Público de la Propiedad, en las disposiciones reglamentarias del Código de 1870, con el Código de 1884 dieron pie a la creación al primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad el del año 1921, en el cual se puede observar que se contemplaba la organización, la forma de los procedimientos registrales que existía y sus registros, posteriormente hubo reformas tanto en el Código Civil 1928-1932 y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 1988, que dieron un matiz del nuevo Registro Público de la Propiedad, como ahora lo conocemos y tiene una nueva organización sin embargo existió una nueva reforma el cual entro en vigor el 27 de Noviembre del 2006 en la cual una de la reformas importante fue la implantación de los sistema informáticos que mas adelante se detallaran.

1.2 Organización actual del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

Es necesario, antes de mencionar la organización de la institución, definir que es el Registro Público de la Propiedad, para con posterioridad señalar su clasificación, las oficinas que lo integran, así como las atribuciones de las personas que lo administran.

¹ Vid. Libro de temas registrales por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en coordinación con el Instituto Mexicano del Derecho Registral; México, 1990.

El primer numeral del Reglamento del Registro Público de la Propiedad (publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día cinco de agosto de mil novecientos ochenta y cinco, que entró en vigor al día siguiente de su publicación) establece que:

“El Registro de la Propiedad 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”.

Por su parte el Licenciado Zamora y Valencia, Notario Público número setenta y ocho del Distrito Federal, dice: *“El Registro Público de la Propiedad es la institución que depende del Poder ejecutivo y que tiene por objeto de dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles (por exclusión a algunos muebles), y de las personas morales; proporcionar seguridad en las transacciones sobre inmuebles y conservar la apariencia de los bienes en beneficio de la colectividad”.*²

En conclusión podemos señalar que el Registro Público de la Propiedad es la Institución que depende del Gobierno del Distrito Federal, la cual está obligada a dar publicidad e inscripción de los diferentes actos jurídicos que conforme a ley requieran de ese requisito para surtir efectos contra terceros.

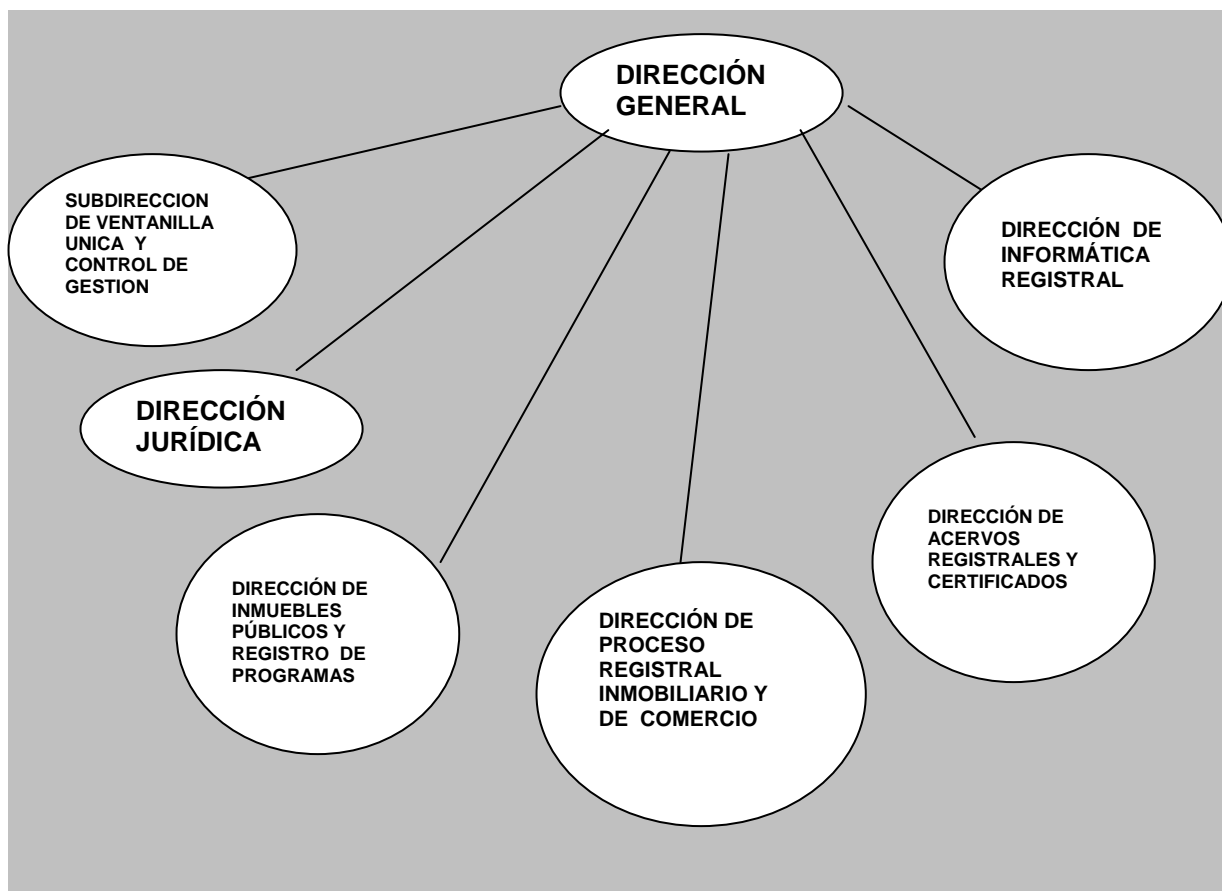
Ahora bien es necesario señalar que actualmente no se encuentra reglamentada la estructura de la Institución; misma dividida en las mismas áreas que contemplaba el Reglamento del Registro Público de la Propiedad antes citado.

Sin embargo podemos mencionar que la Institución dejó de tener oficinas para transformarlas en Direcciones y Subdirecciones, las cuales de conformidad con el Dictamen Número 153/2001, emitido por la Oficialía Mayor del Gobierno

² ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel *“Contratos Civiles”*. Tercera edición Editorial, Porrúa, México 1989, pag. 327.

del Distrito Federal el 24 de mayo del año 2001 y en diverso en alcance al mismo, de fecha 22 de Abril del año 2002, número CGMA/882/02 quedó integrada de la siguiente manera:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL



❖ DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO

De conformidad con los artículos 4, 5, 6 y 7 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, refieren que dicha institución estará a cargo de un Director General con sus respectivas atribuciones, quien

se auxiliará de Registradores, un Área Jurídica y demás que sean necesarias para su funcionamiento.

Asimismo para desempeñar el cargo de Director General deberá de contar con determinadas características como son: ser ciudadano mexicano, licenciado en Derecho, tener por lo menos cinco años de práctica profesional y ser de reconocida probidad.

El Director General es depositario de la fe pública registral, misma que se ejerce través de los registradores y demás personal de la institución, tiene como atribuciones coordinar y controlar las actividades registrales. Entre otras actividades podemos encontrar:

- Resolver recursos de inconformidad

Expedir certificaciones y constancias que le sean solicitadas.

- Promover políticas, actividades y métodos que contribuyan al mejoramiento de la aplicación y empleo de sistema.
- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral.
- Permitir la consulta de asientos registrales que obren en los archivos del Registro Público.

❖ **DIRECCIÓN JURÍDICA.**

El fundamento jurídico de esta área lo encontramos en los numerales 8 y 9 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.³

La dirección interviene en todos aquellos asuntos o demandas en los que el Director del Registro es parte, emite su opinión sobre los asuntos que le encomienda el Director General, proporciona asistencia técnica a todo el

³ Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal Articulo 8 y 9, Edición Fiscales(ISEF) , México, año 2008

personal de la Institución y por otra parte, confirma, modifica o revoca las determinaciones suspensivas o denegatorias que emiten los registradores.

❖ **DIRECCIÓN DE INMUEBLES PÚBLICOS Y REGISTRO DE PROGRAMAS.**

Esta área no se encuentra prevista en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad pero en el Manual Administrativo dicha Institución menciona que entre sus facultades las siguientes:

- Calificación integral de documentos,
- Autorizar la Inscripción de los diversos actos jurídicos ingresados por las instituciones o fideicomisos de vivienda pública y privadas, así como de los organismos públicos de regularización de la tenencia de la tierra y propiedad pública inmobiliaria de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- Coordinar y autorizar la inscripción de decretos expropiatorios por causa de utilidad pública que se expidan a favor del Gobierno del Distrito Federal.
- Suspender o Denegar los trámites de los documentos y asegurar que se encuentre fundado y motivado a efecto de ser turnado al Área Jurídica.
- Dirige, coordina y asegura la aplicación de las bases de colaboración con los diferentes organismos sectoriales de vivienda y con los organismos públicos de regularización de la tenencia de la tierra y propiedad pública inmobiliaria.

❖ **DIRECCIÓN DE PROCESO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DE COMERCIO**

El Manual Administrativo en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal señala que esta Área es la encargada de realizar mayoría de inscripciones de los diversos actos jurídicos que el Registro Público de la

Propiedad da publicidad, cabe mencionar que entre otras actividades podemos encontrar:

- Coordinar y supervisar las actividades de calificación y registro de los actos jurídicos realizados por empresas mercantiles, personas morales, comerciantes o con relación a ellos para sus efectos declarativos.
- Suspender o denegar los trámites de los documentos y asegurar que se encuentren fundados y motivados a efecto de ser turnados al Área Jurídica.
- Notificar a los interesados de los plazos y términos establecidos por la Ley.

❖ **DIRECCIÓN DE ACERVOS REGISTRALES Y CERTIFICADOS**

El Manual Administrativo en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal señala que la Dirección de Acervos Registrales y Certificados se dedica a:

- Administrar y coordinar la salvaguarda de los Acervos Registrales otorgando seguridad Jurídica y formal de los distintos actos registrales.
- Coordina las distintas áreas que comprenden el acervo como los son: el Área de Libros, Área de Folios, Legajos e Índices, Microfichas y pantallas.
- Autoriza las fotocopias de Folios y Libros de los antecedentes registrales a distintas áreas de la Institución.
- Dar publicidad de los actos ya inscritos

Esta Dirección es la base registral ya que en el se deposita todos los acervos registrales ya sea dentro de los libros o los folios reales mismo que sirven para dar publicidad a cualquier persona la cual data de los primeros registros desde 1870 hasta nuestro tiempos.

❖ DIRECCIÓN DE INFORMÁTICA REGISTRAL

De acuerdo con el Manual Administrativo de la Institución, esta Dirección esta facultada:

- Para Conducir y desarrollar la política informática y la operación del Sistema Integral de Información Registral de la Dirección General del Registro Público, mediante expedición e instrumentación del Reglamento de la Institución mencionada con anterioridad.
- Dirigir, coordinar y supervisar el mantenimiento correctivo, la prevención de los equipos, sistemas de información y de la infraestructura informática.
- Otorgar asesoría, supervisión y apoyo técnico en el uso de herramientas de cómputo y del Sistema Integral de Información Registral, a fin de coadyuvar a la simplificación de los trámites y procedimientos de operación que proporcionen confiabilidad y certeza jurídica en las operaciones registrales.

Esta área es novedosa y de gran ayuda para la institución en cuanto a la creación de programas informáticos que facilitan el servicio y funcionamiento de las Áreas.

❖ SUBDIRECCIÓN DE VENTANILLA ÚNICA Y CONTROL DE GESTIÓN

En el Manual Administrativo de la institución se señala que las funciones de esta área son:

- Orientar correcta y oportunamente al público usuario sobre los requisitos y procedimientos necesarios para la solicitud de trámites y servicios registrales.
- La Recepción de Documentos, Clasificación y asignación de documentos a las áreas correspondientes.

- Seguimiento oportuno del tiempo de respuesta establecido para la entrega de documentos de las áreas a Oficialía de Partes.
- Vigilar el cumplimiento de metas a corto y mediano plazo y aplicar medidas correctivas para lograrlas.
- Revisar y actualizar la información relativa al registro Público de la Propiedad y de Comercio contenida en el Manual de Trámites y Servicios del Gobierno del Distrito Federal.

1.3 Principios Registrales.

Para la función del Registro Público de la Propiedad los principios registrales son la base teórica y de la práctica del Registro, es decir que son las bases del procedimiento registral.

Ahora bien enunciaremos la clasificación de los principios registrales de varios autores:

Celestino Cano Tello clasifica los principios registrales de la siguiente forma:

PRINCIPIOS REGISTRALES

INSCRIPCIÓN

- ◆ ESPECIALIDAD
- ◆ ROGACIÓN

PRINCIPIOS FORMALES

- ◆ LEGALIDAD
- ◆ TRACTO SUCESIVO

PRINCIPIOS MIXTOS MATERIAL:

- ◆ CONSENTIMIENTO

-MATERIAL

-FORMAL

◆ PUBLICIDAD

-MATERIAL (FE PÚBLICA Y LEGITIMACIÓN)

-FORMAL

◆ PRIORIDAD

-MATERIAL

-FORMAL. ⁴

Luis Carral y de Teresa expone los principios registrales en el siguiente orden:

- DE PUBLICIDAD
- DE INSCRIPCIÓN
- DE ESPECIALIDAD
- DE CONSENTIMIENTO
- DE TRACTO SUCESIVO
- DE ROGACIÓN
- DE PRIORIDAD
- DE LEGALIDAD
- DE PRESUNCIÓN DE EXACTITUD REGISTRAL
- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN
- PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL. ⁵

De lo anterior podemos retomar y formar una clasificación la cual explicaremos basándonos en su importancia y su cotidianeidad dentro del Registro Público de la Propiedad en el siguiente orden:

- PUBLICIDAD
- INSCRIPCIÓN
- ESPECIALIDAD

⁴ CANO TELLO, Celestino, "Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario," Madrid Civistas, 1982, pág. 95.

⁵ CARRAL Y DE TERESA, Luis "Derecho Notarial y Derecho Registral", 11ª Edición, México, Porrúa, 1989, pág. 242.

- CONSENTIMIENTO
- TRACTO SUCESIVO
- ROGACIÓN
- PRELACIÓN
- LEGALIDAD.

❖ **PRINCIPIO DE PUBLICIDAD**

Este principio es la razón de ser del Registro Público de la Propiedad, lo vemos regulado por el Artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y el numeral 3001 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

“Artículo 1. El Registro Público de la Propiedad 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 tercero ”.

“Él Artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal señala: 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 o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones o no asientos relativos a los bienes que se señalen”.

El Registro Público de la Propiedad es el órgano específico del Gobierno del Distrito Federal regido por su propio reglamento que se encarga de otorgar publicidad a sus actos para que pueda surtir alguna consecuencia frente a terceros, esto se cumple de dos maneras, por medio de la exhibición de los asientos o por medio de certificaciones e informes.

Expedirán la publicidad de constancias e inscripciones, la encargada principalmente de esta función es la Dirección de Acervos Registrales y

Certificados, la cual ya estudiamos con anterioridad misma que cuenta con el Registro de los Inmuebles en los antecedentes registrales de Libro y la materialización de estos en folios reales en la que constan todos las inscripciones.

❖ PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

También conocido como matriculación lo podemos definir como los derechos anotados en el Registro que pueden ser objeto de publicidad, por lo cual podemos señalar que el asiento es la condición de la publicidad.

El artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal dice: *“la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos”*.

El artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal señala que: *“el folio es la finca, bien inmueble o persona moral, constituye la unidad básica Registral, Folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los asientos de los actos jurídicos que en ellos se indican”*.

El folio se compone de la carátula y las siguientes partes:

- I. INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD
- II. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES DE DOMINIO
- III. ANOTACIONES PREVENTIVAS

La utilización de los folios reales en el Distrito Federal ha resultado muy eficiente, pues en cada folio se concentran todas las características del inmueble descripción, ubicación, superficie, linderos etc. Asimismo contendrá el titular registral (propietario o propietarios), los gravámenes (hipotecas, uso de suelo, modificaciones de hipoteca etc.) y notas preventivas (fianzas, embargos, demandas, juicios, avisos preventivos etc.

Por lo tanto, señalamos que la inscripción es todo asiento correspondiente a derechos reales (relación entre un sujeto activo o titular y una cosa determinada o determinable) o en folios reales para registrar un derecho con el objeto de dar publicidad y hacerlo valer ante terceros.

❖ PRINCIPIO DE LA ESPECIALIDAD

Este principio se encuentra regulado por el contenido de artículos 3061 y 3062 del Código Civil para el Distrito Federal mismos que se transcriben a continuación:

“Artículo 3061. Los asientos de inscripción deberán de expresar las circunstancias siguientes:

- I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a las cuales 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 de los derechos que se trate.*
- III. El valor de los bienes derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a 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 físicas o morales en cuyo favor se haga la inscripción y aquellas 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, número si lo tuviere y el funcionario que lo haya autorizado”.*

“Artículo 3062. Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de esta.

Las que deban su origen a embargo o secuestro expresarán la causa que haya dado lugar a aquellos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles mencionarán la fecha derecho respectivo, la de su publicación en el Diario Oficial y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración.”

El principio de especialidad lo podemos definir, como los requisitos de actos jurídicos o derechos reales que van a ser motivo de inscripción y un gran ejemplo es el testimonio de la escritura, el cual va a contener tres elementos importantes para que puedan ser registrados y esos son:

- a) FINCA (unidad básica registrada)
- b) DERECHO (contenido jurídico o económico de la inscripción)
- c) SUJETO (la persona que ejerce la actividad registral como es el titular)

❖ **PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO**

Para que puedan modificarse los asientos es necesaria la voluntad del titular registral o sustituto.

Este principio está regulado de los artículos 3030 y 3031 del Código Civil para el Distrito Federal.

“Artículo 3030. 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.”

“Artículo 3031. Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de la parte este deberá de constar en escritura pública.”

De este principio podemos definir que el consentimiento es la necesidad de la manifestación de la voluntad por parte del titular registral para la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales.

❖ **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Está regulado por el Artículo 3019 y 3020 del Código Civil para el Distrito Federal que en su parte conducente dice:

“Artículo 3019. Para Inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción.”

“Artículo 3020. Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.”

Este principio establece que los asientos en el registro público deben tener congruencia con lo ya inscrito en otras palabras que concuerden tanto el propietario como el bien inmueble, ya que las inscripciones se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que se pierda la continuidad.

Sin embargo existe dentro de este principio la facilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda tal es el caso del **TRACTO BREVE**.

❖ PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Este principio esta regulado por el Artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal el cual establece lo siguiente:

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

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

El principio de rogación o de instancia, se puede conceptuar como la actividad del registrador no puede ser espontánea sino impulsada por el que tenga interés legítimo.

El registrador no puede ordenar los sus asientos a la realidad jurídica, tampoco expedir certificaciones o informes que no le sean requeridos.

Tratándose de bienes que pertenezcan a cónyuges casados bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal, puede solicitar la inscripción que tenga interés tal y como lo menciona el artículo 3012 del Código Civil para el Distrito Federal.

❖ PRINCIPIO DE PRELACIÓN

Uno de los principales principios es el de prelación, al cual podemos definir como el derecho o acto en el que puede ser inscrito o anotado preventivamente, ya sea en los antecedentes de libro o en la parte de

anotaciones preventivas ya que, es una forma de dar publicidad y seguridad a terceros registrales, lo anterior esta regulado por los numerales artículos 3013, 3015 y 3016 del Código Civil para el Distrito Federal.

Lo anterior se ve por lo regular cuando el notario otorga una escritura, momento en el cual puede solicitar al Registro Público de la Propiedad el certificado de Libertad de Gravámenes y genera el primer aviso preventivo que puede congelar el registro por el término de 30 días hábiles y un segundo aviso preventivo que se solicitará una vez firmada la escritura, mismo que tendrá una vigencia de 90 días naturales (Artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal).

❖ PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Este principio impone que los documentos que pretendan su inscripción o las anotaciones en el Registro Público de la Propiedad, reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registro resultando necesario someter los mismos a un previo examen de verificación, es decir, la calificación.

Ahora veremos los diversos actos que conoce la Institución.

“Artículo 3005. Solo se registrarán:

I. Los testimonios 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 de estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.”

De lo anterior podemos establecer los actos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad, por lo que en principio entre sus actividades esta el verificar los actos no estén contra la Ley y que cumplan con requisitos esenciales para su inscripción.

❖ PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN

Este principio es básico para nuestro estudio ya que consiste en que todo documento al ser ingresado al Registro Público del Propiedad, dentro del 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 y ordenamientos jurídicos para su inscripción.

Entre las actividades de la calificación el artículo 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Distrito Federal establece:

“Artículo 13. Son atribuciones de los registradores:

- I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes 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 su calificación;*
- IV. Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma.*
- V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que le transmita el Director General.”*

De lo anterior podemos derivar las actividades del registrador, la cual debe realizar de manera independiente para la calificación de los documentos y al examinar cual acto puede inscribirse cumpliendo con los requisitos señalados por la ley de la institución registral.

Sin embargo dentro de esta etapa surge un tema importante de estudio de nuestro trabajo y tal es el caso de la suspensión o denegación del documento cuando no cumple con los requisitos previstos por la ley, de lo anterior el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal señala:

“Artículo 3021. Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que 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 deban 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 haya 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 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada*

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

En el caso de que el documento no cumpla con todos de los requisitos exigidos por:

- Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
- Ley del Notariado de cualquier entidad de la república mexicana.
- Ley de Propiedad en Condominio
- Código Financiero para el Distrito Federal
- Ley del Desarrollo Urbano
- Otras ordenamientos aplicables al sustento registral.

Según la calificación hecha por el Registrador puede inscribir, suspender o denegar el documento, para posteriormente ser enviado al área de Subdirección de Dictaminación Registral y publicado en el Boletín del Registro Público, para que el interesado en 10 días hábiles subsane las irregularidades que tenga el documento, en caso que subsane el motivo de suspensión es dictaminado y enviado al área si no subsana se envía a la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión como salida sin registro.

Pero el problema surge cuando cualquier interesado, no tienen algún medio para saber el motivo de suspensión o denegación del documento en el procedimiento registral, sino hasta que se acude a la Institución, y consulta el sistema interno el status del documento, para verificar como se encuentra el tramite ya sea de suspendido o denegado en su caso y acude al área para subsanar, solicitar a petición o esperar su salida sin registro.

CAPÍTULO II. CONSULTA POR VÍA INTERNET DE LA SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

2.1. SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DE DOCUMENTOS

Ahora bien dentro del procedimiento registral el registrador realiza la calificación del documento mismo que puede suspender o denegar, el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la propiedad señala que:

“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.”

Cabe hacer mención que en la práctica registral cuando los documentos se suspenden por el registrador, se procede a boletinar éste con el fin de que el

interesado acuda a la Subdirección de Dictaminación Registral, que forma parte de la Dirección Jurídica, para subsanar las deficiencias de su trámite, por un término de hasta 10 días hábiles y para el caso de que el documento no haya sido subsanado se deniega el servicio registral y se publica en el Boletín Registral y enviado a la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión, para que el interesado le sean devueltos los documentos con el trámite con el motivo de suspensión y denegación del Área Jurídica.

En este cuadro podemos observar la calificación registral del documento del Registrador, observándose el programa que se usa, ya que por medio de esta base de datos se puede realizar la suspensión o denegación y asimismo el fundamento que sería la base de la calificación.

Registro Público de la Propiedad y de Comercio

Número de Entrada: Año 2007, Número 153432, Sub Número Asociado, Fecha Ingreso 13/04/2007

Solicitante: Notario, Gestor: Documentos Sello, Errata: Ingresados

Pago: Folio, Fecha, Derechos, Impuestos, Reducciones

Estatus: 3 **SUSPENDIDO**

Adscripción: Previa, Actual 15, Siguiente

Estatus Validos

Clave	Nombre	Descripción
3	SUSPENDIDO	ALGUNO DE LOS TRAMITES ASOCIADOS ESTA PROCEDENTE
5	PROCEDENTE	EL TRAMITE ACLARADO O DICTAMINADO COMO PROCEDENTE
7	EN PROCESO	EL TRAMITE ESTA SIENDO CALIFICADO
8	SUBSANADO	EL TRAMITE YA ESTA ACLARADO
9	NO	EL TRAMITE NO HA SIDO CALIFICADO




Observaciones:

Buscar Aceptar Cancelar

Por lo que pensamos que es necesaria que en esta etapa se de a conocer al público el motivo de suspensión conforme a lo señalado a los artículo 6º constitucional la cual establece que el *derecho de información será garantizado por el Estado* así como los artículos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la Ley de la Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.

Ahora bien la Consejería Jurídica y de Servicios Legales conjuntamente con el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y el Instituto de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal formaron la página www.consejeria.df.gob.mx/rpppc, la cual podemos decir que contiene poca información y resulta ser ineficaz para diversos trámites, por lo que es necesario regularizarla y sistematizarla para dar mejor servicio al público en general.

Uno de los pasos de este proyecto es sistematizar el motivo de suspensión o denegación del Registrador o del Abogado Dictaminador vía Internet, ya que solo se puede consultar el Seguimiento del Trámite, para lo que deberá de ingresar el número de entrada y trámite y el año de ingreso del documento como se puede observar en el cuadro siguiente:

Trámites y Servicios

Seguimiento de Trámites

Año de ingreso

Número de entrada

Subnúmero de entrada

Posteriormente al consultar te abrirá la siguiente pantalla:

Ubicación

Historia

Políticas de Servicios

Marco Normativo

Estructura

Preguntas Frecuentes

Trámites y Servicios

Glosario

Servicio Social

Publicaciones

Contacto

Trámites y Se

Seguimiento de Trámites

Año de ingreso: 2005 Número de entrada: 125648 Subnúmero de

Acto Jurídico: **COMPRAVENTA** Fecha de Ingreso: **28/04/**

Situación Actual: **ACLARACION** Fecha de Publicación: **12/03/**

Estatus de Publicación: **DICTAMINA** Boletín: **5407**

Tipo: **PARTICULAR** Fecha de Aclaración: **11**

Materia: **INMUEBLES** Fecha de Entrega:

Área Responsable: **DICTAMINACION** Tipo de Folio: **FR**

Derechos: **17866** Folio: **57**

Línea de Captura: Auxiliar: **0**

Solicitante: **NOT L** Bis: *****

Notaria: **121** Sección:

Notario: **AMANDO MASTACHI AGUARIO** Tomo:

Correduría: Volumen:

Corredor: Hoja:

Entidad: Partida:

Motivos de Aclaración:

Consulte su trámite

Inicio
Contacto
Directorio

Podemos observar que no consta el motivo y el fundamento legal de la suspensión hecha por el registrador de conformidad con el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Por lo que la propuesta de este trabajo es la consulta del trámite conste la suspensión o denegación del documento para quedar de la forma siguiente:

Trámites y Seguimiento de Trámites

Año de ingreso: 2005 Número de entrada: 125648 Subnúmero de

Acto Jurídico: **COMPRAVENTA** Fecha de Ingreso: **28/04/**

Situación Actual: **ACLARACION** Fecha de Publicación: **12/03/**

Estatus de Publicación: **DICTAMINA** Boletín: **5407**

Tipo: **PARTICULAR** Fecha de Aclaración: **11**

Materia: **INMUEBLES** Fecha de Entrega:

Área Responsable: **DICTAMINACION** Tipo de Folio: **FR**

Derechos: **17866** Folio: **57**

Línea de Captura: Auxiliar: **0**

Solicitante: **NOT L** Bis: *****

Notaría: **121** Sección:

Notario: **AMANDO MASTACHI AGUARIO** Tomo:

Correduría: Volumen:

Corredor: Hoja:

Entidad: Partida:

Motivos de Aclaración:

SUSPENSIÓN o DENEGACIÓN:
 NO EXISTE TITULARIDAD REGISTRAL EN EL FOLIO REAL 13212 Aux. 5 POR PARTE DE LA SEÑORA IRMA HERNÁNDEZ RAMOS PARA PODER REALIZAR LA COMPRAVENTA, TODA VEZ QUE EL TITULAR ES EL SEÑOR LUIS JORGE ROLDAN ZARATE.
 FUNDAMENTOS.
 ARTICULO 2, 9 FRACCIÓN II, III. 13 FRACCIÓN I, 38 Y 67 FRACCIÓN VII DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DF VIGENTE
 ARTICULO 3000, 3010, 3019, 3021 FRACCIÓN V Y VII, 3059, 3061 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
 ARTICULO 102 FRACCIÓN III Y IV DE LA LEY DEL NOTARIO DEL DISTRITO FEDERAL
 ARTICULO 218 DEL CÓDIGO FINANCIERO VIGENTE.

2.2. Sistemas informáticos vigentes en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

Es importante señalar que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal funciona conforme al sistema y métodos que determina el reglamento, uno de los estos esos es el Sistema Informático mediante el cual se generan,

concentran y explotan los asientos registrales, es conocido con los nombres de SIIR o SIR (Sistema de Información Integral Registral) y Control de Gestión.

Para nuestro estudio es importante señalar al Sistema Informático en dos aspectos:

- ◆ **INTERNO.**
- ◆ **EXTERNO.**

INTERNO.

Este aspecto lo definimos como el Sistema informático en la que se basa las diversas áreas para tener un ordenamiento de los documentos que ingresan, para la calificación y en la cual se apoyan los registradores y servidores públicos de la Institución, lo anterior se basa en el contenido del Artículo 17 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

“Artículo 17. El sistema informático se compone de:

- I. Control de Gestión*
- II. SIR*
- III. Base de Datos y archivos complementarios necesarios para explotar y validar la información.”*

Antes de definir los sistemas informáticos con el tema en comento, es preciso señalar un concepto importante como es el Derecho Informático.

Julio Téllez Valdés señala que el Derecho Informático es “una rama de las ciencias jurídicas que considera a la Informática como instrumento (Informática Jurídica) y objeto de Estudio (Derecho Informático)”.

En función de lo anterior la clasificación del Derecho Informático obedece a dos vertientes fundamentales:

1.- Derecho de la Informática que se define como el conjunto de leyes, normas y principios aplicables a los hechos y actos derivados de la Informática. Es decir, es un conjunto de leyes en cuanto a que, si bien escasos, existen varios ordenamientos jurídicos nacionales e internacionales con alusión específica al fenómeno informático.

2.- La Informática Jurídica se puede definir como la Técnica Interdisciplinaria que estudia o investiga la informática general aplicable a la recuperación de análisis y tratamientos jurídicos”.⁶

Señalamos que el derecho Informático es el conjunto de normas aplicables a los hechos y actos que surgen a través de la computación y la Informática, sin embargo en nuestro país no existe un ordenamiento legal que regule esta actividad a comparación de los países europeos que ya existe un Gobierno digital y hasta ciberpolicía.

Para nuestro estudio la informática Jurídica la podemos clasificar de la siguiente forma:

- INFORMÁTICA JURÍDICA DOCUMENTARIA
- INFORMÁTICA JURÍDICA DE CONTROL DE GESTIÓN
- SISTEMA DE EXPERTOS LEGALES

a) INFORMÁTICA JURÍDICA DOCUMENTARIA

Es el sistema por el cual crean un banco de datos jurídicos (*o corpus jurídico documentario*) misma que podemos definir como la compilación de libros o cualquier fuente del Derecho (excluyendo a la costumbre) a fin de realizar consultas en base de criterios propios acordes a esa información y su relevancia jurídica.

⁶ Téllez, Valdés Julio “Derecho Informatico” Editorial Mc, Graw Hill, Tercera Edición 2003, México, págs. 17-21

Esta es la más antigua de la informática jurídica y sus orígenes suelen asociarse a los trabajos ya mencionados.⁷

En este mismo orden de ideas podemos decir que la Informática Jurídica Documentaria son los bancos de datos jurídicos que sirven para ser consultados para tomar decisiones adecuadas de índole legal.

b) INFORMÁTICA JURÍDICA DE CONTROL DE GESTIÓN

Desde hace tiempo se han desarrollado otros sectores que evolucionan el Derecho Informático abarcando los ámbitos jurídicos-administrativos judiciales, registral y despachos de abogados.

Dicha área tiene como antecedente el tratamiento de textos jurídicos mediante el uso de procesadores de palabra y por otra parte, las experiencias obtenida en materia de automatización de registros públicos (en particular de bienes inmuebles).

En la actualidad se presenta un crecimiento extraordinario en el volumen y complejidad de actividades en las dependencias gubernamentales debido, entre otras cosas al desarrollo demográfico, económico y tecnológico. Ello ha obligado a que dicho sector, en sus diferentes niveles (federal, estatal y municipal), estén capacitados para recibir, tramitar, analizar y difundir todo tipo de información jurídica para su correcto funcionamiento.⁸

- **CONTROL DE GESTIÓN**

Para nuestro ámbito de estudio el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal como dependencia de la Consejería Jurídica de Asuntos legales, también tiene su propio sistema de control de gestión que está destinada para ayudar a los distintos niveles de decisión coordinando sus acciones, a fin de alcanzar los objetivos de mantenimiento, desempeño y

⁷ *Ibidem.* pag. 28-29

⁸ *Ibidem.* pag. 34

evaluación, fijados en distintos plazos, especificando que si los datos registrales siguen siendo importantes, están lejos de tener el carácter casi exclusivo que se le concede en muchos sistemas de control de gestión.

En el artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal señala que:

“Artículo 18. A través del Control de Gestión se incorpora, ordena, archiva y consulta la información sobre los trámites y servicios que presta la institución, desde su ingreso hasta su conclusión.

La situación de los trámites y servicios en el control de Gestión según corresponda, se actualizará conforme a las siguientes etapas del procedimiento:

- I. Ingresado*
- II. En calificación*
- III. Suspendido*
- IV. Subsanaado*
- V. Procedente*
- VI. Denegado*
- VII. En recurso de Inconformidad*
- VIII. Resolución de Recurso*
- IX. Entregado.*

Tratándose de las etapas a que se refieren las fracciones III, V, VI y VII la determinación correspondiente se publicará en el Boletín registral”.

Por lo antes expuesto, indicamos que el Control de Gestión incorpora, ordena, archiva y consulta la información de cualquier trámite desde que es ingresado a la Institución hasta que es entregado al interesado.

Al ser ingresado un documento o cualquier solicitud en la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión se le da un número de entrada y

trámite que será progresivo y se imprimirá en cada documento ingresado, además de la fecha, hora y materia que corresponda. El número de entrada y trámite es ingresado al sistema del control de gestión, para efecto de que los servidores públicos de la institución puedan verificar el status de los documentos.

Para entrar al control de Gestión es necesario ingresar una clave de usuario, contraseña y las iniciales **CG** para que inicie dicho programa, acto seguido te aparecen 4 menús que son:

- I. SEGUIMIENTO
- II. CONSULTAS
- III. SALIR
- IV. VENTANA

I. SEGUIMIENTO

Esta función se utiliza para calificación registral y tiene la siguiente ruta: seguimiento - registro- tramite- número de entrada. Para ingresar a este programa de Calificación, el Registrador inserta la fecha, número de entrada y algunas claves internas para proceder a la suspensión o denegación del documento, debiendo guardar este proceso y se descargará inmediatamente en la base de datos para la consulta.

Es necesario señalar, que si el trámite es procedente el Registrador conjuntamente con el Jefe de Unidad del Área responsable ya sea de Inmuebles A, B, C y D, realiza la inscripción mediante una clave especial.

❖ CONSULTA

Cuando se abre este menú aparece otro como trámite abierto y dos procesos, uno de consulta por número de entrada y otro por parámetros.

La consulta por número de entrada es muy importante para el personal adscrito en nuestra institución ya que, en ese consta el status del documento hasta la inscripción o la salida sin registro, tal y como se puede verificar el cuadro siguiente:

❖ POR PARÁMETROS.

Esta ventana se usa para verificar si no existe otro trámite pendiente de inscripción en el inmueble materia de operación, ya sea insertando el Folio Real o el Antecedente de Libro.

III. SALIR. Esta opción se usa cuando quiere salir de la base de datos.

IV. VENTANA. Establece el tamaño de la ventana como mosaico, cascada etc.

c) SISTEMAS DE EXPERTOS LEGALES.

Es un tipo de aplicación especial que constituye la informática Jurídica meta documentaria, llamada así porque trasciende más allá de la ciencia de los fines documentarios propiamente dichos (sin duda alguna constituye el acercamiento más interesante respecto a la difícil comprensión de la iuscibernética). Sus ámbitos principales de injerencia los podemos establecer en cinco vertientes bien determinados: toma de decisiones, educación, investigación, previsión y ayuda a la redacción.⁹

El **SIR** es una base de datos digitalizados, surgió con el fin de consultar los asientos registrales de los Folios Reales mediante imágenes digitales, este proyecto inicio el 30 de Noviembre del 2005 y sigue hasta la actualidad.

Esta base de datos contempla una gran cantidad de información y de imágenes digitales, y es un sistema de investigación del Folio Real del inmueble ya sea, con clave catastral o ubicación del nombre del propietario, por lo que exponemos que este base de datos se deriva de la Informática Jurídica de Control de Gestión y también contempla como un Sistema de Expertos Legales por el uso que se le da con fines de Investigación Registral.

Para que un usuario pueda verificar, consultar o investigar en este sistema deberá ingresar con clave de usuario y contraseña, al entrar al sistema aparecerán 4 menús SALIR, EXPLOTACIÓN, EXPLORACIÓN Y VENTANA, para nuestro estudio de inmuebles es necesario abrir el menú de EXPLOTACION el cual tiene un icono de INMUEBLES / PROGRAMAS en el que se desglosan el FOLIO, CLAVE CATASTRAL, UBICACIÓN y PROPIETARIO.

- a) En el ícono de Folio se abre el menú en el que deberá de ingresar el numero de Folio Real Auxiliar y en su caso si hay BIS.

⁹ *Ibidem*, pág. 36

- b) El ícono de la Clave Catastral se inicia insertando el número predial del inmueble para investigar el Folio Real que le corresponde.
- c) El ícono de la ubicación sirve para investigación del Folio Real señalando el domicilio, denominación social el cual se inicia con la búsqueda.
- d) El ícono del Propietario es para investigar el Folio Real insertando los apellidos y el nombre.

d) SISTEMA DE BASE DE DATOS

“Es un programa que permite la definición de estructuras de bases de datos, el almacenamiento y la recuperación de datos de esta estructura. Es un cuerpo de datos en el cual existe una relación entre sus elementos. También es conjunto de datos organizados de modo tal que resulte fácil acceder a ellos, gestionarlos y actualizarlos”.¹⁰

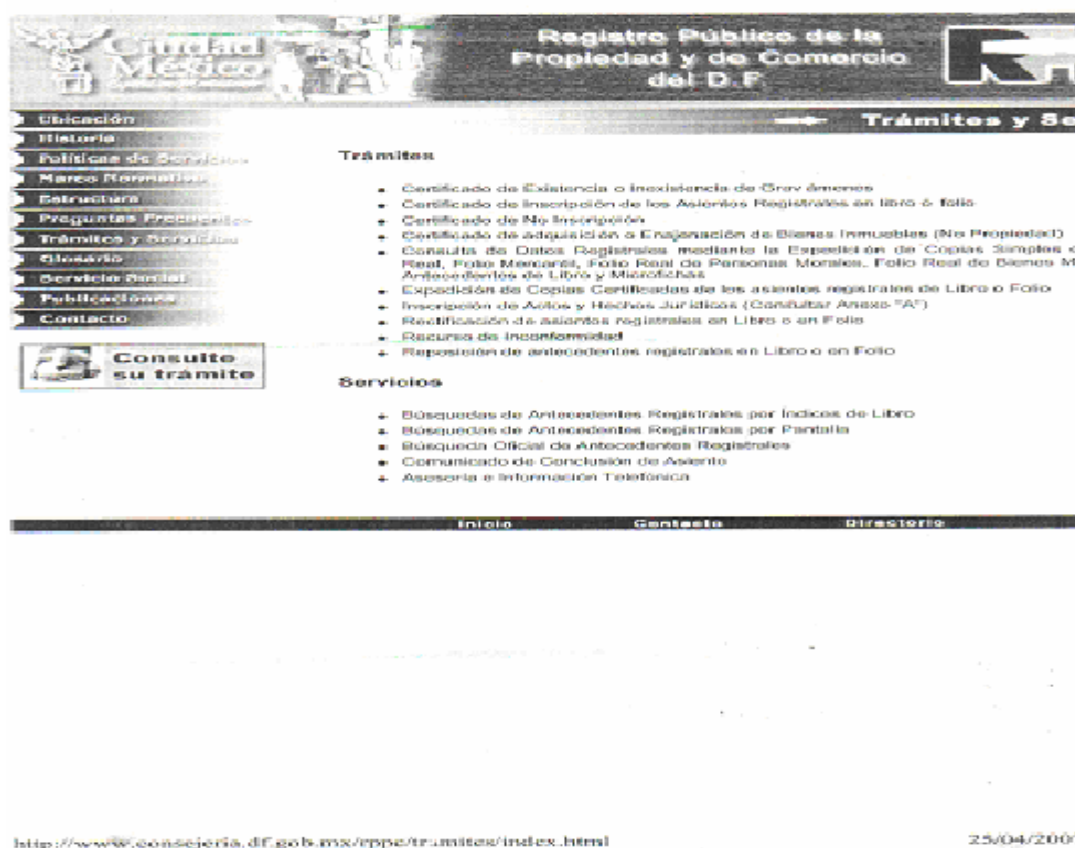
Es aquel programa en el cual se encuentra almacenada una serie de datos lógicos, con el fin de almacenar y recuperar información, también para el fácil acceso y actualización este tipo de programas.

EXTERNO.

Este sistema informático se entiende como aquel sistema de datos que sirve de ayuda al público en general. Podemos señalar que uno de esos medios para conocer el servicio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es la Autoconsulta que emana del Control de Gestión, el cual se puede acceder desde los equipos de cómputo de la Institución al particular y por vía Internet mediante la pagina www.consejeria.df.gob.mx/rpppc, la cual nos proporciona la ubicación de la Institución, Historia, Política de Servicios, Marco Normativo, Estructura, Preguntas Frecuentes, Trámites y Servicios, Glosario, Servicio Social, Publicaciones y Contacto; se une a estos un nuevo programa

¹⁰ MATIN-POZUELO José Maria Martín. Libro. Php- MySql Editorial:Alfaomega Ra-Ma Segunda Edición México 2003 pág. 602

de estudio en este trabajo que es el de “**Consulte su trámite**” que más adelante estudiaremos a fondo tal y mismo que se visualiza como en el cuadro siguiente:¹¹



2.3. Necesidad de la vía Internet en la suspensión o denegación de documentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

Antes de avocarnos a este estudio es necesario señalar algunos conceptos bases de este tema como lo es el concepto de INTERNET.,

El Internet nació como respuesta a una necesidad militar, su propósito era asegurar que las comunicaciones entre los centros de comando se mantuvieran funcionando, aún después de una guerra nuclear.

¹¹ www.consejeria.df.gob.mx/rppc

Al finalizar la guerra fría, la red se canalizó hacia usos científicos y educativos, posteriormente se incorporaron transacciones, procesos comerciales e información. Todo esto fue creciendo y desarrollándose hasta obtener lo que hoy conocemos como Internet.

“El término INTERNET surge de las palabras **INTERNATIONAL NETWORK** (red de trabajo internacional), es una red mundial de computadoras que están conectadas entre sí y que pueden intercambiar información. Es un medio de comunicación interactivo, lo que significa que los usuarios podemos interactuar en tiempo real con la información que estamos recibiendo.”¹²

Para nosotros el término INTERNET se entiende como el medio de comunicación nacional e internacional que puede adquirir toda persona física o moral mediante una red de computadoras en la cual se puede intercambiar todo tipo de información, en nuestro tema de estudio sería la necesidad que tiene la institución para dar atención al público, por que cada vez existe mayor demanda de documentos y solicitudes de servicio por lo que sería una forma de hacer mas eficiente el servicio registral y otorgar al ciudadano información.

2.4. Derecho de Acceso a la Información Pública

El Manual de Autoformación sobre la Ley Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal señala que México se incorpora a la ola de la transparencia con un siguiente eslabón en el proceso de consolidación democrática. Primer eslabón lo constituyó el establecimiento de la democracia política. Este proceso duró aproximadamente 15 años y culminó con la consolidación de un marco institucional y normativo sólido para que el proceso de elecciones fuera creíble, transparente y reconocido por todos.¹³

¹² ROMERO, Gómez Antonio, “Computación Básica I”, Editorial EXODO, Cuarta Edición, México 2005 pág. 322.

¹³ Manual de Autoformación sobre la Ley Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.

Por lo que opinamos que fue un gran avance en el Distrito Federal con el fin de proporcionar a la ciudadanía la información que requerían, necesiten y apoyen de cada una de dependencias públicas y servidores públicos que laboran en las mismas, con el efecto de tener un funcionamiento correcto y honesto, por lo que fue importante el surgimiento de Ley Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.

Sin embargo la información pública es un elemento sustantivo para mejorar nuestra democracia, porque establece mejores condiciones para la participación política de las personas (pues disponen de mayores datos y de información que les permite emitir juicios razonados y razonables) y les permite ejercer mejores esquemas de control sobre el ejercicio del poder y participen en los esquemas de ataque a la corrupción (rendición de cuentas).

No basta con que haya un reconocimiento explícito a las premisas anteriores. Deben traducirse en obligaciones de la autoridad y en procedimientos que garanticen el derecho de las personas para acceder a la información.

La formulación y publicación de las leyes de transparencia en nuestro país, evidencia un proceso heterogéneo y un mosaico incompleto, Solo en 28 estados se ha emitido la legislación correspondiente y cuatro no.

El proceso de institucionalización se ha iniciado, tiene múltiples diferencias, y en algunos estados todavía no ha comenzado, el Distrito Federal se encuentra regulada por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal la Iniciativa de dicha ley fue presentada en la Asamblea Legislativa por el Diputado José Luis Buendía Hegewish del Partido Democracia Social, sin embargo de varias modificaciones se logro estabilizar hasta ley que actualmente nos rige siendo esta la de 29 de Mayo de 2006 misma que contiene 4 títulos, 11 capítulos, y un conjunto de 80 de artículos (incluyendo 32 BIS y 74 BIS) más 12 transitorios.

Aunado a lo anterior uno de los principios inmersos en la legislación en estudio es el de publicidad de la información en el Manual de Autoformación sobre la Ley Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal hace alusión que: “Toda información (documentos o registros) en posesión del estado es pública. Hay varios artículos en la Ley que establecen la obligación de publicitar la información pero siempre vinculada a los procedimientos y excepciones que la propia Ley establece.”¹⁴

De lo anterior podemos establecer que este principio se asemeja al del Registro Publico de la Propiedad ya que vinculadas establecen la obligación de dar información y hacerla publica de los documentos o registros que no se establezcan como reservada o confidencial que más adelante los resumiremos.

Otro de los Principios que nos atañe en nuestro proyecto en estudio es el Principio de fácil Acceso, en el Manual de Autoformación sobre la Ley Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal menciona que: “Las personas deben de tener un acceso amplio, eficiente y seguro a información pública. En general la Ley establece mecanismos que faciliten la consulta y el tramite de acceso a la Información con los mínimos requisitos para su obtención”.

Este principio es muy importante ya que el cualquier persona tiene derecho al acceso a la información pública y la Ley de estudio establece los mecanismos que faciliten la consulta y el tramite, tal es el caso de nuestro tema en estudio que por vía Internet podamos revisar el status del documento.

Sin embargo en la Ley de estudio establece claramente las excepciones al acceso a la información, mismas que deben interpretarse en sentido restringido.

La ley establece dos modalidades para restringir el acceso a la Información:

¹⁴ *Ibidem.*

- Reservada.
- Confidencial.

La información definida como de acceso restringido en cualquiera de sus dos modalidades no podrá ser divulgada bajo ninguna circunstancia, salvo en las excepciones señaladas por la propia Ley.

La Información reservada es la información Pública que se encuentra temporalmente sujeta a algunas de las excepciones previstas en esta Ley. La información Confidencial es la entregada con tal carácter por los particulares, además de los datos personales.

En ningún caso podrá reservarse Información por un plazo mayor de 12 años a partir de la primera clasificación.

Por lo anterior señalamos que en el Registro Publico de la Propiedad en el Distrito Federal la suspensión o denegación de documentos, no entra dentro de estos supuestos de restricción al acceso de la Información Pública por lo tanto es importante dar acceso a que cualquier persona pueda verificar la calificación tanto del Registrador como la del Abogado Dictaminador por el medio que actualmente toda persona usa como es el **Internet**.

2.4 Beneficios de la consulta de suspensión o denegación de trámites vía Internet.

Con el fin de proporcionar el motivo de suspensión o denegación al público, notarios públicos, notarios foráneos y los mismos puedan subsanar sus documentos en el termino adecuado, se considera importante que se pueda realizar la consulta de dicho motivo por Internet, que con esto se podrían tener las herramientas y subsanarlos de documentos rápidamente en el Área de Subdirección de Dictaminación Registral, con el objeto de regresar a las áreas correspondientes para su inscripción.

El Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal es una de las instituciones que brindan seguridad jurídica de los ciudadanos sobre la propiedad inmobiliaria; es un asunto primordial desde el punto de vista del desarrollo económico y es una estrategia fundamental para el mejoramiento de la economía del Distrito Federal y de las demás regiones.

La operación del Registro Público de la propiedad es una facultad exclusiva de aquellos a quienes corresponde su regulación y administración. En el Distrito Federal constituye principalmente una de las primeras formas de modernización con los sistemas informáticos internos establecidos dentro de sus dependencias y un ejemplo de ello es el Registro Público de la Propiedad.

Uno de los beneficios de este proyecto es proporcionar información vía Internet y no trasladar al particular a la Institución ya que esta es pública y no confidencial. En la actualidad con este nuevo sistema, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal debe continuar con la captura, digitalización y verificación de la suspensión o denegación de los documentos.

Por lo que de concluir con la implementación del Programa de la Informática jurídica de Control de Gestión por vía Internet se podría modernizar sobre los proyectos y asimismo proporcionar la supervisión y apoyo operativo desde la Institución mediante la Dirección de Informática Registral, y así poder publicar los servicios mediante el Internet y este sea confiable.

Tal vez con el tiempo se pueda reducir el procedimiento registral que se realiza para la inscripción de los documentos, evitando que el documento salga sin registro y con el medio de consulta por Internet se pueda agilizar el trámite. Es así como el Internet cada vez va conformándose como figura Informática actual, sin olvidar que el enlace del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es la Consejería Jurídica y Servicios Legales, la cual deberá de aprobar los servicios de la Institución sobre esta Información.

CONCLUSIONES.

PRIMERA. El Registro Público de la Propiedad es una Institución del Distrito Federal cuyos actos son de valor probatorios y surte efectos contra terceros, y además sirven al Estado en sus funciones y fomenta el servicio hacia la sociedad.

SEGUNDA. Uno de los principios fundamentales del Registro Público de la Propiedad es la Inscripción de diversos actos regulados por ley, sin embargo muchos de los documentos pueden quedar suspendidos y enviados a la Subdirección de Dictaminación Registral, ya sea por falta de anexos (certificado de zonificación de uso de suelo, de libertad de gravámenes, Licencia de Construcción), pagos de derechos, ISAI, discrepancias entre los antecedentes de libro y el testimonio o documento entre otros actos, por lo que se sugiere que sería importante que los particulares, Notarios Públicos del Distrito y Notario Foráneos consulten el motivo de suspensión o denegación vía Internet evitando perder tiempo en el procedimiento registral.

TERCERO. La Página del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal tiene deficiencias en los servicios que proporciona por lo que es necesario la modernización de esta página y de la institución para dar un buen servicio registral a la sociedad.

CUARTO. Por medio de la tecnología hemos obtenido bastantes beneficios de los medios electrónicos, sistemas informáticos, computadoras (hardware y software), y demás programas, por lo que es necesario apoyarnos mediante la modernización no nada mas de la Institución en comento si no también, de los demás entes públicos que nos proporcionan un servicio, con el fin de agilizar los trámites para que a futuro tengamos una Administración Pública como un Gobierno Digitalizado mediante un proyecto de políticas publicas interactuadas mediante el Gobierno, empresas y la misma ciudadanía.

FUENTES CONSULTADAS

CARRAL Y TERESA Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décima primera Edición. México, Editorial Porrúa.

El Manual de Autoformación sobre la Ley Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.

Libro de Temas Registrales por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en coordinación con el Instituto Mexicano de Derecho Registral México 1990.

Manual administrativo por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal 2002.

MATIN-POZUELO José Maria Martín. Libro. Php- MySql Editorial:Alfaomega Ra-Ma Segunda Edición, México 2003.

PÉREZ FERNÁNDEZ del Castillo Bernardo Libro “Derecho Registral” Séptima Edición, Editorial Porrúa México, 2000.

TÉLLEZ, VALDÉS Julio “Derecho Informático” Editorial Mc, Graw Hill, Tercera Edición, México, 2003.

TOUSSAINT MANUEL: “Arte Colonial en México”. Universidad Nacional Autónoma de México, Segunda Edición, México, año 1999.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel “Contratos Civiles”. Tercera Edición Editorial Porrúa, México, 1989.

LEGISLACIÓN CONSULTADAS

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Código Civil para el Distrito Federal, Edición Porrúa, México, 2008.
3. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, 2008.
4. Ley de La Transparencia y Acceso a la Información Pública Del Distrito Federal.
5. Ley de la Administración Pública del Distrito Federal.

FUENTES ELECTRÓNICAS

Página de Internet , www.consejeria.df.gob.mx/rpppc

Página de Internet , www.infogob.mx