



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN

LICENCIATURA EN DERECHO

TRABAJO POR ESCRITO QUE

PRESENTA: JUAN CARLOS GASPAR SANTIAGO

TEMA DEL TRABAJO:

**“ALCANCE Y CONSECUENCIAS DE LA FUNCIÓN
CALIFICADORA DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS
DENOMINADOS CALIFICADORES DEL INSTITUTO DE LA
FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO”**

**EN LA MODALIDAD DE “SEMINARIO DE TITULACIÓN
COLECTIVA”**

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO



FES Aragón

Nezahualcóyotl, Edo. de México, a trece de Octubre de 2012



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

**ALCANCE Y CONSECUENCIAS DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA DE LOS
SERVIDORES PÚBLICOS DENOMINADOS CALIFICADORES DEL
INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO**

PÁG

ÍNDICE -----	I
INTRODUCCIÓN -----	III

CAPÍTULO 1

**GENERALIDADES DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL
ESTADO DE MÉXICO (IFREM) Y DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

1.1 CONCEPTO DE INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO (IFREM) -----	1
1.2 OBJETO DEL IFREM -----	1
1.3 ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL IFREM -----	2
1.4 CONCEPTO DE INSTRUMENTO PÚBLICO -----	5
1.4.1 tipos -----	7

CAPÍTULO 2

**LA FUNCIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL DEL INSTITUTO DE LA
FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO**

2.1 LA FUNCIÓN NOTARIAL -----	9
2.1.1 Características -----	10
2.1.2 Fines del Notario -----	12
2.2 LA FUNCIÓN REGISTRAL -----	14
2.3 SISTEMAS REGISTRALES -----	16
2.4 PRINCIPIOS REGISTRALES -----	18
2.5 LA INCRIPCIÓN -----	23

2.6 PROCEDIMIENTO REGISTRAL	24
-----------------------------------	----

CAPÍTULO 3

LA PROBLEMÁTICA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS POR LOS CALIFICADORES DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

3.1 ANÁLISIS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS QUE REALIZAN LOS CALIFICADORES DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO	27
3.2 CONSECUENCIAS POR LA CALIFICACIÓN EXEDIDA DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS POR PARTE DE LOS CALIFICADORES DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO	31
3.2.1 Para los Notarios	32
3.2.2 Para las personas Físicas y Morales	33
3.3 PROPUESTA PARA QUE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS POR LOS CALIFICADORES SE REALICE DE FORMA ESTRICTAMENTE EXTRÍNSICA Y APEGADO A LA LEY REGISTRAL Y SU REGLAMENTO	35
3.4 REFORMA A LOS ARTÍCULOS 8.32 FRACCIÓN VIII, DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO; 34 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO	36
3.5 REFORMA A LOS ARTÍCULOS 16 FRACCIÓN III Y 27 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO--	38
CONCLUSIONES	40
FUENTES CONSULTADAS	42

INTRODUCCIÓN

El Derecho registral, si bien es un complemento del Derecho civil, podemos asegurar que también pertenece en su mayor parte a la esfera del Derecho público o administrativo, ya que estudia las relaciones jurídicas entre personas privadas que desean básicamente inscribir sus actos jurídicos frente a una autoridad administrativa, para que estos surtan sus efectos debidos, mediante su publicidad con el objeto de obtener la mayor seguridad jurídica, que puede admitirles o rechazarles el registro. Es aquí en donde radica la problemática, ya que la calificación que se realiza de los instrumentos públicos por parte de los calificadores, que les son presentados por Notarios Públicos, Autoridades Administrativas o Judiciales, para su inscripción se hace de manera intrínseca de los instrumentos, convirtiéndose el calificador no en un coadyuvante en la administración de la seguridad jurídica sino en un inquisidor o supervisor de la función notarial y jurisdiccional.

La presente tesina pretende hacer un análisis jurídico propositivo de la función registral del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el propósito de proponer la simplificación del sistema registral para lograr un adecuado tráfico jurídico y económico para satisfacción de particulares y personas morales, así como tener mayor seguridad jurídica para con nuestros actos y se integra por tres capítulos. El capítulo 1 es denominado, “Generalidades del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) y de los Instrumentos Públicos”, en él se estudia lo referente al concepto del IFREM, su objeto, organización administrativa así como el concepto de instrumento público y sus tipos. El capítulo 2 se titula “La Función Notarial y Registral del Instituto de La Función Registral del Estado De México” y se estudian la función notarial sus características, fines; la función registral, los sistemas registrales, principios registrales, la inscripción y el procedimiento registral.

Finalmente, el capítulo 3 es llamado “La Problemática de la Calificación Registral de los Instrumentos Públicos por los Calificadores del Instituto de la Función Registral del Estado De México”, en donde se hace un análisis de la calificación registral de los instrumentos públicos por parte de los calificadores del IFREM, las consecuencias por la calificación excedida de dichos instrumentos públicos, para los Notarios Públicos y para las personas Físicas y Morales, la propuesta para que la calificación registral se realice de forma estrictamente extrínseca, así como la propuesta para la reforma de los artículos 8.32 fracción VIII, del Código Civil del Estado de México; 34 fracción VIII, de la Ley Registral para el Estado de México, 16 fracción III y 27 del Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México.

Los métodos utilizados en la presente investigación fueron el deductivo, así como la técnica de investigación aplicada fue la documental, la clase de tesina es jurídico propositiva, es decir cuestiona una institución sus leyes y reglamentos para tratar de evaluar sus fallas y proponer cambios o reformas.

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO (IFREM) Y DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS

1.1 CONCEPTO DE INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO (IFREM)

El Instituto de la Función Registral del Estado de México, es el Órgano Público Descentralizado, Sectorizado a la Secretaría General de Gobierno, responsable de dirigir, coordinar, organizar, ejercer, vigilar y evaluar la función registral, con naturaleza jurídica y patrimonio propio, que le facilitará el cumplimiento del objeto y de las atribuciones que se le encomienden. Tal concepto se desprende de la exposición de motivos la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado Denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México, publicado en la Gaceta del Gobierno el 12 de mayo de 2010.

Por lo tanto, el Instituto de la Función Registral del Estado de México, es el órgano dependiente de la Administración Pública con personalidad y patrimonio propio cuya función consiste básicamente en realizar la organización administrativa del mismo y ofrecer la función registral básicamente la publicidad de los actos jurídicos para brindar seguridad jurídica por lo que hablar del IFREM, es hablar prácticamente del Registro Público de la Propiedad.

1.2 OBJETO DEL IFREM

La Ley que crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México señala en su artículo 2º lo siguiente:

“Artículo 2.- El Instituto de la Función Registral del Estado de México tiene por objeto llevar a cabo la función registral del Estado de México en los términos del Código Civil del Estado de

México, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, su reglamento interior y los demás ordenamientos legales aplicables. Dicho objeto es de interés general, beneficio colectivo y para la prestación de un servicio público.”

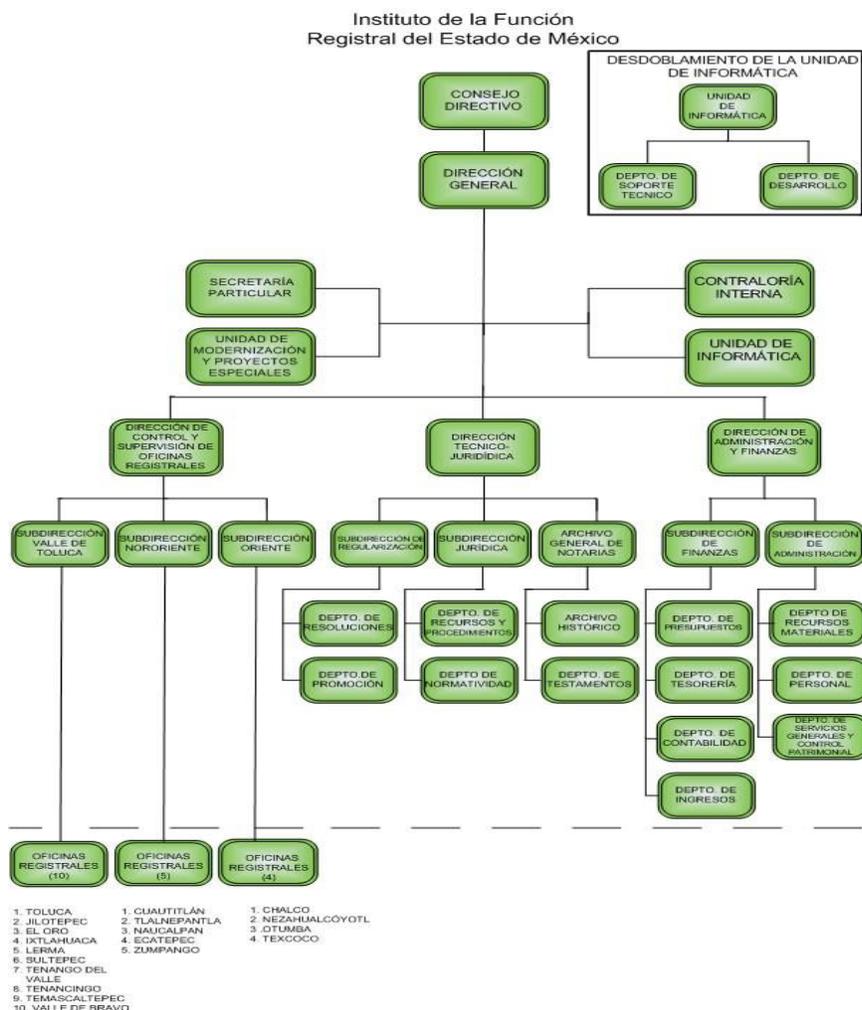
Por ende, se deduce que el objeto del IFREM, es realizar la función pública del servicio o función registral en el Estado de México, basado en los ordenamientos legales aplicables o correlativos con su función. La Ley Registral para el Estado de México señala en su numeral 2º lo consecuente:

“Artículo 2.- El Registro Público de la Propiedad del Estado de México es la institución que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos, así como a los actos y hechos jurídicos que conforme a la Ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros, a fin de otorgar certeza y seguridad jurídica a los mismos; funciona bajo la responsabilidad del Instituto de la Función Registral del Estado de México.”

Por tanto, el objeto del Registro Público de la Propiedad conocido como IFREM, en la exposición de motivos de la Ley anteriormente citada señala como objeto, dar certeza, seguridad jurídica y publicidad a los actos relacionados con la propiedad inmobiliaria, que por disposición de ley deben inscribirse para producir efectos contra terceros y que su actividad es indispensable para fortalecer el régimen de derecho. También tiene por objeto otorgar mayor seguridad sobre la propiedad inmobiliaria, evitar el retraso en las operaciones del mercado inmobiliario, afectando, entre otras cosas, la seguridad jurídica de los particulares, la contratación de créditos hipotecarios y la confianza del sector financiero respecto al retorno de sus inversiones.

1.3 ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL IFREM

La estructura administrativa del Instituto de la Función Registral del Estado de México cuenta con una jerarquía vertical, y se integra por diversas direcciones y secretarías tal y como se visualiza en el siguiente organigrama:



De acuerdo al organigrama,¹ que aquí se presenta y atendiendo al Reglamento del Instituto de la Función Registral del Estado de México, se hace una descripción somera de la función de algunas de las unidades Administrativas que conforman la organización administrativa de dicho instituto;

La dirección y administración del Instituto corresponde, al Consejo Directivo y al Director General. Respecto al primero es el órgano de gobierno del Instituto, sus determinaciones serán obligatorias para el Director General y las unidades administrativas que integran a dicho Organismo, entre otras obligaciones según lo disponen los artículos 6º y 7º del Reglamento del Instituto de la Función Registral del Estado de México. (RIFREM).

¹ FUENTE: Instituto de la Función Registral del Estado de México, Organigrama, 05 de septiembre de 2012, 6:30 p.m.

Disponible en: <http://portal2.edomex.gob.mx/ifrem/acercadelinstituto/organigrama/index.htm>

En cuanto al Director General, tendrá las atribuciones de estudio, planeación, despacho, control y evaluación de los asuntos de su competencia, cuyo fundamento se encuentra en los artículos 10 y 11 del propio RIFREM.

La Dirección de Control y Supervisión de Oficinas Registrales, tiene la tarea de vigilar el funcionamiento de las oficinas registrales, de conformidad con los programas y proyectos del Instituto, así como la verificación de las oficinas registrales con la finalidad de que actúen con base en las normas, políticas y procedimientos que les son aplicables, haya su fundamento en el artículo 14 del mismo RIFREM.

Respecto a la Dirección Técnico-Jurídica, es el que representa al Instituto con las facultades y poderes específicos que le otorgue el Director General, asesorar jurídicamente a los servidores públicos del Instituto en asuntos relacionados con sus atribuciones y funciones; además, atiende e interpone las demandas, amparos, juicios, citatorios, también todo requerimiento de autoridades diversas, que se emitan o se instauren con relación y en contra del Instituto y su personal, a fin de proteger tanto el interés jurídico como el patrimonio del mismo y tiene su fundamento legal en el numeral 15 del RIFREM.

La Dirección de Administración y Finanzas, planea, organiza y controla el suministro, administración y aplicación de los recursos humanos, materiales, financieros y técnicos, igualmente los servicios generales necesarios para el funcionamiento de las unidades administrativas del Instituto, en términos de la normatividad en la materia, y su fundamento legal es el artículo 16 del RIFREM.

Por su parte la Contraloría Interna, recibe, tramita y resuelve las quejas y denuncias que se interpongan en contra de los servidores públicos, recibe y tramita las sugerencias y reconocimientos ciudadanas, elabora el programa anual de control y evaluación del órgano de control interno, conforme a las políticas, normas, lineamientos, procedimientos y demás disposiciones que al

efecto se establezcan conforme a las políticas, normas, lineamientos, procedimientos y demás disposiciones que al efecto se estipulen, fundamentado en el artículo 17 del RIFREM.

Las Oficinas Registrales ubicadas territorialmente en el Estado de México, las cuales estarán a cargo de un Registrador, quien se auxiliará de calificadores, notificadores y demás servidores públicos que las necesidades del servicio requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

Finalmente, corresponde a las Oficinas Registrales planear, programar, ejecutar y evaluar en el ámbito de su competencia las atribuciones y funciones que en materia registral le corresponden al Instituto, aplicar las normas, lineamientos y procedimientos establecidos para la ejecución de la función registral, recibir, organizar, custodiar, conservar y disponer para su consulta la documentación relacionada con los servicios que prestan, en términos de las disposiciones aplicables, encontramos su fundamento en los artículos 18,19 y 20 del RIFREM.

1.4 CONCEPTO DE INSTRUMENTO PÚBLICO

Por instrumento se entiende como, “todo documento escriturario, público o privado, útil como medio probatorio documental en juicio. Documento es género (incluye instrumentos y cualquier otra forma de constatación de hechos: fotografías planos etc.), e instrumento en su especie principal (escrituras públicas, contratos privados, etc.).”² de la misma forma “EL documento podría definirse, de manera simplista, como un instrumento escrito.”³ Por lo general se suelen utilizar como sinónimos las palabras documento e instrumento, pero como bien se menciona el primero es el género y el segundo es la especie.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala que “El término instrumento proviene del latín *instruere* que significa instruir, enseñar, dar constancia, y se refiere a todo aquello que sirve para conocer o fijar un

² SANTO, de Víctor, ***DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL***, Ed. Universidad, Buenos Aires, 1991, Pág.197.

³ GÓMEZ LARA, Cipriano, ***DERECHO PROCESAL CIVIL***, 6ª ed. Ed. Oxford, México, 2001, Pág. 135.

acontecimiento. Se denominan monumentos a los instrumentos expresados en imágenes, como estatuas, películas, fotografías e inclusive, las cintas magnetofónicas. Cuando el instrumento consiste en signos escritos se llama documento. Así el género es el instrumento y la especie, y el monumento y documento.”⁴ Para éste autor la clasificación del género y la especie se invierten con la anterior, pero por la conceptualización etimológica y la descripción de las diferencias que existen entre instrumentos y monumentos es más preciso saber qué es lo que se debe entender por instrumento cuando este se realiza de forma escrita.

Cabe señalar que los documentos pueden ser públicos o privados según su procedencia que puede ser de una persona investida de fe pública o de un particular. La ley Adjetiva Federal establece en su artículo 129, lo que se entiende por documento público, dispositivo que a la letra indica:

“Artículo. 129.- Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones.”

La calidad de que un documento sea público se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que en su caso prevengan las leyes. De la misma forma, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha dictado la siguiente jurisprudencia:

“DOCUMENTO PÚBLICO QUE DEBE ENTENDERSE POR.

Se entiende por documento público, el testimonio expedido por funcionario público, en ejercicio de sus funciones, el cual tiene valor probatorio y hace prueba plena, ya que hace fe respecto del acto contenido en él.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. Amparo en revisión 428/94. Esmeralda Ramírez Pérez. 20 de octubre de 1994.

⁴ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, DERECHO NOTARIAL, 9ª ed. Ed. Porrúa, México, 1999, Pág. 89.

Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Octava Época. Tomo XV-Enero. Tesis: XX. 303 K Página: 227. Tesis Aislada.

En síntesis, el instrumento público es el documento escriturario, formado, configurado y expedido por autoridad o funcionario público en ejercicio de sus atribuciones, para instruir, enseñar, dar constancia, y referirse a todo aquello que sirve para conocer o fijar un hecho o acto jurídico, que hace o constituye prueba plena.

1.4.1 tipos

El artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, enuncia los tipos de documentos públicos que pueden existir, dispositivo que a la letra indica:

“Artículo 327. Son documentos públicos:

I.- Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos;

II.- Los documentos auténticos e informes expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones;

III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del gobierno federal, de los estados o del distrito federal;

IV.- Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del registro civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;

V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete;

VI.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados, antes del establecimiento del registro civil, siempre que fueren cotejadas por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho;

VII.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobadas por el gobierno general o de los estados, y las copias certificadas que de ellas se expidieren;

VIII.- Las actuaciones judiciales de toda especie;

IX.- Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al código de comercio;

X.- Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley.”

Por lógica jurídica, todos los documentos no señalados en el dispositivo anterior que no cumplen con los requisitos de ser expedidos por autoridad pública competente en ejercicio de su función, serán documentos privados. Cabe señalar que los instrumentos públicos son de vital importancia por su valor probatorio ya que hacen prueba plena dentro de cualquier tipo de proceso, administrativo o judicial.

CAPÍTULO 2

LA FUNCIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

2.1 LA FUNCIÓN NOTARIAL

Hablar de la función notarial es referir al Derecho Notarial, el cual se puede conceptualizar como el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público.⁵ Así, la función notarial se conceptualiza como aquella actividad que el Notario Público realiza conforme a las disposiciones legales que rigen la actividad notarial, es decir conforme a la Ley Notarial cabe aclarar que la función notarial tiene su ejercicio desde los caracteres público o privado.

Respecto del carácter público surge con la existencia de una relación jurídica entre el Notario y el Estado; ya que éste último es quien le otorga la concesión pública al Notario a fin de que esta persona brinde sus servicios al público o la sociedad, consistente en autorizar así como a dar fe a los actos y hechos jurídicos que ante él se presenten. Por lo que hace al carácter privado el Notario ejerce su función como un profesional sujeto a las disposiciones de prestador de servicios profesionales, en donde el Notario recibe la expresión de la voluntad de los que van a otorgar la escritura o percibe con sus sentidos los hechos que van a quedar plasmados en el acto.⁶ Si bien es cierto, la función notarial es pública, el Notario no se considera como funcionario o servidor público debido a que no depende del erario público que el Estado en su partida presupuestal destina para el pago de sus servidores públicos, más bien es un profesional libre el cual brinda sus servicios contra prestación de honorarios por sus servicios.

⁵ Vid. CARRALY DE TERESA, Luis, DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL, Ed. Porrúa, México, 1986, Pág.74.

⁶ Vid. ESQUIVEL ZUBIRI, José Luis, DERECHO NOTARIAL, UNAM, Ed. Grupo Editorial Universitario, México, 2001, Pág.23.

Al respecto José Arce y Cervantes, quien fuera Notario del Distrito Federal, escribió que “Para el que sólo observa superficialmente los efectos de la función notarial, ésta consiste únicamente en autenticar actos o hechos jurídicos, de preconstituir pruebas.”⁷ Es decir, solo se ve desde una perspectiva superficial la función notarial, sin tomar en consideración que existen más elementos que hacen de la función notarial una institución completa y complementaria de la seguridad jurídica.

Por último, la función notarial se logra con la materialización y a través de la expedición de un documento público, denominado instrumento notarial; género que encierra las especies de escritura y acta, no solamente para constituir prueba, sin en el aspecto sustantivo para investir al acto de la forma que debe tener de acuerdo con el Derecho, para que sea plenamente eficaz.

2.1.1 Características

La función Notarial tiene características muy particulares que la hacen muy especial o compleja. Entre las características que tiene la función notarial está propiamente de quien la lleva acabo, el Notario, que es la persona física investida de fe pública, conferida por el propio Estado, por lo tanto, es una institución pública y como se mencionó anteriormente debe ser un profesional del derecho, conocedor de la actividad notarial, además de que la función notarial es de manera autónoma, libre e independiente.⁸ Características que a continuación se comentan para mayor abundamiento y entendimiento del tema.

Luis Carral y de Teresa, explica que mediante la fe pública se está en presencia no de un acto subjetivo de fe, sino de afirmaciones que objetivamente está obligado a aceptar como verdaderas los miembros de la sociedad civil, en acatamiento de los preceptos legales que así lo ordenan.⁹ Por tal motivo se dice que, todo acto que se celebra ante la fe pública del

⁷ Vid. ARCE Y CERVANTES, José “La Autonomía del Derecho Notarial” Revista Mexicana de Derecho, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed .Porrúa, Año 2005, No. 5, Pág.263.

⁸ Vid. ESQUIVEL ZUBIRI, José Luis, Op. Cit., Pág.24.

⁹ Vid. CARRALY DE TERESA, Luis, Op. Cit., Pág.74.

Notario tiene la presunción de ser legítimo es decir verdadero y por ende no se puede calificar de apócrifo.

La fe pública siempre es sinónimo de certeza jurídica de un acto o de un hecho jurídico, por ello, el Estado a través de quienes encomienda la función de fe pública tiene el respaldo o la garantía de que el acto o hecho ante ellos es cierto, otorgando con ello una certidumbre o presunción de verdadero.

El Notario es una Institución Pública, puesto que ésta se deriva de la Ley, y es de orden e interés público, ya que la institución del notariado es fundamental para la sociedad, porque mediante su ejercicio se da certeza jurídica a los actos que se producen en las relaciones cotidianas entre las personas. También es un profesional, porque, dicha función debe recaer en un titular, persona física, con preparación académica mínima de Licenciatura en Derecho, así como experiencia profesional en el conocimiento de las actividades profesionales que realiza el Notario, por así exigirlo la propia legislación del Notariado de la entidad correspondiente, *Verbi gratia*, el artículo 4 de la Ley del Notariado del Estado de México, dispositivo que a la letra señala:

“Artículo 4.- Notario es el profesional del derecho a quien el Gobernador del Estado ha otorgado nombramiento para ejercer las funciones propias del notariado, investido de fe pública.”

El notario es un profesional en la ciencia del Derecho por obvias razones, puesto que su función a desempeñar es en gran parte recoger la voluntad de los que ante él acuden para plasmarla y dar forma a un acto necesariamente jurídico, regulado por alguna ley sustantiva, por lo que tiene que ser un conocedor de las leyes.

Respecto de la Autonomía, no quiere decir que no dependa de los grandes principios ni de la metodología o de la técnica jurídica, quiere decir que no está involucrada directamente en ninguna de las demás ramas jurídicas en las que conceptualmente se clasifica el Derecho, quiere decir que también tiene

una aplicación de un sistema y un método más especializado, no aspirando a seccionar sino a profundizar.

Por otro lado, el Notario público se rige en un ámbito de autonomía o independencia de los demás órganos de la administración pública, ya que su función es sin sometimiento al erario es decir no recibe sueldo u honorario por parte del Gobierno. El Notario como ya se mencionó, está encargado de una función pública, pero en el marco del ejercicio una profesión liberal, en este sentido los estatutos notariales deben asegurarle plena autonomía en relación al Estado y a la Administración Pública.¹⁰ En síntesis, la autonomía de la función notarial se da en dos aspectos; uno como rama del derecho independiente con principios, técnicas y características propias y la otra en el marco de su ejercicio como la de profesional independiente de la administración pública del Estado.

2.1.2 Fines del Notario

Los fines del Notario son los mismos que persigue el Estado, “Uno de los fines del Estado es brindar seguridad jurídica a su población, para lo cual crea instituciones que lo ayuden en esa labor. La institución o figura notarial se encuentra inmersa dentro del tema de la tutela de la seguridad jurídica que debe brindar el Estado a su población. Así, el Estado le reconoce a un particular llamado Notario, la capacidad y conocimientos suficientes, mediante el otorgamiento de la patente correspondiente, para que ante el Notario se otorguen los instrumentos públicos que brinden seguridad jurídica a la población.”¹¹ Así entonces, los fines del Notario están basados en su ejercicio ya que a través de éste, se da certeza jurídica a los actos que se producen, en las relaciones cotidianas entre las personas físicas o morales de cualquier índole.

¹⁰ Vid. ARCE Y CERVANTES, José, Op. Cit., Pág.268.

¹¹ OLIVER BUCIO, Guillermo “Consideraciones Para la Determinación del Alcance del Principio de Tracto Sucesivo en Materia Mercantil” , Revista Mexicana de Derecho, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed. Porrúa, Año 2006, No.8, Pág.243.

Por lo que en la vida diaria miles de actos jurídicos son celebrados requiriendo las partes contratantes de un profesional que los asesore para tal efecto, como lo es el Notario quien no solo participa en su elaboración sino en su autorización, por la fe pública de que goza, cuya finalidad es ser un auxiliar de los particulares como del Estado mismo, que acuden ante él, para la celebración, autorización, constancia de ciertos actos y hechos jurídicos con el fin de obtener mayor seguridad jurídica.¹² También, la Ley del Notariado del Distrito Federal en su artículo 42, prevé la tarea o finalidad que tiene el notario el cual textualmente dice:

“Artículo 42.- Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría...”

En suma, la finalidad del Notario es dar veracidad a través de un instrumento público no solo para constituir prueba sino, para investir al acto que se le solicita de la forma que debe tener de acuerdo al derecho, para que sea plenamente eficaz. Por lo tanto, el fin principal del Notario es perseguir la seguridad, es decir, va en busca de la certeza, por seguridad jurídica se entiende que es la garantía dada al individuo de que su persona sus bienes o sus derechos, no serán objeto de ataques violentos o que si estos llegan a producirse le serán asegurados por la sociedad, para su protección y su reparación.¹³

En consecuencia el instrumento notarial es el documento verdadero, cuyos efectos jurídicos es brindar seguridad jurídica ante terceros, haciendo respetar el bien objeto del contrato y la voluntad de los comparecientes, logrando así, asegurar la transparencia del acto jurídico realizado, para su

¹² Vid. ESQUIVEL ZUBIRI, José Luis, Op. Cit., Pág.4.

¹³ Vid. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, UNAM, Diccionario Jurídico Mexicano, Ed. Porrúa, México, 1997.

protección legal o reparación en caso de ser vulnerado. Por tanto la finalidad del Notario se vislumbra en dos aspectos, como consultor, consejero e intérprete de los comparecientes así como el de configurador de la forma del instrumento público.

De la forma o figura se dice que “La forma en consecuencia no es el acto mismo sino su modo de expresión. Pueden distinguirse uno de otro como se distingue el contenido y el continente, el *`negotium`* y el *`instrumentum`* y, así mismo puede ser conceptualmente perfecto uno e imperfecto el otro o viceversa. Por consiguiente, pueden y deben distinguirse también entre si las normas que rigen a uno y a otro. Las que rigen el acto mismo son normas sustantivas que dan los elementos del acto y establecen la sustancia. Las normas que se refieren a la forma regulan el modo de exteriorizarse, rigen al accidente y constituyen el derecho formal.”¹⁴

Recapitulando, configurar es dar una determinada figura a una cosa, el Notario da figura a través de la forma al acto jurídico que se le somete a su consulta a fin de que pueda emitir un instrumento público acorde a la necesidad jurídica del ordenamiento que regula el acto o hecho, vigilando que éste cumpla con todos los requisitos del derecho sustantivo así como las de derecho formal, con las que el acto tenga relación antes de autorizarlo y expedirlo.

2.2 LA FUNCIÓN REGISTRAL

La función registral consiste básicamente en dar publicidad a los actos jurídicos que se inscriben ante el Registro Público de la Propiedad, como contraprestación al pago de derechos que hacen los usuarios por el servicio prestado, con el fin de conocer sobre la situación jurídica de algún inmueble o persona moral.¹⁵ Es mediante la publicidad que se tiene conocimiento de una cosa, de un hecho o una situación.

¹⁴ ARCE Y CERVANTES, José, Op.Cit.,Pág.266

¹⁵ ESQUIVEL ZUBIRI, José Luis. DERECHO REGISTRAL, UN A M, Ed. Grupo Editorial Universitario, México, 2001, Pág. 189.

Es necesario señalar que “Mediante la publicidad de las relaciones jurídicas también se obtiene seguridad jurídica por lo que el Estado ha creado la institución del Registro Público cuya finalidad es, precisamente, darle publicidad a las situaciones jurídicas que la ley considera que deben tenerla para que sean oponibles a terceros, es decir que surtan sus efectos en contra de ellos.”¹⁶ Al igual que la figura del Notario uno de los fines de la función registral es la de brindar la seguridad jurídica, por lo que es el mismo Estado quien los dota de tal facultad para que lo auxilien en esa tarea, no obstante que son figuras muy distintas en cuanto a su naturaleza jurídica.

Al respecto Miguel Ángel Zamora y Valencia, señala que la función registral radica en la actividad registral la cual es eminentemente técnica y por ende debe satisfacer varios requisitos para que el resultado y efectos sean confiables.¹⁷ Como bien se comenta, la función registral es una técnica eminente porque a diferencia de la función notarial el registrador no interviene en la estructuración o forma del acto que se le presenta para su inscripción, es decir, el acto al cual le da publicidad nace o se crea fuera de su actividad sin su intervención.

La publicidad del Registro significa que todas las personas que lo soliciten sin necesidad de acreditar que tienen interés jurídico tienen derecho a consultar los asientos que obren en los folios o en los libros archivados, además de que pueden solicitar copias certificadas, constancias y certificaciones del estado que guardan los registros.¹⁸ Luego así, es a través de la publicidad que se garantiza de alguna forma el derecho a la información, como el de salvar los derechos de los titulares que obren inscritos.

Para concluir en lo que se ha venido manifestando “También es importante recordar que conforme a nuestro derecho, la función fundamental o primordial tanto del Registro Público de la Propiedad como del Registro Público

¹⁶ OLIVER BUCIO, Guillermo. Op. Cit., Pág.243.

¹⁷ Vid. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, **CONTRATOS CIVILES**. Ed. Porrúa, México, 1998, Pág.428.

¹⁸ Vid. Ibidem, Pág.425.

de Comercio, es única y exclusivamente la de publicitar todos los actos jurídicos celebrados por los particulares y del comerciante persona moral, que conforme a la ley así lo requieran para ser oponibles a todos los terceros que no fueron partícipes del acto que se publicita (*erga omnes*); y de ninguna manera y bajo ningún concepto la intervención registral es constitutiva de acto alguno toda vez que todos los actos que se publicitan se generan por los particulares y comerciantes personas morales, con plena eficacia jurídica, fuera del Registro Público de la Propiedad o del comercio y muchas veces también sin la intervención notarial.”¹⁹

Como bien se explica la función registral es la actividad misma que lleva acabo el Registro Público y del Comercio, resumida en dar la publicidad, es decir, da a conocer a todos los interesados la situación jurídica que guardan los actos jurídicos que formalizan los particulares y los comerciantes que por disposición de ley o de forma potestativa deben de ser registrados, con el objeto de proporcionar mayor seguridad jurídica.

2.3 SISTEMAS REGISTRALES

Los sistemas registrales se clasifican según su forma de inscripción o por los efectos jurídicos que produce su inscripción. De acuerdo a su forma puede hacerse a través de libros o de folios, la inscripción de libros consiste en la transcripción del documento o instrumento que hace el Registrador en los libros del Registro Público de la Propiedad o del Comercio. La inscripción a través de folios mediante la creación de carpetas, cada una contiene hojas sueltas, donde el Registrador inscribe sus actos, los folios pueden ser de dos clases: personal o real, el folio personal es el que se utiliza para una persona jurídica física o moral, donde se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes y futuros sea cual fuere su forma jurídica o de validez, el folio real es el que sirve para que el Registro Público de la Propiedad le lleve a cada

¹⁹ Vid. LÓPEZ JUÁREZ, NOT.222, OLIVER BUCIO,NOT.246,TREJO ARIAS, NOT.234,VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, NOT.218, Registro Público de Comercio, Colección de Temas Jurídicos en Breviario, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed. Porrúa, Año 2008,No.45, Págs.17-18.

finca un folio, entendiendo por finca como la unidad inmueble debidamente delimitada, descrita y ubicada por la autoridad, denominada de diferentes formas como solar, predio, fundo o terreno.

La clasificación de los sistemas registrales desde el punto de vista de los efectos jurídicos de su inscripción se clasifican en tres clases: sustantivos, constitutivos y declarativos. En cuanto al primero, es el que establece la inscripción, como si fuera un elemento de existencia del acto jurídico; de tal forma que si no se realiza la inscripción no hay acto jurídico, por ejemplo tratándose de la transmisión de la propiedad de un inmueble, al no inscribirse no existiría la transmisión del dominio de éste. Por lo que respecta al segundo de ellos, es decir el sistema constitutivo, es el que establece la obligatoriedad de registrar el acto jurídico para que surta sus efectos eficazmente, entendiendo que el acto o negocio jurídico nace extraregistralmente, pero no tiene plena validez hasta que sea registrado finalmente, el sistema declarativo consiste en que los actos jurídicos que se pretenden inscribir nacen o se crean fuera del Registro Público de la Propiedad, y su inscripción es únicamente para declarar la existencia, transmisión, extinción o modificación de algún acto o negocio jurídico, es decir no depende de su inscripción para que el acto surta sus efectos de validez o existencia.²⁰

En cuanto a la clasificación según su forma, nuestro sistema registral a lo largo de su existencia se han practicado ambos sistemas, es decir el de libros y el de folios, en un principio el sistema más practicado era el de la inscripción en libros, hablando particularmente del Estado de México, hoy en día se viene implementando en los últimos cuatro años la utilización del sistema de folio electrónico, con la modalidad o característica del uso de las herramientas informáticas, por lo que se le denomina folio electrónico. Desde el punto de vista por los efectos jurídicos que causa la inscripción se puede señalar con precisión que el sistema declarativo es el que impera en nuestro país, tal y como lo expresa el Código Civil Federal en su numeral 3008, y la

²⁰ Vid. ESQUIVEL ZUBIRI, José Luis, DERECHO REGISTRAL, Op. Cit., Págs.193-194.

Ley Registral para el Estado de México, en su artículo 8º; los cuales a la letra indican:

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

“Artículo 8.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes...”

Por consecuencia, el sistema de México es el *declarativo*, en el que los documentos que deben registrarse y no se realice dicho registro no producen efectos en perjuicio de tercero, pero son plenamente eficaces entre las partes y en beneficio de terceros. El artículo 18 de la Ley Registral para el Estado de México textualmente señala:

“Artículo 18.- En términos del Código, el Registro Público deberá operar con un Sistema Informático Integral, mediante el cual se realice la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación y transmisión de la información contenida en el Acervo Registral.”

Cabe hacer mención que, en el Estado de México el sistema informático desde el año 2008 se han venido implementando los medios electrónicos, en consecuencia de una modernización, es decir con el aprovechamiento de dichos medios se puede estar en presencia de un nuevo sistema registral, pero realmente no se trata de otro sistema, ya que se basa en los principios de clasificación de sistemas registrales aquí mencionados, lo que varía en sí, es el instrumento que se utiliza para realizar la inscripción que es a través de medios digitales electrónicos como son las memorias de las computadoras, pero basado en los principios y clasificaciones antes comentados.

2.4 PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales son la esencia o sustancia de la materia registral, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, dice que estos “explican el contenido y la función del Registro Público de la Propiedad. Así mismo están

entre lazados unos de otros de tal manera que no existen de forma independiente...sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.”²¹ Como en toda rama del Derecho la cual basa su función en sus principios la rama del derecho registral no es la excepción, ya que su ejercicio o actividad se rige con base en sus principios registrales los cuales son los directrices de su actuar.

Los principios registrales son los fundamentos sustantivos del derecho registral, que sirven de herramienta para el procedimiento registral y los efectos jurídicos que produce la publicidad en los asientos registrales.²² Como anteriormente se comentó el actuar principal de la función registral está en su actividad técnica o administrativa que realiza, por tal los principios registrales son directrices para el logro de un adecuado procedimiento registral.

Por su parte la Ley Registral para el Estado de México, en su artículo 7º contempla tales principios registrales, numeral que a la letra dice:

“Artículo 7.- La función registral se regirá por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, excepto en tratándose del registro de personas jurídicas colectivas, rogación, prelación y de legalidad, establecidos en el Código y contenidos en las disposiciones siguientes...”

Los principios registrales se pueden enumerar como el de rogación, consentimiento, especialidad, legitimación, prelación, calificación, inscripción, tracto sucesivo, publicidad y el de fe pública registral los cuales se comentan a continuación.

• **Principio de Rogación**, el Registro Público de la Propiedad procede a petición de parte y nunca de oficio.

• **Principio de Consentimiento**, “para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo nadie

²¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *DERECHO NOTARIAL*, Op. Cit., Pág.73.

²² Vid. ESQUIVEL ZUBIRI, José Luis, *DERECHO REGISTRAL*, Op. Cit., Pág.201

puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso.”²³ Es de mencionar que dicho consentimiento regularmente es manifestado en un instrumento público como lo es el instrumento notarial, por otro lado, el consentimiento puede suplir por autoridad judicial competente que así determine la ley.

• **Principio de Especialidad**, también llamado de especificación o determinación “Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objetos de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.”²⁴ Obedece a la necesidad de la determinación indubitable del objeto del asiento registral, el cual debe ser específico e individualmente determinado de manera que no haya duda en su identidad.

• **Principio de Legitimación**, igualmente conocido como de exactitud, es fundamental ya que supone una presunción de legalidad, veracidad y exactitud, *iuris tantum*, de los asientos registrales a favor del titular que le permite a éste quedar legitimado o autorizado, activa o pasivamente, como autentico titular del derecho inscrito para actuar jurídicamente y en forma eficaz con el mundo jurídico y por supuesto frente al Propio Registro.²⁵ Con este principio se otorga y se da la seguridad jurídica a los titulares de los derechos inscritos, ya que lo inscrito se presume de cierto y verdadero, salvo prueba en contrario.

• **Principio de Prelación o prioridad**, es una derivación del aforismo *prior tempore, prior iure que se traduce*: primero en tiempo, mejor en derecho, el primero en registrarse es primero en derecho, no el primero en realizar el acto sino el primero en registrarlo.²⁶ La prelación entre los diversos documentos ingresados al registro público se determinara por prioridad en

²³ Vid. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit., Pág. 81.

²⁴ Vid. Ibidem, Pág.108.

²⁵ Vid. LÓPEZ JUÁREZ, NOT.222, OLIVER BUCIO, NOT.246, TREJO ARIAS, NOT.234, VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, NOT.218. Op. Cit., Pág.41.

²⁶ Vid. Idem.

cuanto a la fecha, hora y número de control interno que le corresponda al presentarlos para su inscripción ante el Registro Público.

• **Principio de Calificación o de Legalidad**, “Consiste en la función atribuida al personal del Registro para examinar cada uno de los documentos que se presenten para su inscripción y dictaminar no solo si es de los documentos susceptibles de inscribirse, sino también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y de fondo exigidos por cualquier ley, es decir, se lleva a cabo una calificación integral, a fin de proceder en caso afirmativo a llevar a cabo la inscripción solicitada, previo pago de los derechos correspondientes de registro, o en su caso contrario, a suspenderla, si el documento tiene efectos subsanables o denegarla si los efectos son insubsanables.”²⁷ Existe una confusión respecto de si la calificación debe ser solo en los elementos de forma o también de fondo en la calificación registral del documento que se presenta para su inscripción, pero para el caso este principio es el que ha dado paso para que el Registro Público de la Propiedad o del Comercio se convierta en un supervisor o revisor de la función notarial e incluso de la jurisdiccional, por el criterio tan amplio de señalar algunos ordenamientos que la calificación debe ser de manera integral.

Por su parte el Código Civil para el Estado de México contempla este principio en su precepto legal 8.32 primer párrafo a su letra dice:

“Artículo 8.32.- Previo a la inscripción, el Registrador calificará extrínsecamente el documento presentado dentro del plazo señalado en el artículo anterior. La calificación registral consistirá en verificar únicamente que...”

Este precepto faculta al registrador para que la calificación sea de manera extrínseca, así como las fracciones en que se divide están implícitas en su mayoría la práctica de los principios registrales.

²⁷ Cfr. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES, 14º ed. Ed. Porrúa, México, 1995, Pág.574.

• **Principio de Inscripción**, “consiste en la actividad que realiza el registrador de asentar en el libro o folio correspondiente, el documento que se solicita se inscriba.”²⁸ Más adelante se retomara y profundizara en lo respectivo a la inscripción por ser un tema en especial del presente capítulo.

• **Principio de Tracto Sucesivo o Continuo**, éste principio “obedece al concepto filosófico de causalidad, ya que sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente. Por tanto no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen, porque precisamente la inscripción previa es causa de la siguiente.”²⁹ Por lo que para inscribir cualquier documento o instrumento debe previamente estar inscrito o anotado el derecho o acto de la persona que otorgó aquel o del que vaya a resultar afectado por la inscripción, a no ser que se trate de la excepción de inmatriculación, (primera inscripción).

• **Principio de Publicidad**, debe analizarse desde dos puntos de vista: formal y material. Desde el punto de vista formal, el registro es público, lo que significa que está obligado a permitir que cualquier persona, con interés o sin él, la consulta de las inscripciones o la obtención de certificaciones de los datos o información inmersas en los folios o libros.³⁰ Desde el punto de vista material “son 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.”³¹ La publicidad como ya se menciona es la esencia, objeto o fin del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

• **Principio de la Fe Pública Registral**, se entiende como el acto en el cual el Estado por conducto de los servidores públicos como el Director del Registro Público de la Propiedad, así como de algunos empleados

²⁸ Vid. ESQUIVEL ZUBIRI, José Luis, DERECHO REGISTRAL, Op. Cit., Pág. 213.

²⁹ Vid. OLIVER BUCIO, Guillermo, Op. Cit., Pág. 243.

³⁰ Vid. LÓPEZ JUÁEZ, NOT.222, OLIVER BUCIO, NOT. 246, TREJO ARIAS, NOT.234, VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, NOT.218, Op. Cit., Pág. 19-20.

³¹ Vid. ESQUIVEL ZUBIRI, José Luis, DERECHO REGISTRAL, Op. Cit., Pág. 218.

investidos por la ley en las oficinas registrales como son los registradores; dan fe de que algún acto jurídico hecho sobre alguna finca o persona moral, es totalmente valido, imponiendo dicha verdad registral a terceras personas para la seguridad jurídica de todos.³²Es decir, mediante la fe registral, el Estado pretende brindar mayor seguridad jurídica para los actos que se realizan.

En conclusión, los principios registrales son la columna vertebral de la función y el procedimiento registral del Registro Público de la propiedad y del Comercio, existe discusión respecto de la aplicación de estos en especial el de tracto sucesivo en materia mercantil, pero en ambos registros tanto el de propiedad como el de comercio tienen en común el de ser públicos, declarativos y su principal fin es la de dar publicidad y que sus efectos es la oponibilidad del acto inscribible frente a terceros.

2.5 LA INCRIPCIÓN

La inscripción es el acto que realiza el registrador al asentar en el libro o folio correspondiente, el documento que se desea registrar. La Ley y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, suelen utilizar la palabra asiento o anotación de una manera amplia, como sinónimo de inscripción.³³ Así como la función notarial se traduce en materialización de un instrumento, la función registral se traduce en la inscripción, es decir, en la transcripción muchas veces literal del documento, en el libro o folio según corresponda al sistema registral de que se trate.

Miguel Ángel Zamora y Valencia, señala que las inscripciones “son los asientos definitivos que se incorporan al folio en el Registro, tanto de inmuebles, como de muebles y personas morales.”³⁴ Los asientos de inscripción respecto de los inmuebles deben expresar con precisión: el nombre y demás señas o atributos del titular del derecho, la descripción del inmueble,

³² Vid. Ibidem, Pág.219.

³³ Vid. Ibidem, Pág.239.

³⁴ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, CONTRATOS CIVILES, Op Cit., Pág.429.

la naturaleza, extensión y demás características del derecho de que trate, el valor de los bienes o derechos, la naturaleza o calificación del hecho o acto jurídico que origina la inscripción, la fecha del título, su número si lo tiene y el nombre del funcionario o Notario que la haya autorizado y la fecha y hora en que se practique y la firma del Registrador.

Respecto de las personas morales: el nombre de los otorgantes y de la persona moral, además respecto de esta su objeto, duración, domicilio y capital si lo tuviere, la manera de distribuirse las utilidades y en su caso las pérdidas y el nombre de los administradores. Es necesario tomar en cuenta que las inscripciones deben de seguir el principio de tracto sucesivo, es decir, dichas anotaciones deben de asentarse de manera cronológica y progresiva así como que pueden hacerse anotaciones registrales de diferente clase como son: las notas de presentación, las anotaciones preventivas, las inscripciones, cancelaciones y rectificaciones.

2.6 PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento suele utilizarse como sinónimo de proceso, por regla general se debe de distinguir que el proceso se lleva ante un órgano jurisdiccional; en cambio el procedimiento se encauza dentro de los órganos administrativos. El proceso es un conjunto de procedimientos, entendiendo estos últimos como conjunto de formas o maneras de actuar.³⁵ Por consecuencia, el procedimiento registral es un procedimiento de carácter administrativo, cuyo objeto principal es la inscripción de algún acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad o del Comercio para su publicidad que conforme a la ley lo requiera.

La reglamentación del procedimiento registral se encuentra regulada tratándose del Estado del México el cual es materia del presente trabajo de investigación, bajo los preceptos de la Ley Registral para el Estado de México y su Reglamento, el cual consta de los siguientes pasos: la presentación del

³⁵ Vid. ESQUIVEL ZUBIRI, José Luis, *DERECHO REGISTRAL*, Op. Cit., Pág.231.

documento ante la oficina registral correspondiente a su jurisdicción, con el debido pago de sus derechos, la cual una vez presentada se procede al estudio y calificación para posteriormente suspender, denegar o realizar la inscripción en los acervos respectivos para su publicación, tal y como lo dispone el artículo 33 de la ley de la materia y que al tenor literal expresa lo siguiente:

“Artículo 33.- El procedimiento registral se inicia con la asignación del número de entrada y trámite a la solicitud presentada...”

Con la presentación de la solicitud o documento, se obedece al principio de rogación y prelación éste último importantísimo para los actos que la ley exige su inscripción, por la razón de ser el primero quien inscribe al que se le reconoce como el titular del derecho. De la misma forma el artículo 34 de la Ley en comento, expresa lo relativo a la calificación registral y a la letra dice:

“Artículo 34.- Una vez cumplidas las fases a que se refiere el artículo que precede, se pasará directamente a la fase de calificación extrínseca.

La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:

I. El documento presentado sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la Ley que lo rige como necesarios para su validez;

III. En el documento conste acreditada la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes que el acto consignado requiera, en su caso. Cuando por cualquier circunstancia alguno de los titulares registrales varíe su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar ante Notario Público;

IV. Exista identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;

V. No haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro, conforme a lo previsto por el artículo 8.30 del Código;

VI. Esté fijada la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado;

VII. En el acto consignado en el instrumento se observe el tracto sucesivo, lo que significa que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación judicial;

VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código, esta Ley u otras Leyes aplicables, como indispensables para su inscripción; y...”

Del dispositivo anterior se deducen los elementos que deben tomar los registradores, mejor dicho los calificadores, para su calificación de los documentos que le son puestos a su consideración para su inscripción, los cuales llevan implícitos los principios registrales, de ellos se derivan los criterios para aceptar, suspender o denegar la inscripción como acto seguido del procedimiento.

CAPÍTULO 3

LA PROBLEMÁTICA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS POR LOS CALIFICADORES DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

3.1 ANÁLISIS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS QUE REALIZAN LOS CALIFICADORES DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

Al Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), ingresan documentos registrables auténticos, la Ley Registral establece que éstos son instrumentos públicos como la escritura notarial, resolución judicial o administrativa según legalmente corresponda. Es una realidad que, entre los documentos que se presentan al Registro Público de la Propiedad para su inscripción, la escritura pública es la que contiene la mayor cantidad de situaciones jurídicas registrables, porque en ella se haya la constitución, transmisión, modificación o pérdida de los derechos reales sobre inmuebles, que se formalizan en escritura. En ella, el notario califica y efectúa las legitimaciones, subjetiva, sustantiva, registral y de personería, en beneficio de la seguridad jurídica.

El Código Civil para el Estado de México y la Ley Notarial del Estado de México, señalan los requisitos para la formación de los instrumentos públicos y en especial las escrituras públicas así como sus copias, y ciertamente al registro llega la copia certificada de la escritura matriz por ello se adelanta que el concepto de formas extrínsecas que califica el registrador se refiere a ellas. Lo mismo hacen el Juez, y el Funcionario Administrativo, realizan la tarea de calificación al autorizar o emitir el acto. En tales circunstancias mencionadas, el ejercicio de la facultad calificadora del calificador del IFREM, debe de regirse a límites razonables, con una sincronización o integración con la calificación que formula el Notario Público, el Juez y el Administrativo.

Del gran volumen de instrumentos públicos que se presentan para su inscripción en el IFREM, un gran porcentaje son rechazados con base en el artículo 8.32 del Código Civil del Estado de México, fracciones IV, VII y VIII, principalmente y 34 de la Ley Registral para el Estado de México fracciones IV, VII y VIII. El primero de ellos a la letra indica:

*“Artículo 8.32.- Previo a la inscripción, el Registrador calificará **extrínsecamente** el documento presentado dentro del plazo señalado en el artículo anterior. La calificación registral consistirá en verificar únicamente que: ...IV. Exista **identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título**. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;...VII. En **el acto consignado en el instrumento se observe el tracto sucesivo** en los términos del artículo 8.29; VIII. El documento cumpla con los **requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código, la Ley Registral u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción;...**”*

De la misma forma el precepto 34 de la Ley Registral a la letra señala:

“Artículo 34.-... se pasará directamente a la fase de calificación extrínseca.

*La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:... IV. Exista **identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título**. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;...VII. En **el acto consignado en el instrumento se observe el tracto sucesivo**, lo que significa que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación judicial; VIII. **El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código, esta Ley u otras Leyes aplicables, como indispensables para su inscripción;...**”*

Como es de observarse ambos preceptos son idénticos el del Código Civil y la Ley Registral ambos del Estado de México.

Estas disposiciones son aplicadas frecuentemente con criterio erróneo, y sirven de fundamento principal para denegar una inscripción, la primera de ellas la fracción IV se refiere a los casos en que los datos relativos al inmueble objeto del acto, a las personas o a otras circunstancias mencionadas en el instrumento, no coinciden con los asientos registrales, aun cuando esa falta de coincidencia sea algún elemento intrascendente y de los demás elementos si haya coincidencia, no existiendo duda al respecto de la identificación del inmueble, es denegada la inscripción, a pesar de que el mismo precepto prevé que si de los demás elementos existe coincidencia que permita la identidad del bien.

Por lo que hace a la fracción VII, que el documento observe el tracto sucesivo, en materia mercantil no obedece el tracto como en materia inmobiliaria ya que este debe de ser en esencia sumamente ágil para poder estar a la altura de la rapidez con que se mueve el comercio, existen actos mercantiles que no es necesaria su inscripción como antecedente o tracto, como por ejemplo la cesión de derechos crediticios o hipotecarios, modificación de las cláusulas de crédito del fideicomiso por mencionar algunos, pero los cuales bajo criterio de los calificadores es indispensable su inscripción como antecedente y estar al principio de tracto sucesivo, el cual se vuelve motivo también de rechazo con la objeción de que el tracto sucesivo no se guarda por la falta de inscripción de estos actos a criterio del calificador, no obstante que el artículo 31 del Código de Comercio hace la declaración expresa que los registradores no podrán denegar o suspender la inscripción de los actos que conforme al reglamento o lineamientos se consideren de registro inmediato. En los demás casos, tampoco podrán denegar o suspender la inscripción de los documentos mercantiles que se les presenten, con la excepción de los criterios anteriores del Código Civil de la Entidad así como la Ley Registral del Estado de México.

Por último en lo que respecta la fracción VIII, es la de considerarse que el documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código, esta Ley u otras Leyes aplicables, como indispensables para su inscripción, se debe entender los requisitos de forma no así de fondo o sustanciales, por que como se asevera al comienzo de los preceptos la calificación se realizara de forma extrínseca, en sus elementos de forma del acto a inscribir, circunstancia que nunca se da, por el la excesiva facultad que les da a los calificadores al amparo de los supuestos del Reglamento de la Ley Registral del Estado de México, 16 fracción I y 27. El primer numeral, a la letra indica:

“Artículo 16.- Los Registros Públicos, contarán con calificadores, quienes tendrán las siguientes obligaciones:

*I. Realizar la calificación **extrínseca** de los documentos que les sean turnados para su inscripción o anotación dentro de un plazo de diez días hábiles siguientes al de su presentación;... III. Realizar bajo su responsabilidad **la calificación integral** de los documentos que se le hayan encomendado para su inscripción, anotación o certificación; sin perjuicio de la operación del Sistema Informático;...”*

Dicho precepto en su fracción tercera amplia de forma indirecta las facultades del calificador, al señalar que la calificación se realizara bajo la responsabilidad de los calificadores de manera integral, tal y como lo dispone el artículo 27 primera parte del mismo Reglamento de la Ley Registral en comento, dispositivo que a la letra indica:

*“Artículo 27.- Presentado el documento para su inscripción o anotación, el Registrador procederá a su **calificación integral** donde se examinará si se reúnen las condiciones establecidas por la Ley, el Código, el presente Reglamento u otras disposiciones legales aplicables;...”*

Por lo que en éste precepto de forma directa clara y precisa se amplía la facultad de la calificación registral, al señalar que se hará de forma integral, entendiendo por integral que no solo la calificación vigilará si es de los documentos susceptibles de inscribirse, sino también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y de fondo exigidos por cualquier ley dejando

ver que el registrador se convierte en potentado del derecho al poder calificar todas las disposiciones legales aplicables de forma y fondo al instrumento público que se le presenta, el cual ya fue previamente vigilado y calificado por el funcionario público que lo expidió o el Notario Público que lo creó, no obstante que éstos tienen fe pública, por lo que el instrumento que expide para ser presentado para su calificación, se presume como legítimo, como lo expresa la Ley del Notariado del Estado de México en los preceptos 88 y 114 fracción I, al establecer:

“Artículo 88.- El notario deberá autorizar definitivamente la escritura cuando estén pagados los impuestos que causó el acto y cumplidos aquellos requisitos que conforme a las leyes sean necesarios para la autorización de la misma.”

“Artículo 114.- El valor jurídico de los instrumentos y actuaciones notariales se regirá por lo siguiente:

*I. En tanto no se declaren nulas por sentencia judicial ejecutoriada, las escrituras, actas, testimonios, documentos cotejados, copias certificadas y certificaciones, harán prueba plena respecto de su contenido y de **que el notario observó las formalidades** correspondientes; ...”*

Si bien es cierto que la correcta aplicación de la ley, es fundamental para el armónico funcionamiento de las relaciones sociales, los funcionarios encargados de esa labor, por convicción propia y por qué la Ley así se los exige deben practicarla, no es la excepción los Registradores, Calificadores, y el Notario Público, en donde a pesar de que si bien es cierto éste último recurre a solicitar la inscripción como un particular más ante el IFREM, éste se convierte en un revisor de la función notarial e inclusive del orden judicial, so pretexto de brindar mayor seguridad jurídica.

3.2 CONSECUENCIAS POR LA CALIFICACIÓN EXEDIDA DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS POR PARTE DE LOS CALIFICADORES DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

La calificación registral debe orientarse a conseguir el mayor número posible de inscripciones y no de disuadir a los interesados a lograr una

inscripción por actitudes despóticas, intransigentes así como arbitrarias. Tomando en consideración que el registro es potestativo en el mayor de los casos y que solo produce efectos declarativos, la actitud intransigente de los calificadores del IFREM, es poco sensata y equilibrada, lejana a procurar la agilidad y economía procedimental, privando a su titular de la protección registral a que tiene derecho.³⁶

En un Estado de Derecho debe imperar la aplicación de la Ley, y las autoridades son las principales obligadas en la aplicación de la misma, donde la función calificadora del registrador es un filtro más que debe tender a lograr la excelencia de la función fedataria, como garantía de seguridad jurídica, la cual se desvirtúa por las calificaciones erróneas de los calificadores del IFREM, por tan amplísimas facultades anteriormente mencionadas, que dan paso al criterio subjetivo de cada calificador, cuya calidad o jerarquía de preparación profesional no está prevista en la Ley, pudiendo ser cualquier persona sin preparación alguna, propiciando por consecuencia un burocratismo, entorpecimiento y dilación del proceso registral, congestionando la oficina registral de documentos, siendo una fuente más de la corrupción de las instituciones que tanto daña nuestro país, lo que lleva a una percepción de inseguridad jurídica, tanto para la población como para la misma institución del Notariado.

3.2.1 Para los Notarios

Debido a que la propiedad privada es una institución fundamental de nuestro derecho, resulta incongruente que el Registro Público de la Propiedad, en la práctica no preste el servicio requerido oportunamente debido a la errónea interpretación de la Ley, por parte de algunos de los funcionarios del registro, pues estas denegaciones vanas, provocan dilación en el despacho y al fin de inútiles discusiones termina inscribiéndose el documento, aunque mucho tiempo después al esperado conforme a la Ley, tomando en consideración que

³⁶ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Op Cit., Pág. 427.

el Notario tramita bajo su responsabilidad la inscripción de los primeros testimonios de los instrumentos y se le han enterado las cantidades necesarias para sufragar el trámite, su trabajo no termina con la simple estructuración de dicho instrumento, sino con la entrega del mismo debidamente inscrito, en el IFREM, como bien lo menciona el Artículo 150 de la Ley del Notariado del Estado de México, que indica:

“Artículo 150.- Los notarios tendrán la obligación de enterar oportunamente el monto de las contribuciones a cargo de terceros que les haya sido entregado para tal efecto.”

Entre las contribuciones están los derechos de inscripción, los que son previamente pagados al momento de presentarse el documento para su inscripción, pero por la errónea interpretación en la calificación registral son rechazados, causando el pago de derechos por la salida sin registro del documento, y muchas veces cuando se ingresa nuevamente se encuentra en la situación de que las tarifas de los derechos ha sido modificada teniendo un incremento, ocasionando un detrimento pecuniario para el Notario porque dichos conceptos no fueron contemplados en el presupuesto, representa una consecuencia de magnitud significativa tomando en consideración que hay Notarios que ingresan más de doscientos documentos por año para su inscripción, del cual es responsable y puede hacerse acreedor de alguna sanción de las contempladas en el artículo 151 de la Ley del Notariado del Estado de México, pudiendo ser atendiendo a su gravedad, en amonestación, multa, suspensión y en el caso lo más grave la revocación del nombramiento, al no ser funcionarios públicos investidos con fuero, responsables ante las autoridades judiciales y administrativas.

3.2.2 Para las personas Físicas y Morales

Como se dijo la relación que el Notario sostiene con su cliente es una relación de profesional con el prestatario del servicio sea persona física o colectiva, por tal motivo el instrumento público que formaliza y se presenta para

su inscripción tiene efectos y consecuencias jurídicas para los prestatarios titulares del documento eminentemente, en donde tanto el Notario Público como el Registrador tienen el fin común de brindar a través de la fe de que son titulares la garantía jurídica, pero por la inadecuada o excesiva calificación registral del instrumento público, no cumple tal objetivo el Registro Público de Propiedad o de Comercio, causando perjuicio directo a dichas personas al no conceder la inscripción por criterios subjetivos y muchas de las veces absurdos por parte de los calificadores, violentando el derecho de la protección jurídica de los titulares de los derechos consignados en los instrumentos públicos, teniendo por consecuencia el perjuicio en la seguridad de la propiedad privada, como en el tráfico inmobiliario y comercial, por ser de más obvio que la protección registral se da a través de la inscripción del documento; cabe señalar que existe una figura que se le denomina tercero registral, siendo este la persona que llega a inscribir primero su derecho el cual tendrá la garantía y presunción de tener prioridad ante otros que fuesen presentados para su inscripción, independientemente si se trata de otro acto de igual o anterior fecha.

Puntualizando, el Registro Público de la Propiedad proviene fundamentalmente del fenómeno conocido como la doble venta, que originó que el Estado proveyera de seguridad jurídica a su población, no sólo a los derechos reales de los inmuebles, sino también al tráfico inmobiliario y al crédito comercial por lo que las disposiciones que regulan esta institución, así como su función, fueron diseñadas para proteger los derechos adquiridos por las personas sobre los inmuebles y la seguridad en el tráfico inmobiliario y comercial, cuyos problemas están en la necesidad de regular la prioridad y preferencia de los derechos de las personas sobre las mismas cosas, llámese fincas o créditos, es que se creó el Registro Público de la Propiedad, regido por principios registrales de lógica jurídica, el cual ante la posibilidad de que el titular de un derecho inscribible tiene la oportunidad de protegerlo mediante su inscripción o perjudicarlo por su negligencia o negligencia de quien está encargado de su inscripción, por tanto la preferencia de los derechos se basará

en los asientos del registro, a favor de quien primero se haya acogido al sistema registral mediante la inscripción.³⁷ Por todo lo anterior la consecuencia que se tiene de la mala o excedida calificación por parte de los calificadores para los particulares es sin lugar a dudas no tener la garantía, eficiencia y seguridad, en menoscabo de su propiedad privada, el mal funcionamiento de la economía y el crecimiento sustentable, ya que la publicidad es pilar confiable que se proyecta en la seguridad jurídica.

3.3 PROPUESTA PARA QUE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS POR LOS CALIFICADORES SE REALICE DE FORMA ESTRICTAMENTE EXTRÍNSICA Y APEGADO A LA LEY REGISTRAL Y SU REGLAMENTO

Debe puntualizarse que cuando el registrador califica el instrumento público, dentro de los límites de su competencia, no puede erigirse en juez de la validez del acto y solamente se pronuncia sobre su admisibilidad o inadmisibilidad, atendiendo al documento que se presenta y demás constancias registrales, excede sus facultades si se dedica a indagar la posible existencia de fallas que no surgen manifiestas de esos instrumentos públicos y constancias, incluso si advierte un ilícito penal en la instrumentación del documento tiene la obligación de denunciar ante el ministerio público, ya que toda investigación del hecho es ajena a la facultad del calificador y registrador.

En un sistema declarativo como el nuestro que exige para titulación auténtica su registro, la calificación del registrador debe ser más ágil y simple ya que su estudio se concentra en la forma del documento y las situaciones jurídicas que contiene, que deben ser compatibles de encadenarse o enlazarse con el asiento registral, razón por la cual se limita grandemente la responsabilidad del registrador. Despejada la cuestión, el calificador y registrador no deben exceder los límites de su función específica.

³⁷ Vid. CUEVAS SENTIES, Carlos Rubén, Notario. 8, "La Incompatibilidad en Materia Registral", Colección de Temas Jurídicos en Breviario, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed. Porrúa, Año 2007, No.31. Pág. 29.

Por lo que se propone que la calificación de los instrumentos públicos, deba estar fundada estrictamente en la Ley Registral y su Reglamento, para que de esta manera cumpla con la finalidad principal de respetar el ordenamiento jurídico y actuar de conformidad con él. Donde el calificador no deba exceder los límites de su función específica y que califique los aspectos formales de los documentos registrables de origen notarial, judicial y administrativo, cuya inscripción se solicita ateniéndose a lo que resulta de ellos y de los asientos respectivos, del mismo modo la calificación sea limitada porque el registrador califica un documento auténtico. Por consiguiente los elementos a calificar por el registrador sean basados estrictamente en los principios registrales como: la competencia material y territorial del registro, la rogación, el consentimiento, la especialidad, la legitimación registral, la prelación, el tracto sucesivo, ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos.

En el campo de los documentos notariales, el registrador no debe calificar todo lo que ha sido motivo de calificación por el notario, si el notario actuante omite una adecuada calificación del acto que autoriza, ella puede y debe cumplirse por el registrador, siempre que el vicio se desprenda del propio título al cual se restrinja la calificación registral, tratándose de documentos judiciales el registrador debe calificar: la veracidad y suficiencia del mandato judicial, que el contenido sea registrable, su procedencia y autoría, la naturaleza de la medida, la compatibilidad de dicha medida con los asientos existentes en el registro y el tracto y la prioridad, donde si la rogatoria es oscura o contradictoria, podrá pedir aclaración con la que la discrepancia de los instrumentos públicos notarial o judicial, y el registral, puedan ser purgados de forma más simple, pues mientras; el notario o el juez están en relación directa con el derecho y los hechos que motiva el instrumento público o la sentencia judicial conocen a la perfección el instrumento por ser de su autoría, en cambio el registrador recibe el documento ya configurado, aclaración que resultaría más valiosa, ya que se superaría todo defecto, donde la intervención del

funcionario, juez o notario, en la instancia previa, daría una mejorada función registral y eficiente así como calificadoros competentes e idóneos a fin de aportar al prestatario la alternativa de una protección efectiva de seguridad jurídica.

3.4 REFORMA A LOS ARTÍCULOS 8.32 FRACCIÓN VIII, DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO; 34 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO

Para estar acorde con la propuesta anteriormente sugerida es necesaria la adecuación mediante la reforma de los preceptos legales 8.32 fracción VIII, del Código Civil del Estado de México así como el artículo 34 fracción VIII, de la Ley Registral del Estado de México, que regulan la calificación registral, por lo que hace al primero de ellos el precepto dice:

Artículo 8.32 fracción VIII. Actual	Artículo 8.32 fracción VIII. Reformado
<p><i>“Artículo 8.32.- Previo a la inscripción, el Registrador calificará extrínsecamente el documento presentado dentro del plazo señalado en el artículo anterior. La calificación registral consistirá en verificar únicamente... VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código, la Ley Registral u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción;...”</i></p>	<p><i>“Artículo 8.32.- Previo a la inscripción, el Registrador calificará extrínsecamente el documento presentado dentro del plazo señalado en el artículo anterior. La calificación registral consistirá en verificar únicamente... VIII. Siempre que se trate de un documento o instrumento público, cumpla con los requisitos de forma que deba llenar de acuerdo con el Código, la Ley Registral u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción;...”</i></p>

Con la finalidad de homologar todas las leyes que tratan sobre la calificación que se hace en el IFREM, es necesario reformar el artículo 34 fracción VIII de la Ley Registral del Estado de México, de la siguiente forma:

Artículo 34 fracción VIII. Actual	Artículo 34 fracción VIII Reformado
<p><i>“Artículo 34.- Una vez cumplidas las fases a que se refiere el artículo que precede, se pasará directamente a la fase de calificación extrínseca. La calificación registral consistirá en verificar únicamente... VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código, esta Ley u otras Leyes aplicables, como indispensables para su inscripción;...”</i></p>	<p><i>“Artículo 34.- Una vez cumplidas las fases a que se refiere el artículo que precede, se pasará directamente a la fase de calificación extrínseca. La calificación registral consistirá en verificar únicamente... VIII. Siempre que se trate de un documento o instrumento público, cumpla con los requisitos de forma que deba llenar de acuerdo con el Código, la Ley Registral u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción;...”</i></p>

3.5 REFORMA A LOS ARTÍCULOS 16 FRACCIÓN III Y 27 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO

En consecuencia de la reforma a la ley sustantiva, también se tendría que hacer las reformas pertinentes en los preceptos del reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, comenzando con el numeral 16 que preceptúa en lo relativo como sigue:

Artículo 16 fracción III. Actual	Artículo 16 fracción III. Reformado
<p><i>“Artículo 16.- Los Registros Públicos, contarán con calificadores, quienes tendrán las siguientes obligaciones: I. Realizar la calificación extrínseca de los documentos que les sean turnados para su inscripción o anotación dentro de un plazo de diez días hábiles siguientes al de su presentación;... III. Realizar bajo su responsabilidad la calificación integral de los documentos que se le hayan encomendado para su inscripción, anotación o certificación; sin perjuicio de la operación del Sistema Informático;...”</i></p>	<p><i>“Artículo 16.- Los Registros Públicos, contarán con calificadores, quienes tendrán las siguientes obligaciones: I. Realizar la calificación extrínseca de los documentos que les sean turnados para su inscripción o anotación dentro de un plazo de diez días hábiles siguientes al de su presentación;... III. Realizar bajo su responsabilidad la calificación de los requisitos de forma de los documentos o instrumentos públicos, que se le hayan encomendado para su inscripción, anotación o certificación; sin perjuicio de la operación del Sistema Informático;...”</i></p>

Del mismo modo el artículo 27 del Reglamento de la Ley Registral sustenta lo correspondiente:

Artículo 27. Actual	Artículo 27. Reformado
<p>“Artículo 27.- Presentado el documento para su inscripción o anotación, el Registrador procederá a su calificación integral donde se examinará si se reúnen las condiciones establecidas por la Ley, el Código, el presente Reglamento u otras disposiciones legales aplicables;...”</p>	<p>“Artículo 27.- Presentado el documento para su inscripción o anotación, el Registrador procederá a su calificación, donde se examinará si se reúnen los requisitos de forma, establecidas por la Ley, el Código, el presente Reglamento u otras disposiciones legales aplicables;...”</p>

En las circunstancias mencionadas el ejercicio de la facultad calificadora del registrador se ejercería bajo límites razonables que la Ley le exija, en donde existiría una sincronización o integración con la calificación que formula el notario, el juez y el administrativo de sus instrumentos públicos, logrando con ello el mejoramiento del sistema, como del procedimiento registral, el registrador efectuaría un mejor control de la legalidad, a fin de brindar un servicio oportuno que garantice eficiencia, evitando la corrupción, para el funcionamiento de la economía, el crecimiento sustentable, así como la completa seguridad jurídica de la propiedad privada institución fundamental en nuestro sistema jurídico, e incluso mayor recaudación de los recursos obtenidos por cobro de derechos de inscripción que podrían ser destinados para la modernización y mejoramiento de su infraestructura, instalaciones, equipo de cómputo, software, etc.

CONCLUSIONES

PRIMERA. Actualmente, la función de la calificación registral por parte de los servidores públicos del IFREM, se ha prestado a dilatar los tiempos de entrada y entrega del documento a inscribir los cuales han hecho que se cree un sistema y procedimiento dilatorio frente a la demanda y necesidades del tráfico inmobiliario y del comercio no solo en el Estado de México, generando entre otras cosas el aumento de la corrupción y soborno para obtener con rapidez la inscripción o información solicitada al Registro.

SEGUNDA. Hoy en día los calificadores del IFREM, se atribuyen facultades jurisdiccionales al tomar la decisión de dejar de inscribir un acto o documento de autoridad competente, un particular o de un comerciante, por apreciaciones subjetivas, dejando en absoluto estado de indefensión causando graves perjuicios no solo en el patrimonio de los que solicitan su servicio, para el funcionamiento de la economía y el crecimiento sustentable del Estado, faltando a su fin primordial para el cual fue creado que es dar publicidad a los actos jurídicos para una mayor certeza y seguridad jurídica.

TERCERA. En consecuencia en el Código Civil así como la Ley Registral ambos del Estado de México, deben generar las base legales para mejorar y eficientar la función registral del Instituto de la Función Registral, delimitando con mayor precisión los límites en la calificación de los documentos o instrumentos públicos por parte de los registradores y calificadores, precisando que la calificación se base solo en los elementos de forma del documento teniendo por consecuencia la simplificación del procedimiento registral.

CUARTA. Es de vital importancia acortar y determinar con exactitud el alcance del contenido de los preceptos 8.32 del Código Civil, 34 de la Ley Registral; 16 y 27 del Reglamento de la Ley Registral que aquí se plantean, ya que dejan con un amplio margen de discrecionalidad la actuación del registrador y calificadores lo que redundará en un detrimento en la eficacia del servicio registral y por lo tanto en la seguridad jurídica.

QUINTA. Como se ha visto el accionar de la administración e instituciones creadas por la Ley afianzan la seguridad jurídica, y en materia registral, ésta, se logra por el acatamiento estricto al marco normativo y el respeto a la competencia asignada a cada órgano y al principio general del derecho de propiedad que tiene protección constitucional en el derecho.

SEXTA. Es menester que dentro del ámbito de su competencia el registrador se coordine con el autor del documento para realizar el mejor control y legalidad a fin de brindar un servicio que garantice la eficiencia y seguridad para el funcionamiento de la economía y el crecimiento sustentable ya que la publicidad se proyecta en la seguridad jurídica.

SÉPTIMA. De llevarse a cabo las reformas a las leyes registrales propuestas, se agotaría de manera pronta y expedita el procedimiento registral en un término breve a fin de no detener el tráfico jurídico inmobiliario y comercial, así como se procuraría un régimen contencioso registral más ágil debido a la determinación exacta de los criterios y alcances de la calificación registral por parte de los calificadores, para la resolución de los recursos interpuestos por la negativa de la inscripción.

FUENTES CONSULTADAS

DOCTRINA

- CARRAL Y DE TERESA, Luis, DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL, Ed. Porrúa, México, 1986.
- ESQUIVEL ZUBIRI, José Luis, DERECHO NOTARIAL, UNAM, Ed. Grupo Editorial Universitario, México, 2001.
- -----, DERECHO REGISTRAL, UNAM, Ed. Grupo Editorial Universitario, México, 2001.
- GÓMEZ LARA, Cipriano, DERECHO PROCESAL CIVIL, 6ª ed. Ed. Oxford, México, 2001.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, DERECHO NOTARIAL, 9ª ed. Ed. Porrúa, México, 1999.
- SANCHEZ MEDAL, Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES, 14º ed. Ed. Porrúa, México, 1995.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, CONTRATOS CIVILES. Ed. Porrúa, México, 1998.

METODOLOGÍAS

- DE PINA Rafael, PROGRAMA DE METODOLOGIA DEL DERECHO: INTRODUCCIÓN A LA METODOLOGIA DEL DERECHO. PEDAGOGIA UNIVERSITARIA. Ed. Ediciones Botas, México, 1960.
- WITKER Jorge, LA INVESTIGACIÓN JURÍDICA, Ed. McGRAW-HILL, México, 1995.

LEGISLATIVAS

- Código de Comercio.
- Código de Procedimientos Civiles Federal.
- Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.
- Código Civil para el Estado de México.
- Ley que crea el Instituto de la Función Registral para el Estado de México.
- Ley Registral del Estado de México.

- Ley del Notariado del Estado de México.
- Reglamento del Instituto de la Función Registral para el Estado de México.
- Reglamento de la Ley Registral del Estado de México.

JURISPRUDENCIALES

- Semanario judicial de la Federación, Época: Octava Época. Tomo XV-Enero. Tesis: XX. 303 K Página: 227. Tesis Aislada. DOCUMENTO PÚBLICO. QUE DEBE ENTENDERSE POR.

ECONOGRÁFICAS

- SANTO de Víctor, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL, Ed. Universidad, Buenos Aires, 1991.
- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, UNAM, Diccionario Jurídico Mexicano, Ed. Porrúa, México, 1997.

HEMEROGRÁFICAS

- ARCE Y CERVANTES, José “La Autonomía del Derecho Notarial” Revista Mexicana de Derecho, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed. Porrúa, Año 2005, No. 5.
- OLIVER BUCIO, Guillermo “Consideraciones Para la Determinación del Alcance del Principio de Tracto Sucesivo en Materia Mercantil” , Revista Mexicana de Derecho, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed. Porrúa, Año 2006, No.8.

ELECTRONICAS

- FUENTE: INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, ORGANIGRAMA, 05 de Septiembre de 2012, 6:30 p.m. Disponible en:

<http://portal2.edomex.gob.mx/ifrem/acercadelinstituto/organigrama/index.htm>.

OTRAS FUENTES

- CUEVAS SENTIES, Carlos Rubén, Notario. 8 , “La Incompatibilidad en Materia Registral”, Colección de Temas Jurídicos en Breviario, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed. Porrúa, Año 2007, No.31.

- LÓPEZ JUÁREZ, NOT.222, OLIVER BUCIO,NOT.246,TREJO ARIAS, NOT.234,VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, NOT.218, Registro Público de Comercio, Colección de Temas Jurídicos en Breviario, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed. Porrúa, Año 2008,No.45.