



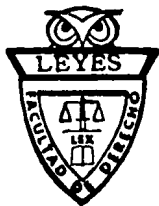
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

"INSUFICIENCIAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD QUE IMPIDEN GARANTIZAR EFECTIVAMENTE LA SEGURIDAD JURIDICA EN LAS RELACIONES CIVILES"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE: LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA: ROSALIO MONTUFAR GODINEZ



FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

FACULTAD DE DERECHO SECRETARIA DE FACULTADES PROFESIONALES

1994

561
261



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 está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

A MIS PADRES

C. RAMON MONTUFAR RAMIREZ

C. MARIA DEL CARMEN GODINEZ SORIANO DE M.

Instrumentos del punto de partida de mi impulso y pilares imprescindibles en la formación profesional de mi vida, y quienes siempre se preocuparon en aquellos días de infinita tristeza y desolación por mi enfermedad que estuvo en dos ocasiones a punto de terminar con mi existencia: les doy las gracias.

A MIS HERMANOS

C. ISIDRO MONTUFAR GODINEZ.

C. GONZALO MONTUFAR GODINEZ.

C. JULIO MONTUFAR GODINEZ.

Mi más sincero agradecimiento por su apoyo, ayuda, comprensión y quienes además contribuyeron unidos a mi reestablecimiento y me han permitido seguir contando con su apoyo para el logro de esta tesis.

A MI TIA

C. JOSEFINA CRUZ REZA VDA. DE GODINEZ.

Bajo cuyo auspicio, en una etapa de mi vida pudo brillar el horizonte de la esperanza y me brindó su apoyo y comprensión.

A MIS PRIMOS

C. ING. MARTIN GODINEZ CRUZ.

C. LIC. FRANCISCO JAVIER GODINEZ CRUZ.

C. C.P. JOSE LUIS GODINEZ CRUZ.

C. C.P. ELVIRA GODINEZ CRUZ.

C. MARGARITA GODINEZ CRUZ.

C. ALBERTO GODINEZ CRUZ.

C. REBECA GODINEZ CRUZ.

Quienes con esta hermandad que nos une, con sus ejemplos y constantes consejos me permiten seguir adelante.

A MIS COMPAÑEROS

Por su amistad, compañerismo, lealtad y que con sus acuciosos consejos y su pujanza, me inspiraron para este feliz término.

I N M E M O R I A M

A MI AMIGA ELSA.

Una inesperada enfermedad acabó con tu vida llena de logros, de alegría, de ternura y de amistad, ahora ya no estás con todos los que te queremos y te extrañamos en el holocausto de nuestras almas adoloridas, por todos esos bonitos recuerdos de cariño, ternura, alegría y amistad que dejaste en lo más profundo de mi corazón y de mi alma: permanecerás viva durante mi existencia.

A MI NOVIA

SRITA. ELOISA PEREZ PADILLA.

Compañera inseparable en mi devenir por alcanzar éste propósito, que conllevó la abnegación que el esfuerzo entraña.

"Por eso nunca sabré hasta dónde ya no quererte".

A MI MAESTRO

LIC. GABRIEL MORENO SANCHEZ.

A quien reitero mi sincera gratitud, al haberme permitido tener el grande privilegio, de que bajo su sabia dirección realizara el presente trabajo de tesis.

I N D I C E

PAGINAS

INTRODUCCION.

I.- PRINCIPIOS Y SISTEMAS REGISTRALES.

1.- LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.....	1
1.1 LA PUBLICIDAD.....	1
1.2 LA ROGACION.	3
1.3 EL TRACTO SUCESIVO.	5
1.4 LA PRIORIDAD O PRELACION.	6
1.5 LA INSCRIPCION.	8
1.6 LA CALIFICACION REGISTRAL O EXACTITUD REGISTRAL.....	10
1.7 LA LEGITIMACION REGISTRAL.	13
1.8 LA FE PUBLICA REGISTRAL.	16
2.- LOS SISTEMAS REGISTRALES.	18
2.1 EL SISTEMA REGISTRAL SUSTANTIVO.	18
2.2 EL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO.	22
2.3 EL SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO.	24

II.- NATURALEZA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ES UNA INSTITUCION.	28
2.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ES UNA INSTITUCION DE SERVICIO PUBLICO.	30
3.- LOS ACTOS JURIDICOS QUE SE INSCRIBEN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	33
3.1 LOS DERECHOS PERSONALES INSCRIBIBLES	36
3.2 LOS DERECHOS REALES INSCRIBIBLES.	37

4.- LA FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. . .	40
4.1 FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	42
4.2 LA INSCRIPCION Y SUS EFECTOS.	48
4.2.1 LA PRESUNCION DE LEGITIMACION.	55
4.2.2 LA FE PUBLICA REGISTRAL.	58
4.2.3 EFECTOS EN RELACION AL TERCERO REGISTRAL.	61
4.3 LA INSCRIPCION COMO MEDIDA DE SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL.	65

III.- SITUACION ACTUAL DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.

1.- ANOMALIAS EN LA INSCRIPCION DE LOS ACTOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	70
2.- DEFICIENCIAS ADMINISTRATIVAS EN LA PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.	77
3.- CONSECUENCIAS DE LAS DIVERSAS IRREGULARIDADES EN LA PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.....	89
4.- AVANCES TENDIENTES A LA EFICACIA INTEGRAL DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.	94

IV.- HACIA UNA CRISTALIZACION DE LA SEGURIDAD JURIDICA EN LA PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.

1.- VINCULACION DE LA EFICACIA DE LOS DERECHOS REGISTRABLES CON EL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.....	104
2.- EJEMPLIFICACION DE ALGUNOS DERECHOS REGISTRABLES Y LAS DEFICIENCIAS DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL...	110

CONCLUSIONES.	115
--------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.	119
--------------------	-----

INTRODUCCION.

Uno de los aspectos más descuidados de nuestro ordenamiento jurídico es, sin duda, el Derecho inmobiliario, en sus relaciones con el registro público de la propiedad, es decir el llamado Derecho Registral.

El Registro Público de la Propiedad merece se le brinde una gran atención tanto por el Legislador como por nuestras autoridades administrativas, pues sus problemas afectan a las fincas, al usuario en general y hace evidente la existencia de un tráfico jurídico inmobiliario, ya que al no contar con un Registro Público eficiente éste no puede brindar realmente una seguridad jurídica a los propietarios, a los terceros adquirentes de buena fe etc.; hoy en día pareciera ser que nuestro Registro Público de la Propiedad, es sólo el lugar en donde ingresan un interminable número de documentos para archivarse y no para registrarse como debiera ser.

Este trabajo de tesis pretende encontrar soluciones a nuestro actual Registro Público de la Propiedad y pretende ser además un proyecto que luego fructifique en nuestro Registro Público, dándole soluciones a esas deficiencias que existen para la inscripción de los diferentes actos jurídicos que se inscriben en nuestro Registro Público de la Propiedad.

Así mismo, al no existir un Registro Público eficiente, tenemos como consecuencia una serie de irregularidades con las cuales el usuario tiene que enfrentarse; es el caso de que acudira un interminable número de veces a sus instalaciones para poder registrar debidamente algún acto jurídico; verbigracia, una

venta, que si se contara con una eficiente función registral, posiblemente el usuario tendría que acudir un par de veces; así el Registro Público podría brindar un buen servicio al interesado, a base de una legislación registral funcional y adecuada a la realidad en que nos desenvolvemos y que le permitiría al registro público de la propiedad un desarrollo más acelerado o rápido en sus actividades en congruencia con las necesidades públicas . Así el Registro Público de la Propiedad no debe concebirse sólo como el lugar en donde deben ingresar e inscribirse algunos actos jurídicos, sino como aquel en el que se cumple de manera ordenada, ejemplificada y sistemática con la inscripción de esos actos jurídicos.

Considero, entonces, que justo sería que si los particulares realizan verdaderos esfuerzos tanto físicos como económicos para inscribir un acto jurídico y el Estado cuente con un Registro Público adecuado y brinde un buen y eficiente servicio registral y, no sea el lugar en donde el usuario se encuentre con un gran número de problemas que hacen más difícil lograr la suficiente seguridad jurídica para ese acto que pretende inscribirse.

Señalar en concreto la problemática indicando y planteando alternativas para su solución, es el cometido del presente estudio.

1.- LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

En el estudio del Derecho, como en el de cualquiera otra ciencia, se precisan de ciertas directrices de carácter absoluto y fundamental, que como verdad común sirvan de punto de partida y orientación en el estudio que se desarrollará. En la materia que nos ocupa, existen esas normas de carácter general, que sin ser de aplicación directa, son postulados que ilustran y explican las leyes que forman el sistema; a estas directrices les denominamos "principios registrales".

Ramón María Roca Sastre define a estos principios como "el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales, o líneas directrices del sistema ".(1)

Tanto la doctrina como la legislación, hacen referencia a una serie de principios que gobiernan al procedimiento registral, aunque su fuente directa e inmediata, la tenemos en la ley vigente.

En general, se mencionan como principios registrales los siguientes: publicidad, rogación, tracto sucesivo, prioridad o prelación, inscripción, calificación registral o exactitud registral, legitimación registral y la fe pública.

1.1 LA PUBLICIDAD.- Es el principio registral por excelencia, el cual, no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad.

(1) ROCA SASTRE, Ramón María: Derecho Hipotecario, Barcelona, Editorial Bosch, 5a. Edición, Tomo I, 1954, pág. 145.

Sobre él giran todos los sistemas de registro, por lo que todos los demás principios se enfocan en función a éste.

Se caracteriza el principio de publicidad en dos aspectos:

El positivo, que consiste en el hecho de que la inscripción realizada en el registro, pone de manifiesto las situaciones, o estados que afectan a cada inmueble; y el segundo,

El negativo, que se apoya en la garantía de que lo que no consta anotado en el registro, no puede afectar al adquirente, que confía en la inscripción.

Por todo esto, practicada una inscripción, toda persona tiene derecho a enterarse de su contenido, así como también, de todo documento existente en los archivos y obtener además, las certificaciones o constancias escritas de lo que se estime pertinente.

Afirma Angel Sanz Fernández (2), que el principio de publicidad inmobiliaria, presenta tres fases en su evolución: La primera que corresponde a la idea originaria de la publicidad, consistente en la simple notificación, o anuncio dando a conocer públicamente la existencia del derecho real; la segunda, ya con caracteres más concretos, cuyo objetivo es dar a conocer a los terceros adquirentes, la existencia de los derechos reales, adoptando una medida de protección en favor de dichos terceros, contra los derechos clandestinos. Este es el tipo publicitario de lo sistemas modernos. La tercera etapa, se refiere a las formas de constitución del derecho real inscrito. Este sistema es adoptado en legislaciones que conceden valor constitutivo u

(2) DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO: Editorial Labor, Edición Décima segunda, Tomo II, Pág. 220.

obligatorio a la inscripción.

Por este principio, el registro ha de revelar a toda persona la situación jurídica de los inmuebles. En efecto, todos los particulares, sean o no terceros registrales, o interesados, tienen derecho a que se les muestren los asientos del registro y de obtener las constancias relativas a los mismos.

Este principio está expresado en nuestro artículo 3001 del Código Civil, al establecer que " 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 la inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen". Únicamente existe una excepción a este principio y es la establecida en el artículo 1564 del mismo ordenamiento jurídico, según el cual, los informes acerca de los testamentos ológrafos, sólo se darán al mismo testador, a los jueces competentes que oficialmente se lo pidan y a los notarios cuando ante ellos se tramite la sucesión.

1.2 LA ROGACION.- Consiste en la petición de parte interesada para la realización efectiva de la inscripción o anotación dentro del Registro Público de la Propiedad, o bien por mandato judicial o administrativo dirigido al registrador a fin de que proceda a la inscripción de un acto jurídico, ya que nunca procede de oficio aunque tenga conocimiento de que un título debe

inscribirse.

. El fundamento del principio de rogación, o instancia, radica en la consideración de que el registro de la propiedad, es una institución pública, pero al servicio e interés inmediato de los particulares, o de los entes públicos como tales. La inscripción, cuando menos en nuestra legislación, es voluntaria, o facultativa, pero aún en el caso de que fuera obligatoria, no se llega al extremo de que se practique de oficio y menos en caso de resistencia del interesado.(3)

Nuestra legislación no exige que la rogación (o solicitud de inscripción), se exprese formalmente por escrito, ni siquiera verbalmente, basta simple y llanamente con entregar el documento, o título acompañado de un formato que el mismo registro ha elaborado y en el que se contienen los principales datos tanto del solicitante como la descripción del inmueble, lo cual constituye la forma de exteriorizar la petición de la inscripción, lo anterior se encuentra establecido en el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Las personas que pueden solicitar la inscripción son: La persona que adquiera el derecho objeto de la inscripción, el que la tramita, el que tenga interés en asegurarlo. Las autoridades judiciales o administrativas también pueden solicitar y en su caso ordenar la inscripción o cancelación de títulos según lo establecido en nuestro artículo 3018 del Código Civil vigente.

(3) Ibidem, pág. 19.

1.3 EL TRACTO SUCESIVO.- Con el nombre de principio de tracto sucesivo o continuo, es conocido en los sistemas registrales que adoptan el régimen de folio real, aquél cuyo objeto es vigilar que todos los asientos que se hacen en el registro de la propiedad, en relación a una misma finca, constituyan un encadenamiento entre el trasferente actual con los sucesivos titulares de dominio, o de derechos reales, sucediéndose los unos a los otros debidamente eslabonados.

Este principio exige que los folios registrales guarden el orden al encadenamiento de causante a sucesor, de esto resulta la posibilidad de inscribir los derechos del trasferente inscrito y la prohibición de no inscribir los actos que no emanen de él. De modo que la serie de inscripciones que constituyen la historia de una finca forma una cadena sin solución de continuidad, por lo que el adquirente en una inscripción debe figurar como trasmisente en la siguiente.

Respecto a esta continuidad de inscripciones, el jurista español Carmelo González sostiene: "el fundamento de este principio no es otro que el conocido aforismo de derecho: *nemo dat quod non habet*, o sea, que nadie puede transmitir el dominio de una cosa si no es dueño de ella. Y para conseguir el cumplimiento de esta norma esencial de derecho privado en relación con los bienes inmuebles, se han creado los Registros de la Propiedad Inmobiliaria en los pueblos civilizados." (4)

Por razón natural, el principio de tracto sucesivo, no es aplicable a las adquisiciones primarias, tales como el caso de inmatriculación, que corresponde a la primera inscripción de

(4) DERECHO HIPOTECARIO O DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Instituto de Derecho Civil, Sección de Publicaciones, Madrid, 4a. Edición, 1951, Pág. 82.

aquellos inmuebles, que por cualquiera razón no aparecen inscritos en el Registro de la Propiedad. De ahí pues, surge la necesaria negación para registrar los actos que no provengan del titular inscrito y como consecuencia, la de poder inscribir solamente los actos de dicho titular.

Es en este aspecto donde el principio de tracto sucesivo se entrelaza íntimamente con el de legitimación, pues el problema que se presenta cuando el titular aparente no es el legítimo propietario, lo resuelven los principios de legitimación y fe pública registral. En esta forma y mediante la aplicación del principio de tracto sucesivo, el registro contiene toda la historia completa de cada inmueble y de los titulares que ha tenido y para que sea efectiva, no deberá haber interrupciones.

Para concluir, diremos, que para que el principio que estamos estudiando opere, se requiere que en el registro aparezca inscrito el derecho del transmitente con el fin de que se pueda cambiar de titular lo cual, debe ser previo a la transmisión, o antes de la inscripción del nuevo adquirente, pues de otra forma no podrá inscribirse ningún gravamen sobre determinado bien, sin que previamente, o a la vez, aparezca inscrito el inmueble sobre el cual pesa dicho gravamen. Asimismo, para poder cancelar la inscripción de un derecho, es requisito indispensable que éste obre anotado con anterioridad en el registro.

1.4 LA PRIORIDAD O PRELACION.- Únicamente, puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da de que existan dos, o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos:

A) Porque se trate de dos derechos, cuya coexistencia sea imposible; verbigracia, dos ventas de una misma cosa. Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad, o de preclusión registral;

B) Que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, por ejemplo el de hipoteca sobre un mismo inmueble. La coexistencia, aquí, sí es posible pero en orden diferente que se llama rango.

El principio de prioridad, es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido, que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio.

En este caso, tiene aplicación la regla romana de que, "el primero que compra es el propietario", pero que se transforma en la nueva regla de que "es primero en derecho el primero en registro".

Las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro.

En el artículo 3017, se reconoce que el registro producirá sus efectos desde el día y hora en que el documento se hubiese presentado; tratándose del contrato de compraventa, que es el caso típico, debemos tener en cuenta la prohibición de vender lo ajeno, contenida en los artículos 2264, 2269 y 2270 del Código Civil y las reglas de los artículos 2264 y especialmente 2266 del Código Civil, según el cual, si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se hubiese registrado.

Los efectos del principio de prioridad son constitutivos, ya que según el artículo 2266, prevalece la venta que primero se haya registrado, aunque no fuese la primera, es decir, que prevalece una venta nula, ya que habiendo salido del patrimonio

del vendedor por la primera operación, la cosa ya no es de él, sino del primer comprador y por lo tanto, conforme al artículo 2270, la venta es nula, por ser de cosa ajena; pero ya vimos que el artículo 2266 dice que prevalece la que primero se registra; y el mismo artículo 2270, dice que la venta es nula, pero debiendo tenerse en cuenta lo que dispone el título relativo del Registro Público para los adquirentes de buena fe.

1.5 LA INSCRIPCIÓN.- Por inscripción se entiende el asiento o la anotación por medio del cual se hacen constar en el Registro Público de la Propiedad las diversas mutaciones que sufre la propiedad inmueble a través de los diversos derechos reales practicados sobre ella, enterando a la sociedad de su situación jurídica. En este sentido, la inscripción es la materialización de la voluntad para garantizar los derechos adquiridos sobre bienes inmuebles.

Las mutaciones que pueden ocurrir a los inmuebles son de diversa índole, pero en todo caso se logran mediante las figuras de inmatriculación, reinscripción, cancelación (total o parcial), anotación preventiva, nota marginal y aviso notarial. Y de acuerdo a estos asientos o inscripciones dentro del Registro Público de la Propiedad se pueden distinguir según la clasificación que hace el jurista Luis Carral y de Teresa las siguientes formas de llevar el registro:

- a).- El de transcripción, por el cual el instrumento se copia o se archiva íntegramente en los libros del Registro Público.

b).- El de folio personal, en el que los libros del registro Público se llevan por índices de propietarios o titulares de derechos reales.

c).- El de folio real, por el que los libros del registro Público se lleva por fincas, anotándose todos los actos y operaciones relacionadas con los mismos.

Pero el interés principal estriba en precisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el negocio jurídico produzca el efecto perseguido. La inscripción según nos comenta el jurista español Francisco Hernández Gil, puede ser constitutiva, aquella que supone un acto indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales. Y es declarativa, cuando sólo viene a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del Registro Público. De acuerdo con la primera especie, la adquisición no existe sin la inscripción; en cambio en la segunda, la constitución, transmisión, modificación, o extinción de derechos reales es producida extrarregistralmente, es decir, por el simple acto que le da origen (contrato), sin necesidad del Registro.

Otra cuestión de gran interés sobre la inscripción es lo relativo a la obligatoriedad o voluntariedad de las personas para realizarla. Carmelo Díaz González al hablar sobre la obligatoriedad de la inscripción nos dice que " es aquella que

implica un requisito sine qua non para que la modificación de titularidad de un inmueble y la constitución del derecho real se considere válidamente constituida" (5)

En contraposición a lo anterior, podemos concluir que es inscripción voluntaria aquella que no se exige por la ley, ya sea porque no esté sancionada o simplemente porque el sistema registral adoptado no lo requiera para que el acto quede válidamente constituido. En consecuencia, y en opinión del jurista español Francisco Hernández Gil, la inscripción obligatoria no quiere decir que sea constitutiva, pero cuando la inscripción es constitutiva entonces sí es obligatoria, aunque el individuo tenga libertad para acudir o no al Registro Público, es decir, para que el acto jurídico tenga plena validez es necesario que esté debidamente inscrito en el Registro Público.

1.6 LA CALIFICACION REGISTRAL O EXACTITUD REGISTRAL. Según el principio de legalidad, sólo son inscribibles los títulos que son válidos y reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registro.

Tiende este principio a obtener la concordancia del mundo registral con la realidad jurídica.

Esta finalidad se logra únicamente si se impide la entrada al Registro de títulos que no llenen los requisitos legales. El medio para conseguir esto, consiste en someter a los títulos que se presenten para su inscripción a un examen, cuyo objeto es

(5) Derecho Hipotecario; Ob. Cit., pág. 108.

determinar antes de proceder al Registro, si el título tiene algún defecto que justifique la suspensión, para entonces denegar la inscripción.

La intervención inquisitiva del registrador, es lo que se conoce con el nombre de "calificación registral".

Si los títulos presentados para registro, no son válidos, o existe obstáculo imperativo en los asientos registrales, tales títulos deberán rechazarse.

Don Jerónimo González, nos dice: "La calificación de los títulos inscribibles, es una consecuencia lógica del principio de que los asientos se presumen exactos. Si no existiera tal función calificadora, los asientos del Registro sólo servirán para engañar al público, favoreciendo el tráfico ilícito y provocando un sin fin de litigios". (5)

La función del registrador, al llevar a cabo la calificación, es una actividad necesaria del procedimiento registral, que se produce después de que los títulos han tenido entrada y antes de proceder a la extensión del asiento respectivo.

"La calificación supone al mismo tiempo un derecho y un deber: un derecho porque sólo los registradores pueden calificar los documentos y determinar si son, o no, susceptibles de inscripción; y un deber porque necesariamente antes de practicar un asiento en el Registro Público, es preciso que se compruebe si el título presentado, para ello, reúne los requisitos y circunstancias legales y reglamentarias para poder verificarlos".(6)

(5) GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo: Estudio de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Madrid, Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones, Tomo I, 1948, pág. 434.
(6) CARRIZANO Y HERVA: Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Registral, Madrid, Ed. Trigesima, 1958, pág. 242.

La calificación no tiene carácter contencioso, ni judicial, sino de jurisdicción y produce efectos de cosa juzgada, como lo manifiesta don Jerónimo González".(7)

La función calificadoradora del registro, está prevista en todas las legislaciones y cuenta con una serie de elementos que son la base para llevar a cabo dicha función; se les conoce como elementos calificables.

ELEMENTOS CALIFICABLES.

1.- Capacidad del otorgante, o de los otorgantes, siempre que resulte visible por simple inspección de los documentos registrables. Se comprende la capacidad de derecho, como la de hecho; tanto las prohibiciones legales, como la incapacidad de hecho.

2.- La personalidad, cuando en vez de intervenir la persona física por sí sola, lo hace a través de representante, o cuando se trate de personas morales.

En los casos de representación legal, o voluntaria, el registrador calificará si el apoderado tiene facultades para realizar el acto que se trata de inscribir.

3.- La legalidad de las formas intrínsecas: primero, el registrador debe de calificar el cumplimiento de las formalidades

(7) ESTUDIO DE DERECHO HIPOTECARIO, Ob. Cit., pág. 436.

del título que se pretenda inscribir, según lo exigen las leyes respectivas, por ejemplo en una compraventa si ya se pagó el Impuesto Sobre la Renta, el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, etc.

Segundo, que contenga correctos los antecedentes de registro, excepto si se trata de una inmatriculación, o primera inscripción; si faltare alguno de estos requisitos el registrador suspenderá la inscripción.

4.- Las formalidades intrínsecas que debe contener el título. El registrador calificará: si la escrituras públicas tienen la designación del lugar en que fueron hechas, el nombre de los otorgantes, la firma de las partes, o la firma del que lo hace a su ruego de alguna de ellas en su caso; la firma de los testigos cuando así lo requiera el acto a registrar o lo establezca la ley, el precio pactado por los contratantes etc.

La calificación registral, se aplica con la misma severidad a toda clase de documentos, sean notariales, judiciales o administrativos.

1.7 LEGITIMACION REGISTRAL.- Las legislaciones que han adoptado sistemas hipotecarios de registro, por fincas, o como técnicamente se le llama de folio real, llevan la historia completa de los bienes inmuebles, abriendo a cada uno de ellos la hoja que le corresponde, donde se asienta toda la vida del bien inmueble, en el que los derechos reales nacen, se desarrollan y se extinguen de acuerdo con las reglas de inscripción y de cancelación dentro del mundo registral.

Pero ocurre con frecuencia, que las inscripciones de ese mundo registral, no coincidan con la realidad jurídica, la cual se desenvuelve fuera, en un mundo extrarregistral, donde también hay nacimientos y extinciones de derechos reales relativos a una misma finca; surge entonces el problema de determinar cuál de los dos mundos debe vencer, el tabular, o el de la realidad jurídica.

En cambio, si coincidieran, si existiera concordancia entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica extrarregistral, no habría problema y por lo tanto, el Registro Público, no tendría objeto y carecería de razón de ser.

Partamos de la base de que la realidad jurídica es exacta y verdadera y de que el que puede resultar inexacto es el registro; sin embargo, este prevalece cuando entra en juego la protección y la seguridad de comercio jurídico.

Al respecto, existen en la doctrina tres sistemas para resolver este problema: dos opuestos y uno intermedio que adopta una postura ecléctica y que a continuación pasamos a estudiar.

El primer sistema sostiene la validez de la realidad jurídica y por lo tanto considera al registro como inútil, concediéndole un carácter simplemente informativo que publica los derechos reales sobre inmuebles, o actos concernientes a los mismos y que a pesar de su inscripción, tienen el mismo valor que la realidad jurídica les concede, al grado de que en caso de presentarse un conflicto entre la realidad jurídica o verdadera titularidad, con el derecho aparente inscrito en el registro, se sobrepone la primera a éste último; es decir, se reconoce únicamente el mundo extrarregistral o el de la realidad jurídica.

El segundo sistema, se coloca totalmente al lado opuesto del anterior, reconociendo valor absoluto al contenido del Registro y considera que el mundo real no existe. Aquí el mundo tabular o registral surte efectos contra todos en virtud del carácter constitutivo u obligatorio, que se otorga a la inscripción, donde no puede hablarse de legitimación, puesto que, lo que no existe, no se puede legitimar.

Sirve de base a este sistema el principio de la fuerza probatoria, o eficacia jurídica formal del registro, el cual adquiere virtualidad propia y autónoma al grado de que los asientos constituyen el único elemento que debe tomarse en cuenta, en materia de derechos reales inmobiliarios, hasta el punto de que la inscripción por sí sola, da vida o extinción a los derechos inscritos, sin tomar en cuenta para nada, si los actos registrados son validos, o inexactos, como puede ocurrir en el caso de que se inscriba un título ineficaz por cualquiera causa, al cual, por el derecho de ser registrado, le da fuerza de verdadero titular del derecho real inscrito.

El tercer sistema, participa de los dos sistemas ya estudiados, admite la existencia y validez de la realidad jurídica, reconociendo a la vez efectos legales a la inscripción, tratando de fortalecer la seguridad del tráfico jurídico. Al legitimar la inscripción hecha en el registro, admite prueba en contrario, para el efecto de que pueda invalidarse, o destruirse el derecho del titular aparente, por el del verdadero titular, que es el del mundo extrarregistral, siempre y cuando, no

intervenga un tercero adquirente de buena fe, que ha contratado, confiado en la exactitud del registro, pues en este caso para seguridad del tráfico jurídico y protección de la confianza del tercer adquirente, prevalece el registro sobre la realidad jurídica. Adopta este sistema, una posición tolerante y prudente entre las otras dos, aceptando el contenido del registro, frente a un tercero, mientras no se demuestre lo contrario.

El derecho español, después de la reforma de 1944, al igual que nuestro Derecho Positivo, adopta este sistema y lo encontramos consagrado en el artículo 3010 de nuestro Código Civil vigente que establece "No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho".

1.8 FE PUBLICA REGISTRAL.- Este principio, al igual que el de legitimación registral, que ya analizamos, tiene su origen en la discrepancia que proviene del mundo tabular con el extrarregistral. Ya explicamos que la realidad jurídica, siempre coincide con la verdad, siendo el registro, donde puede haber inexactitud y dijimos que a pesar de ello, no puede triunfar el registro sobre el mundo real, en virtud de la garantía del tráfico jurídico y en protección de un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, salvo prueba en contrario. Esto propiamente, es el principio de legitimación que acabamos de estudiar, pero cuando la presunción es inatacable y no admite

prueba en contrario, nos encontramos ya en el terreno del principio de la Fe Pública, o de la Inmunidad Registral como opina el Lic. Luis Carral y de Teresa (8)

El jurista Martín Castro Marroquín, al hablar de la fe pública registral nos dice que "el Estado queda obligado a sostener la veracidad y legalidad de los actos jurídicos concretos por él realizados, de conformidad con las leyes, mientras tenga vida jurídica, pero no los que sean violatorios de leyes prohibitivas o de interés público; la verdad legal, que no coincida con la real, dura tanto y en cuanto ésta sea declarada también legal. Por ello, en caso de extinción por nulidad que los mismos se declare judicialmente, debe responder el Estado de los daños que se causen a los afectados, si por sus actos u omisiones les resulte responsabilidad".(9)

(8) CONFERENCIA DICTADA EL 14 DE MARZO DE 1955: Facultad de Derecho de la U.N.A.M.

(9) DERECHO HIPOTECARIO: México, Editorial Porrúa, S.A., Primera Edición, 1962, Pág. 103.

2.- LOS SISTEMAS REGISTRALES.

2.1 EL SISTEMA REGISTRAL SUSTANTIVO.- El sistema de inscripción sustantiva, únicamente existe en Austria y es aquél que surte todos sus efectos reales, sin necesidad de un acuerdo de transferencia.

El autor de este sistema fué Sir Robert Richard Torrens, promotor del Registro en Austria. Su sistema fué ideado en consonancia con las necesidades de una colonia en formación, en la que imperaba, por ser un dominio inglés, el régimen británico de instrumentos para las transferencias inmobiliarias, que firmados por las partes, se registraban desde 1841, en una oficina de naturaleza tal, que no facilitaba, ni garantizaba, la adquisición de las fincas.

Sir Roberto Richard Torrens, que había sido Director de Aduanas y simultáneamente Registrador General, planeó la aplicación a los inmuebles del sistema de transferencia de buques y con tal fundamento formuló un principio de ordenamiento inmobiliario, cuyos principales fines eran, la inscripción de la propiedad liberada de las cargas ocultas, la publicidad de los derechos reales que la afectaban y el fomento de la movilización de la tierra y del crédito hipotecario, todo ello con gran reducción de los gastos de transferencia. De ahí el carácter simplista que ofrece este sistema, que resulta apropiado, como se deduce de algunos de sus aspectos, para territorios en proceso de colonización.

En este sistema, el momento de inmatriculación, o sea, el

ingreso de una finca en el régimen registral, es de esencial importancia, ya que de ellas se derivan los efectos fundamentales del registro y los excepcionales privilegios con que el título queda investido.

La inmatriculación requiere de una solicitud, que debe ir acompañada de los documentos relacionados, como títulos de propiedad, planos de la finca, levantados en la forma que ley de la materia previene y un depósito por el importe de los derechos y gastos del caso. Además son necesarias ciertas probaciones oficiales, como lo son la publicación de edictos, de diversos anuncios y cualesquiera otros medios similares encaminados a dar oportunidad a los que resultaren perjudicados, o afectados por la inmatriculación, a fin de que pudieran formular oposiciones dentro de los plazos que ahí mismo se determinan y transcurridos los cuales, sin que hubieran aparecido objeciones, o en su caso, resueltas las que se hayan planteado, se concede, o se deniega la inmatriculación en sus respectivos casos, extendiéndose en el primero al interesado el título, o certificado de propiedad correspondiente, mismo que anula a los originalmente presentados.

Tanto la matrícula, como el título certificado así otorgados, tienen en sí, la presunción de exactitud inatacable y de absoluta fuerza probatoria y va en el título incorporada, la fe pública registral.

Como excepciones a la inatacabilidad de que se trata, sólo procede la reivindicación en los casos de inmatriculación fraudulenta, error en los linderos, ejecución por un acreedor

hipotecario, o cuando la acción se ejercita por un propietario con certificado, o título anterior.

Don Jerónimo González, atribuye al citado título, las siguientes características: "Primera, la de ser expedido por el estado, como si éste entregara directamente la propiedad y respondiera de las consecuencias de la inmatriculación; Segunda, la de ser irrevocable, anulando en su consecuencia, la fuerza real de los títulos anteriores; Tercera, la de presentar de un modo sinóptico los datos descriptivos de la finca y de los derechos que la afectan; Cuarta, la de servir, no sólo como medio de prueba, sino también de soporte a la propiedad en el papel contenida, de suerte que la posesión del mismo documento, o las relaciones jurídicas de que sea objeto, repercuten sobre aquél derecho real".(10)

Para reparar los daños y perjuicios que pudieran ocasionar la inmatriculación y la inatacabilidad registral, este sistema impone a las personas que acuden al registro, a efecto e inscribir sus fincas, la obligación de contratar un seguro colectivo, cuyas primas se pagan conjuntamente con los derechos que la inscripción devengue; las indemnizaciones por dichos conceptos, constituyen el fondo del seguro con las que se va a compensar a los particulares, perjudicados económicamente, por los daños y perjuicios que hayan sufrido.

Una vez inscritas las fincas en el registro, las operaciones a ellas referentes, quedan grandemente simplificadas. Las operaciones que en adelante se efectúen sobre las mismas, se

(10) GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo: Estudios de Derecho Hipotecario y derecho Civil, Madrid, Primera Edición, Tomo I, 1948, Pág. 80.

llevarán a cabo llenando las formas oficiales que para tales objetos proporciona la Oficina del Registro, con la sola formalidad de su ratificación, por la parte que resulta perjudicada con la inscripción, ante notario o ante registrador, funcionario judicial, o en presencia de un testigo que a su vez ha de ratificar su testimonio ante los fedatarios mencionados.

Llenada la forma impresa, se hace llegar al Registro, de preferencia por medio del correo, acompañándola con el certificado, o título correspondiente. El registrador después de calificar el acto procederá a efectuar la inscripción relativa y a extender un nuevo título, si se trata de la transferencia de propiedad, o en su caso anotará al calce si se trata de la constitución de algún gravamen.

En el caso de enajenaciones parciales de los bienes inmuebles, el trámite es un poco más complicado, toda vez que requieren la presentación de planos, estudios y calificaciones de la segregación topográfica y jurídica, para estar así en posibilidad de proceder a la inscripción de la nueva finca y por último, expedir el nuevo título que corresponda a la parte que se ha segregado.

El registro en este sistema funciona en forma centralizada, con objeto, según el propio Sir Robert Rihrd Torrens, de que haya un personal suficientemente especializado y tecnificado, ya que siendo una sola Oficina de Registro, se hace posible una mejor retribución a sus funcionarios y empleados. La registración se hace por fincas, abriéndose a cada una de ellas su hoja registral y la publicidad formal de sus asientos es absoluta, pues cualquiera persona sin excepción, puede examinarlos y formular

las consultas que se estimen pertinentes para el ejercicio y defensa de los derechos que considere le asistan.

2.2 EL SISTEMA CONSTITUTIVO.- Este sistema encuentra su mayor exponente en el Derecho Registral Alemán, el cual, se rige principalmente, por el Código Civil en vigor desde el 1.º de enero de 1900; La Ordenanza Inmobiliaria de 1.º de Abril de 1936 y La Ley de Ejecuciones y Administración Judicial de 1897.

La institución registral de Alemania, es vigorosa y de sólidos precedentes nacionales, adaptados a las necesidades de la vida moderna. La legislación en la materia, es en la actualidad uniforme en Alemania, pues antes de 1935, la Organización del Registro queda a cargo de cada territorio.

Los registros tienen jurisdicción por Distritos y son llevados por los jueces municipales, los cuales no tienen responsabilidad civil ante los particulares, sino directamente ante el Estado, o este, toma a su cargo las indemnizaciones en aquel concepto, tal como antes de 1900 recaían dichas indemnizaciones sobre los funcionarios del Registro.

Para poder determinar los efectos de las inscripciones dentro el sistema alemán, es necesario hacer un resumen de los elementos que intervienen en las adquisiciones inmobiliarias en virtud de negocio jurídico.

Esos elementos son:

El acto causal, o negocio obligacional, cuyo ejemplo típico es la compra venta, o sea, la obligación de transmitir y adquirir la propiedad y la obligación del pago de un precio;

El segundo elemento, es el acuerdo real de transmisión, o acuerdo de cambio de titularidad real, que es el cumplimiento de la obligación engendrada por el acto causal, llamado negocio obligacional a diferencia del acuerdo real, que a su vez recibe el nombre de negocio de disposición;

El tercer elemento, o momento de la transmisión inmobiliaria, es la inscripción del acuerdo real en el Registro Inmobiliario.

De los tres elementos mencionados, el acuerdo real y su inscripción concatenados bastan por sí, para que la transmisión real (constitución, modificación etc.), sea perfecta. Faltando uno de estos elementos, no hay mutación inmobiliaria alguna; es pues esencial la inscripción del acuerdo real de transmisión, por lo que se dice, que la inscripción es el elemento constitutivo de la transmisión.

El modo de llevar el registro, además de acomodarse rigurosamente a la situación geográfica y distrital de las fincas, consiste en abrir a cada una de ellas su "hoja registral", llamado este sistema de folio real. Inexplicablemente, el derecho alemán admite la agrupación de diferentes fincas en el mismo folio, cuando aquellas pertenecen al mismo propietario y se hayan localizadas en un mismo distrito.

"Estas hojas unificadas (que así se llaman), representan una especie de transacción entre el folio real y el folio personal.(11)

La hoja registral, consta de tres secciones principales: en la primera sección, debe describirse la finca; en la segunda, su propietario y en la tercera, los gravámenes a que se haya sujeta.

(11) ARTHUR NUSSBAM: Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, Madrid, Editorial Barcelona, Primera Edición, 1949, pág. 11.

En lo tocante a la prioridad registral, queda ampliamente consagrada la regla "prior tempore potior jure", y a la cual ya nos referimos cuando hablamos del principio de prioridad, o sea que el primero en registrar, es primero en derecho, con la salvedad de las llamadas "Reservas de Rango", consistentes en reservar a un derecho posterior en inscripción un rango preferente. Para ello es preciso determinar de antemano el alcance de ese futuro derecho, sus intereses en su caso y demás accesories. Esas reservas deben constar en la inscripción y salvo pacto en contrario, tienen carácter permanente.

Por otra parte también se encuentran establecidos recursos ante los tribunales, para el caso de que se quiera recurrir las decisiones del registrador.

2.3 EL SISTEMA DECLARATIVO.- Este sistema tiene aplicación en España y es el que también sigue nuestro sistema registral, por lo que merece nuestra especial atención.

En la actualidad, rige en España la Ley Hipotecaria fechada el 8 de febrero de 1946 y el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 14 de Febrero de 1947.

Estos cuerpos jurídicos originan y reglamentan el Registro Público en general que tiene como base, como todo buen sistema registral, la inscripción, por fincas, destinando a cada una lo que se llama la "hoja registral" u "hoja de cuenta corriente", que permite investigar fácilmente el "status juris" de cualquiera finca.

En su materialidad, el sistema es de inscripción, opuesto al de acumulación y transcripción, siendo la inscripción de carácter

facultativo y opera a rogación, o instancia de parte interesada y no confiere ningún derecho en sí misma al que aparezca como titular, sino que únicamente lo hace del conocimiento público.

En este sistema, se consagra el principio de tracto sucesivo, y así la Ley Hipotecaria en su artículo segundo, exige que para inscribir, o anotar títulos en que se declare, transmita, grave, modifique, o extinga el dominio, o un derecho real sobre el derecho de la persona que otorgue, o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, bajo pena de denegación de la inscripción.

También observamos que se faculta al registrador, con miras a la legalidad, para admitir en el registro solamente títulos válidos y perfectos, pues estos son examinados, no solamente con relación a sus formas intrínsecas, sino también en cuanto a la capacidad de los otorgantes, a la licitud del acto dispositivo y a los demás elementos esenciales para su validez. En algunos casos la calificación se extiende hasta examinar la competencia de los jueces y tribunales (artículos 18 y 100 de la Ley Hipotecaria). De no proceder la inscripción y de no ser subsanados por los interesados, o por el notario responsable, las deficiencias señaladas por el propio registrador, éste deberá devolver el documento objeto de la rogación correspondiente, sin perjuicio de la anotación preventiva que se hará a solicitud expresa del interesado. De no hacerse dicha anotación, el asiento, o presentación del título continúa produciendo efectos legales durante sesenta días. La calificación puede ser impugnada mediante los recursos: uno administrativo y otro de carácter judicial.

La legalidad se logra también, otorgando acceso al Registro exclusivamente a los títulos consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial, o por el Gobierno o sus Agentes en la forma prescrita por los reglamentos correspondientes (artículo tercero de la Ley Hipotecaria) Sin duda, el propósito de la Ley, al prescribir el registro a los contratos privados y en general, a los documentos carentes de los requisitos señalados antes, es el lograr una mayor concordancia entre la realidad jurídica y el mundo registral.

La Ley Hipotecaria, también consigna la prioridad, al consagrar que "Inscrito, o anotado previamente en el Registro, cualquier título traslativo, o declarativo del dominio de los inmuebles, o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse, o anotarse ningún otro de igual, o anterior fecha que se le ponga, o sea incompatible, por el cual, se trasmita o grave la propiedad del mismo inmueble, o derecho real"; y más adelante la misma Ley dispone que "Para determinar la preferencia entre dos, o más inscripciones de igual fecha, relativos a una misma finca, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos".

Por lo que hace a la legitimación, dice el artículo 38: "Para todos los efectos legales se presumirá, que los derechos reales inscritos en el Registro, existen pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo, se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles, o derechos reales, tiene la posesión de los mismos.

Hay al respecto, una resolución de la Dirección General de

los Registros de 17 de abril de 1929, que dice " Las personas a cuyo favor aparezcan extendidos los asientos, tienen derecho a que se respete la situación jurídica, con arreglo a los términos de la inscripción, mientras los tribunales no decidan lo contrario".

El alcance y contenido de la fe pública registral, están señalados en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en la siguiente forma: "El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultad para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule, o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras o se pruebe que conocía la inexactitud del Registro".

Contando pues la institución registral española con los elementos que proporcionan a su organización tan sólidos fundamentos, como son los principios esenciales que hemos venido tratando, para llenar las formalidades principales del Registro, sin más imperfecciones que las inherentes a toda obra humana, y que traducidas pudieran encontrarse una serie de deficiencias en todo sistema de Registro, las cuales hacen más difícil hoy en día lograr una verdadera seguridad jurídica para el que pretende inscribir algún acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO II. NATURALEZA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Los registros públicos inmobiliarios son organizados por el Estado y puestos al servicio de los particulares para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico comercial, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos; de ahí la importancia de analizar cuál es verdaderamente su naturaleza jurídica y la importancia de si realmente en nuestros días garantizan la seguridad jurídica de los actos que en ellos se inscriben.

1.- ES UNA INSTITUCION.

Indudablemente que el término figurativo de "la institución" es abstracto y de creación jurídica que atiende al bien común satisfaciendo necesidades públicas. Esta afirmación encierra una actividad del Estado permanente, periódica y continua, que no es otra que el servicio público, entendiéndose por servicio público la actividad administrativa del Estado que tiene en principio la finalidad de satisfacer necesidades públicas de interés particular o social; mientras que la institución es la persona jurídica que el Estado crea mediante disposiciones legislativas para concretizar dicha actividad que el servicio público implica; es decir, puede pensarse que la institución atiende al nombre de la persona jurídica que ha de llevar la actividad administrativa de un servicio público determinado.

Bajo este criterio o aspecto nos dice el legislador en el artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que " El Registro Público de la Propiedad es la Institución jurídica que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles".

Ante el término jurídico de la institución, han surgido muchos doctrinarios que han tratado de explicar su nacimiento dentro del orden jurídico. Así como por ejemplo, tenemos la teoría institucional del Derecho de Mauricio Hauriou en contraposición de la teoría contractualista del Derecho, pero adoptando una actitud sociológica, buscando un equilibrio entre lo individual y lo social, aún cuando sobre una base metafísica, al señalar este jurista que "se trata de superar la definición que del Derecho nos da Ihering como interés jurídicamente protegido. El Derecho pues, no tiene por objeto tan sólo la distinción de lo mío y de lo tuyo, sino el discernimiento de lo nuestro. Se parte de que los hombres llevamos una vida social, y que por la tendencia que tenemos a la solidaridad, nos vemos compelidos de una manera consciente o necesaria a agruparnos y constituir entes colectivos que se llaman instituciones". (1)

Los enciclopedistas de la OMEBA, citando al jurista Jorge Renard, expresan que este autor imprime un nuevo giro a la teoría institucional del Derecho, ya que fundamenta el concepto de institución sobre los principios del derecho natural al afirmar que la institución "no es más que la última valoración jurídica

(1) Enciclopedia Jurídica Omeba: Argentina S.R.L., Editorial Bibliográfica Argentina, Tomo XVI, 1967, pág. 110.

de la noción tomista del bien común".(2)

Teniendo como base estos elementos, los enciclopedistas de la OMEBA han definido a la institución como "aquel cuerpo social, con personalidad jurídica o no, integrando una pluralidad de individuos, cuyo fin responde a las exigencias de la comunidad y del que derivan para sus miembros situaciones jurídicas o status, que los invisten de deberes y derechos estatutarios". (3)

Del análisis de las acepciones aquí vertidas, y que nos exponen diversos autores sobre el término de institución, no cabe duda que nuestro Registro Público de la Propiedad es una Institución, pues sus características y fines se ubican perfectamente como tal, y aún quienes puedan dudar sobre si será institución civil o administrativa, ha sido general el reconocimiento del primer carácter , en virtud de que surgió por la necesidad social que tiene la propiedad para evitar el tráfico jurídico comercial, y consolidar la seguridad jurídica de los actos celebrados entre los particulares.

2.2 ES UNA INSTITUCION DE SERVICIO PUBLICO.-

No pretendemos ser excluyentes ni teorizar sobre si el Registro Público de la Propiedad como servicio público está antes o después de lo institucional, lo importante es que no se excluye del Registro como servicio público, al contrario, se necesitan para que el Registro Público de la Propiedad funcione.

(2) Ibidem, pág. 113.

(3) Ibidem, pág. 115.

El ilustre administravista Andrés Serra Rojas, nos da una definición axacta de todo servicio público al decir que "El servicio público es una actividad técnica de la administración pública activa o autorizada a los particulares, que ha sido creada y controlada para asegurar de una manera permanente, regular, continua y sin propósito de lucro, la satisfacción de una necesidad de interés general, sujeta, en principio, a un régimen de derecho público".(4)

Por su parte el ilustre maestro Don Gabino Fraga señala que: "el servicio público considerado como parte tñ sólo de la actividad estatal, se ha caracterizado como una actividad creada con el fin de dar satisfacción a una necesidad de interés general que de otro modo quedaría insatisfecha, mal satisfecha o insuficientemente satisfecha, y aunque la idea de interés público se encuentra en todas las actividades estatales y la satisfacción de los intereses generales no es monopolio del Estado, lo que distingue al servicio público es que la satisfacción del interés general constituye el fin exclusivo de su creación".(5)

Tomando como premisas las aportaciones de los juristas de la materia antes dadas, podemos decir que el servicio público en sentido amplio, es la empresa o institución de interés general que bajo la dirección de los gobernantes, está destinada a dar satisfacción a las necesidades colectivas del público. En tal sentido, y en virtud de que el Registro Público de la Propiedad

(4) SERRA ROJAS, Andrés: Derecho Administrativo, México, Editorial Porrúa, S.A., 5a. Edición, Tomo I, 1972, pág. 76.

(5) FRAGA, Gabino: Derecho Administrativo, México, Editorial Porrúa, S.A., Primera Edición, 1981, pág. 243.

tiene estas características, no cabe duda de que es un servicio público.

Y si tomamos en consideración que las finalidades del servicio público son: garantizar la continuidad de la satisfacción de las necesidades colectivas, garantizar la uniformidad e igualdad de su prestación, garantizar el apego de los servicios de acuerdo a su naturaleza y con rendimiento de su natural utilidad y por último interviniendo también razones económicas en la creación del servicio público y siendo estas finalidades satisfechas por el servicio que presta el Registro Público de la Propiedad, en su función de evitar el tráfico inmobiliario y en determinados casos a constatar las relaciones privadas patrimoniales cuyos efectos trascienden a terceros, consideramos que el servicio prestado por el Registro Público de la Propiedad tiene todos los requisitos necesarios para considerarlo un servicio público, pues es un servicio que por sólo el nombre de la institución que lo presta y por ser una de sus funciones y quizá la primordial, la publicidad; es indudable que satisface una necesidad colectiva, siendo esta satisfacción de una manera continua en el concepto que se ha dejado asentado de un servicio público el servicio de referencia se presta con uniformidad en atención a que satisface la necesidad colectiva, con igualdad de eficacia, garantizando también la protección de los terceros por medio de la publicidad; siendo un servicio que impone una carga a sus usuarios consistente en el pago de derechos, y por último haciendo en la prestación de este servicio igualdad de trato en igualdad de circunstancias, es contundente su carácter de servicio público.

3.- LOS ACTOS JURIDICOS QUE SE INSCRIBEN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Registro Público de la Propiedad se instituyó con el fin de proteger a los titulares de un derecho real y circunstancialmente a los titulares de un derecho personal . Pero para continuar con nuestro estudio se hace necesario aclarar la interrogante que a continuación nos planteamos:

¿ Se inscriben actos jurídicos o documentos jurídicos ?

La respuesta no es fácil, porque la redacción de las disposiciones legales es ambigua. Si afirmamos que se inscribirán sólo los documentos, estaríamos basándonos en el criterio que se desprende del texto de las disposiciones jurídicas del Código Civil siguientes:

A) Artículo 3005: " Sólo se registraránlos testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos....las resoluciones judiciales ...que consten de manera auténtica...los documentos privadossiempre que consteque se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes..."

B) Artículo 3007: " Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero ..."

C) Artículo 3015: " La prelación entre los diversos documentos ingresados al registro se determinará ..."

D) Artículo 3018: "...La inscripción o anotación de los

títulos en el Registro Público de la Propiedad puede pedirse por ..."

E) Artículo 3020: "...Inscrito o anotado un título no podrá..."

Por su parte el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito federal al respecto dispone:

Artículo 36: "...turnado un documento al registrador procederá a su calificación integral,..."

Artículo 64: " ...Sólo se inscribirán los documentos en que se trasmitan, modifiquen o graven los bienes que integran el acervo hereditario..."

Del texto de los artículos relacionados, podemos concluir que para el legislador sólo se registrarán documentos, el vehículo o el continente de ciertos actos jurídicos.

No obstante puede desprenderse otro criterio del texto de las disposiciones del Código Civil:

Artículo 3006: "Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad Federativa...sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles...."

Artículo 3008: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos."

Por su parte el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal dispone:

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..."

Artículo "Los actos contenidos en los títulos a que se refiere el artículo 3042 del Código Civil se inscribirán en la parte primera del folio..."

De lo anterior transcrito, se puede deducir que se inscriben los actos jurídicos, es decir, la declaración o el acuerdo de voluntades manifestado en un documento o título externamente con la intención de crear un derecho real, transmitirlo, modificarlo o extinguirlo.

Consideramos que la confusión se debe quizá a la mala técnica de redacción empleada tanto en el Código Civil como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente en el Distrito Federal

En realidad creemos que lo que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad es la unidad documental, es decir, el documento mismo, que es por una parte una forma exterior, y por otra, representa en esencia un acto jurídico otorgado en el pasado y que vendría siendo el contenido del documento que pretende inscribirse.

Una vez aclarada esta situación respecto a que si lo que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad es un documento o un acto jurídico, estamos en aptitud de decir de manera general que los actos jurídicos que se inscriben en el Registro Público por disposición de la ley son :

3.1 LOS DERECHOS PERSONALES INSCRIBIBLES.

Tanto el Código Civil, como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, no precisan de manera clara que derechos personales deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad; como ya se ha visto con anterioridad, sólo hace referencia a los actos jurídicos o documentos que deben inscribirse y en sólo algunos casos hace referencia a ellos.

A continuación analizaremos qué es un derecho personal.

DERECHO PERSONAL.- El derecho personal u obligación, es en la teoría clásica " toda relación jurídica entre dos o más personas en virtud de la cual una de ellas, el acreedor, tiene el derecho de exigir de otra, el deudor, cierto hecho o cierta abstención".(6)

Cosiderado desde el lado del acreedor, este derecho constituye un elemento activo, un crédito en su patrimonio (de aquí el nombre con el cual también se le identifica: Derechos de

(6) MAZEAUD, HENRI, LEON Y JEAN: Lecciones de Derecho Civil, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-America, la. Edición, Parte I, Volumen I, 1959, Pág. 258.

crédito); desde el lado del deudor, esa misma relación constituye un elemento pasivo, una deuda; el deudor está obligado con respecto al acreedor. De esta manera, el derecho personal es el que se ejerce contra otra persona. El derecho personal no recae directamente sobre una cosa, aunque el objeto de la obligación sea una cosa; así, cuando la prestación prometida por el deudor debe consistir en la entrega de una cosa, confiere solamente un derecho sobre el conjunto de los bienes que componen el patrimonio del deudor o, más exactamente, sobre aquellos que compondrán ese patrimonio el día que el acreedor ante la resistencia del deudor efectúe el embargo de sus bienes.

Una vez que hemos analizado lo referente a los derechos personales diremos que son susceptibles de inscripción en el Registro Público de la Propiedad los siguientes: prenda, hipoteca, fianza (aclarando que las dos primeras son derechos reales accesorios, pero que tienen por objeto garantizar un derecho personal o de crédito), embargos, donaciones etc.

3.2 LOS DERECHOS REALES INSCRIBIBLES.

Aquí sí encontramos una infinita gama de derechos reales susceptibles de inscripción dada la misma naturaleza y finalidad que tiene nuestro Registro Público de la Propiedad, pero antes de hacer mención a todos estos actos jurídicos que se inscriben en el Registro Público, considero oportuno analizar qué es un derecho real.

DERECHO REAL.- De manera opuesta, "cuando la actividad económica de un sujeto consiste en la explotación de una cosa en grado de exclusividad, los restantes miembros del grupo social deben respetar esa actividad si fuese ordenada, y el derecho que entonces surge recibe el nombre de derecho real"(7).

La relación jurídica no está entre la persona y la cosa sino en una relación contra cualquiera que pretenda hacer valer un interés contrapuesto al interés del titular de la cosa. Esa es la razón por la que se dice que los derechos reales son ejercitables contra todo el mundo, pues impone la obligación negativa de respetar su actividad. El derecho real se encuentra protegido con una acción real oponible a todo mundo.

García Máynez define al derecho real como "La facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa, todas o parte de las ventajas que esta es susceptible de producir".(8)

El derecho personal es oponible a todos; pero no oponible más que en forma negativa; los terceros están obligados a respetar el derecho real, sin que el titular de ese derecho pueda exigir de ellos otra cosa. Para que el titular de un derecho real pueda oponer su derecho a los terceros, es necesario que se haya efectuado su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que se les ponga a todos en situación de conocerlos.

En nuestro país la inscripción de estos derechos ha sido encomendada a la institución del Registro Público de la Propiedad

(7) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO: Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, Editorial UNAM., 2a. Edición, 1987, pág. 1067.

(8) Ibidem., pág. 1168.

instrumento o medio técnico surgido como una necesidad de dar certeza, seguridad jurídica y protección a los derechos inscribibles tanto para la tranquilidad de la persona como para una mejor comprensión en las relaciones jurídicas, buscando una firme garantía para la realización de su derecho.

Por lo que del Código Civil, encontramos como objeto de inscripción los siguientes actos: adjudicación por herencia, adjudicación por remate; agrupación de predios; aportación de inmuebles; arrendamiento de inmuebles; apeo y deslinde; auto declaratorio de herederos; cesión de derechos, cédulas hipotecarias; compra venta de inmuebles; compra venta de muebles; compra venta con reserva de dominio; condominio y copropiedad; crédito de habilitación y avío con garantía hipotecaria; crédito refaccionario con garantía hipotecaria; dación en pago; disolución de copropiedad; fideicomisos en garantía; fideicomiso traslativo de dominio, fraccionamientos; expropiaciones; hipotecas; informaciones de dominio y posesorias; informaciones sobre construcciones, inmatriculación; juicios arbitrales en relación con bienes inmuebles; modificación al régimen de propiedad; permuta de bienes inmuebles; prescripción adquisitiva; sentencias de juicios de nulidad; subdivisión; lotificación y relotificación de inmuebles; y títulos de adjudicación de inmuebles.

4.- LA FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO Y LA IMPORTANCIA DE LA INSCRIPCION.

El registro en sus inicios tiene una finalidad administrativa; después cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los bienes inmuebles fue tal, que hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces el registro que al principio es administrativo con el propósito de llevar una cuenta a cada propietario titular del derecho se convierte en un Registro de publicidad jurídica.

Al denominársele registro "público", es porque todas las personas pueden disponer y consultar los libros que en el se encuentran para tener seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esta finalidad la logra el Registro Público mediante la atribución de efectos a los asientos, referentes a la modificación, constitución, trasmisión y extinción de los derechos reales.

Es importante en un mundo con bienes económicos limitados, un preciso conocimiento de quiénes son los titulares de aquellos. En rigor la sociedad exige que las facultades ostentadas por el sujeto de derecho sobre las cosas, sea conocida por todos. Este interés no sólo radica en los demás miembros de la comunidad, ni siquiera en las personas que están interesadas en traficar con ellos, sino ante todos, en el órgano director de la comunidad y en nuestra situación actual el estado, a través del registro público, es el que debe otorgar una seguridad jurídica plena respecto de los bienes inmuebles, misma que se logrará sólo con

la publicidad que de ellos se haga.

Como se ha establecido con anterioridad, el Registro tiene por finalidad la de dar a conocer el verdadero estado de la propiedad, haciendo constar de un modo público y formal, la historia de sus transmisiones y modificaciones, asentar sobre sólidas bases el crédito territorial, impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles y dar a los que intervienen en las transmisión o modificación de la propiedad, una firme seguridad jurídica para la efectividad de su derecho.

Recordemos además, que el registro es un centro de actividad destinado a la publicidad, la cual se materializa en los libros, a través de la inscripción.

Y son precisamente las inscripciones las que van a resolver las múltiples contingencias de la vasta realidad jurídica de los actos que contienen y con ello canalizan convenientemente las fluidas corrientes del tráfico inmobiliario, ya que toda la seguridad jurídica de éste descansa en la confiabilidad y eficacia del sistema registral.

Las inscripciones registrales además han de atravesar por el matiz catalogador de las valoraciones jurídicas a que son sometidas por la legislación, con la finalidad de lograr en el registro público la presunción de exactitud.

Claro es, que las inscripciones presuponen la actividad calificadora del registrador; éste al legitimar el acto publicado lo inviste de la consideración de existencia y validez.

El hecho formal de la constancia de una situación jurídica en el registro, sólo conseguida por la previa calificación del encargado del órgano publicitario, hace que se establezca una

presunción iuris et de iure en determinados supuestos por la inscripción, de donde resulta que :

A) La inscripción sin tener la fuerza de cosa juzgada, mientras no sea cancelada produce sus efectos. (presunción de autenticidad).

B) Para impugnar el derecho base de la inscripción debe declararse el asiento nulo asegurando de este modo, el paralelismo entre registro y la realidad jurídica.

Las inscripciones una vez realizadas, testifican la identidad y verdad de los derechos reales inmobiliarios. De ahí la importancia de la inscripción.

4.1 LOS FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Registro Público de la Propiedad se instituye con el fin de que el estado, a través del ejercicio de sus funciones, otorgue publicidad a todos aquellos actos que por mandato de la ley deban surtir efectos contra terceros

Así, mismo el Registro Público se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma, como es sabido, a través de un instrumento público autorizado generalmente por el notario; esto significa que en la función registral, dicha seguridad jurídica se funda en la

oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

Ahora bien, los fines que persigue el Registro Publico, pueden ser de dos tipos: principales y accesorios.

Los principales se pueden clasificar en: a) inmediatos y, b) mediatos.

a) El fin principal inmediato es la publicidad del derecho adquirido como consecuencia de la celebración del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción del título en el libro o folio correspondiente.

Ya en el primer capítulo de esta tesis, al tratar lo relacionado con los principios registrales tratamos brevemente acerca de ella, por lo que ahora procuraremos ampliar y completar lo antes dicho: Publicidad es una palabra que proviene de público, que significa lo que pertenece a todo el pueblo o a la ciudad; pero como anotamos con anterioridad, de manera general se le considera como medio para dar a conocer una situación a la generalidad.

En sentido del quehacer registral tendrá por objeto el demostrar cuál es la situación jurídica real de los bienes raíces. Dicha publicidad se logrará a través de la inscripción de los actos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de tal modo que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o

pertenecen los bienes raíces, qué gravámenes y derechos reales han sido constituidos sobre ellos.

Por ende la publicidad tiene su forma de expresión en las inscripciones que se practican en los folios del Registro Público.

Al respecto cabe señalar, que la publicidad registral ha sido considerada de dos formas: una material y otra formal. La primera se cumple al permitir informarse del contenido de la inscripción al público; y la segunda que se determina por las certificaciones que el registrador realiza en base a los asientos.

El conocer a través de la publicidad que proporciona la institución registral la historia y situación jurídica de cada inmueble nos dirá el valor que les corresponde, dándose con ello, el que puedan ser considerados como garantía de créditos o dicho de otra forma desarrollará un sano crédito territorial, favoreciendo con ello el movimiento de la riqueza territorial, base de la prosperidad individual y colectiva de un país.

Es pues la publicidad fin primordial del Registro Público de la Propiedad y es común a la institución en todas las legislaciones.

En nuestro ordenamiento jurídico se dice verbigracia que:

"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 terceros."(artículo 10. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

En principio la publicidad se logra por cualquier medio apto, pero como mejor se logra, es sin duda a través del Registro Público, establecido por la administración del estado, dado que los fines de seguridad jurídica y garantía de los intereses generales que persigue la publicidad justifica que el Estado se reserve la organización del Registro Público de la Propiedad, ya que sólo él puede tutelar eficaz e imparcialmente estos intereses.

b) El fin principal mediato, es la seguridad jurídica que la anotación e inscripción del acto produce y otorga el registro mediante su legitimación por virtud de la Fé Pública Registral.

Es unánime la opinión de la doctrina que del registro de la propiedad se tiene al afirmar que es una institución, imbuida de principios registrales, reglas jurídicas que facilitan el tráfico jurídico con características propias orientadas hacia un fin propio: La seguridad jurídica, anhelo de todos los pueblos y plasmada en todos los estados de derecho.

La seguridad jurídica, es considerada como elemento no sólo del derecho registral, sino del derecho en general, de ella Radbruch nos dice que "...en la imposibilidad de definir el Derecho justo, por esa razón, hay que conformarse, por lo menos con estatuirlo, por medio de un poder que tenga, además, la fuerza necesaria para imponer lo estatuido. No es otra la justificación del Derecho positivo, pues la exigencia de la seguridad jurídica sólo puede ser cumplida mediante la positividad del Derecho. Surge así, como tercer elemento de la idea del Derecho, un nuevo factor: la seguridad jurídica."(9)

(9) RADBRUCH, Gustavo: Introducción a la Filosofía del Derecho, México, Editado por el F.C.E., 3a. Edición en Español, 1965, págs. 39-40.

Ahora bien, la seguridad jurídica, presupuesto del Derecho, a de ser real y efectiva en los actos concretos realizados de lo contrario aquella seguridad referida en la ley sería sólo teórica, más no así en la realidad de la vida jurídica afectando con ello la paz y bienestar social.

"El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales se logra a través de la publicidad y de ésta a su vez depende la seguridad jurídica de que son válidas tales operaciones y desconocidas en esos momentos ya que sin necesidad de remontarse hacia atrás para analizar una a una las operaciones de la cadena de las diversas enajenaciones anteriores, le basta al adquirente del dominio o de otro derecho real sobre un bien raíz determinado fiarse de la que aparece como verdad en las inscripciones registrales relativas a dicho inmueble." (10)

La seguridad jurídica, evidentemente es un fin del derecho, pero en el caso del Registro Público, es una seguridad jurídica enfocada al crédito y tráfico inmobiliario.

"El Registro Público de la Propiedad logra cumplimentar el referido fin de seguridad jurídica mediante la presunción iuris et de iure, en favor del contenido de los asientos del Registro, en base al principio de fe pública registral de que está investido y del cual ya hicimos alusión en nuestro primer capítulo.

(10) SANCHEZ MEDAL, Ramón: De los Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, 1982, pág. 465.

"El Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad (una vez que el titular del Derecho se ha legitimado), otorgarle la facultad de disposición, pero la presunción legitimadora, por iuris tantum, resulta insuficiente para conseguir seguridad jurídica y protección plenas en el tráfico jurídico de inmuebles; por ello es indispensable el principio de fe registral, según el cual el Registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente de buena fe que contrató confiado en el contenido de sus asientos, y en consecuencia se le protege con carácter absoluto en su adquisición, es decir, opera a favor del tercero la presunción iuris et de jure".(11).

Las consideraciones anteriores nos hacen ver la importancia y significación que para el Registro de la Propiedad tiene el brindar seguridad jurídica como uno de sus fines, ya que será mediante esta que se dé plena eficacia a diversos contratos y que puedan ser oponibles a los terceros que no intervinieron en la celebración de los actos.

c) El fin accesorio del Registro Público de la Propiedad, se traduce en que los asientos correspondientes, constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del derecho, así como también la solidez jurídica de todo documento que ha sido objeto de inscripción; ya que por sí sólo a través de la fórmula correspondiente a su registro produce los efectos plenos que le otorga la ley.

(11) VELAZQUEZ ESTRADA, Alfonso: Memorias del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, Pág. 377.

4.2 LA INSCRIPCIÓN Y SUS EFECTOS.

Todo procedimiento registral a pesar de las modalidades que pueda poseer de acuerdo a la reglamentación que le dé cada sistema, no necesariamente culmina siempre con la inscripción, por lo se puede afirmar que en todo sistema registral la base fundamental es la inscripción.

Y es debido a que la protección que aspira cualquier acto jurídico, que desea alcanzar su plena eficacia es la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; por ello Alfonso de Cossio y Corral al referirse a ella nos dice que "la inscripción es el asiento eje del Registro, hacia él se dirigen en torno suyo todos los demás". (12)

La palabra "inscripción" proviene de la voz latina "inscriptio", que significa consignación gráfica de algo para su constancia y recuerdo.

Rafael de Pina, con respecto a ella, nos dice que ha sido definida como "la toma de razón en algún registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él según las leyes".(13)

Doctrinalmente la palabra inscripción tiene varias acepciones. Se entiende por inscripción en términos generales todo asiento practicado en los libros del Registro. En sentido estricto es el asiento que da constancia en el Registro de la Propiedad de una situación real o personal sobre inmuebles.

(12) DE COSSIO Y CORRAL, Alfonso: Instituciones de Derecho Hipotecario, Barcelona, Editorial Bosch, 2a. Edición, 1956, pág. 159.

(13) DE PINA, Rafael: Elementos de Derecho Civil Mexicano, México, Editorial Porrúa S.A., 3a. Edición, V. II., Pág. 225.

Para de Cossio y Corral la inscripción puede definirse en un sentido más técnico y específico en dos aspectos: uno formal y otro material. Con relación al primero y citando a Roca Sastre nos dice que hay que entender la inscripción como "un asiento principal definitivo y de carácter positivo que se practica en el libro de inscripciones y en que se hace constar de un modo completo la constitución, modificación o transmisión de un derecho real inmobiliario..." y continúa explicando con el apoyo de Jiménez Arnau que en el sentido material debe entenderse como "un asiento principal que se practica en los libros del Registro y que produce el nacimiento de un derecho real, o concede al ya nacido la plenitud de efectos, otorgando al dueño la facultad de disposición registral, concediéndole una protección posesoria, una preferencia cierta sobre los derechos de otros titulares en concurrencia..."(14)

La inscripción en el Registro está sujeta a un ordenamiento que tiene su fundamento en el Código Civil y su desarrollo completo en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Obvio es que el primer requisito y presupuesto para que se efectue la inscripción es que sea solicitada, sobre todo en nuestro medio en que la inscripción es considerada como potestativa, siendo el artículo 3018 del Código Civil y el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal quienes regulan esta solicitud de inscripción.

(14) Ob. Cit. Pág. 160.

Posteriormente deberán calificarse los documentos que han sido presentados para su inscripción y determinar si son de los documentos susceptibles de inscripción, y si el acto que contiene satisface los requisitos de fondo exigidos por la ley a fin de llevar a cabo la inscripción o suspenderla si adolece de defectos subsanables o denegarla si son insubsanables. Siendo el artículo 3021 del Código Civil quien impone la obligación al registrador de calificar bajo su responsabilidad los documentos presentados para su anotación o inscripción.

El objeto de la inscripción es el acto jurídico que produce, modifica o extingue la relación jurídica por lo que la ley nos ofrece sólo una enumeración de los actos y contratos que son susceptibles de inscripción. De ahí que en nuestro sistema registral se inscriban títulos desde dos puntos de vista: uno formal y otro material.

Roca Sastre, citado por Vélazquez Estrada, nos dice que título inscribible "es todo acto o negocio jurídico de disposición que opera o declara alguna mutación jurídica-real inmobiliaria..."; y al referirse a los títulos en su aspecto material nos dice que "es importante porque constituye lo que propiamente se inscribe; es decir, la materia inscribible; el acto o negocio jurídico, el título formal o documental o bien el derecho real inmobiliario."(15)

Importante es también el título inscribible en su aspecto formal, porque forma el medio adecuado para el acceso de los títulos materiales inscribibles al Registro de la Propiedad;

(15) VELAZQUEZ ESTRADA, Alfonso: Memorias del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, Tmo I, Pág. 402.

el título formal es la expresión documental del título material registrable.

"El título formal inscribible es el documento o documentos que en general reúnan las condiciones de públicos, cumplan los requisitos exigidos por la ley y sean expresión, por sí solos, de algún título material inscribible o sirvan de base para algún asiento practicable".(16)

Los títulos formales inscribibles suelen clasificarse en documentos notariales, judiciales y administrativos, debiendo reunir los requisitos generales que a continuación se indican, (independientemente de los requisitos que se exijan para la inscripción de los títulos materiales):

- 1.- Han de provenir o estar autorizados por autoridad o funcionario competente,
- 2.- Deben estar otorgadas o autorizados con la forma y solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia,
- 3.- Han de acudir al registro por medio de su concordante copia, testimonio, certificación o traslado, y
- 4.- Han de reunir los requisitos derivados de las leyes tributarias.

Ahora bien, desde un punto de vista formal se registran los siguientes títulos :

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

(16) Ídem., Pág. 402.

"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 constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar el sello respectivo." (artículo 3005 del Código Civil)

Desde el punto de vista material o en razón de su contenido, serán registrables los siguientes títulos:

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

II.- La constitución del patrimonio de familiar;

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

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados". (Artículo 3042 del Código Civil).

Es con la inscripción en los folios destinados al efecto como culmina prácticamente la función registral. En general si ya fué calificado el documento presentado a inscripción es necesario

tomar en cuenta el resultado de la calificación, para así proceder a la inscripción en la forma adecuada, atendiendo a la naturaleza del acto y de sus elementos de validez y constitución para proceder a inscribirlo.

En nuestro país, verbigracia, no es usual que la inscripción se practique de manera literal, o sea transcribiendo al pie de la letra el contenido de los documentos, sino que por economía, las inscripciones se practican extractando aquellos datos esenciales que configuran y dan validez al acto que las motiva.

Por lo que para finalizar con el presente inciso, haremos alusión a los requisitos que deben reflejarse y observarse en la inscripción.

Y así el artículo 3061 del Código Civil establece que toda inscripción debe expresar lo siguiente:

"I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los 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 del derecho de que se trate;

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

"IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ellas 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 a cuyo favor se haga la inscripción y de 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 harán mención de esos datos en la inscripción,

"VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico, y

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

El artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad complementa y amplía los requisitos que deben contener la inscripciones.

EFFECTOS DE LA INSCRIPCION

Las garantías que son exigidas por las diversas legislaciones para obtener o alcanzar la inscripción las obligan a concederles a éstas últimas una enérgica protección : ¿ de que manera ?, pues en base a la exactitud que se tenga del contenido del Registro, siendo ésta la parte más importante del Derecho Inmobiliario Registral por ser la que determina los efectos fundamentales de la inscripción en relación a la protección del tráfico jurídico, de los títulos registrales y de su alcance con respecto a los terceros.

Todo lo anterior algunos autores lo conciben como el principio de exactitud del Registro, en el que consideran básicos

a la legitimación y fe pública registral para su logro.

Antes de pasar a analizarlos, es necesario recordar que si bien los requisitos exigidos para la obtención de la inscripción aseguran que coincida la realidad jurídica con la del Registro, puede no ser así, ya sea porque a pesar de todas las precauciones el derecho inscrito sea nulo o bien porque de acuerdo con los supuestos de nuestro tipo de inscripción (declarativa), no se hayan llevado al Registro Público todas las modificaciones de los derechos reales que se hayan producido válidamente.

Si partimos en principio de la idea de que el Registro declara los derechos que han surgido extrarregistralmente (al menos entre nosotros), es decir, declara o manifiesta lo que ha sucedido en la realidad jurídica, diríamos que el registro o la realidad registral, debe subordinarse a aquella; sin embargo, ello equivaldría a liquidar totalmente al Registro, al evitarle conseguir la función jurídica que brinda al tráfico jurídico.

Debido a esta disyuntiva, los diversos sistemas registrales existentes han contribuido a la inscripción importantes efectos que a veces llegan a superar la realidad extrarregistral, planteando así la duda de cuál es la verdadera realidad jurídica: si la que proclama el registro o la que nos refleja la vida exterior, cuestión que trataremos de dilucidar a través de los principios de legitimación y fe pública registral, por lo que uno de los primeros efectos es:

4.2.1. La presunción de legitimación.

Y diremos que legítimo es lo que está conforme a las leyes, siendo entonces que legitimar será justificar la verdad de una

cosa o persona conforme a la ley.

Luis Carral y de Teresa afirma que en estricto sentido jurídico: "la legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia"(17)

Para J. Ladaria citado por Carral y de Teresa(17Bis) la legitimación se divide en:

" A) Legitimación ordinaria, que considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden. La legitimación ordinaria se subdivide en:

"I.- Legitimación directa, en la que el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos. Hay identidad entre autor y titular (verbigracia, vende el verdadero dueño). La ley legitima al titular del derecho subjetivo;

"II.- Legitimación indirecta, en la que el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esta titularidad (verbigracia, poder de representación, gestión de negocios, etc.). La ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

"B) Legitimación extraordinaria, en la que el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad".

La ley legitima al que "parece" ser titular, es decir, al titular aparente..." más adelante concluye diciéndonos "La legitimación tiende a proteger al verdadero titular del derecho

(17) CARRAL Y DE TERESA, Luis: Derecho Notarial y Derecho Registral, México, Editorial Porrúa, S.A., 1981, Pág. 251.

(17)BIS. Idem., Pág. 251.

subjetivo (legitimación ordinaria) y sólo por necesidad y demanera forzada, la norma protege a veces (legitimación extraordinaria) al titular aparente (no verdadero). Por eso se llama legitimación extraordinaria".(18)

Es este tipo de legitimación extraordinaria la que nos ocupa en materia registral dado que el principio de legitimación al que nos referimos señala que por medio de él se debe tratar al titular del derecho como si realmente fuese tal (aunque no lo sea verdaderamente).

Conforme a la legitimación " los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral". (19)

Por ende, el derecho que el asiento proclama se presupone que existe y que pertenece al titular registral, de modo que aunque éste sólo sea titular aparente, se reputa que el derecho existe y que es suyo hasta en tanto no se demuestre otra cosa.

Es menester señalar o mejor dicho recordar que el derecho nace extrarregistralmente por lo que para que los derechos reflejados en el Registro Público puedan ser amparados por la legitimación han de figurar debidamente registrados. Esto significa que han de constar mediante el correspondiente asiento idóneo sin olvidar repito que no puede hablarse de legitimación si previamente no existe el derecho que se ha de legitimar: "primero es el ser y después el ser legitimado".

Es pues, por medio del principio de legitimación, que el derecho que publica el Registro se presupone que existe

(18) CARRAL Y DE TERESA, Luis: Ob. Cit., Pág. 252 y 253.

(19) LECHUGA GIL, Victor M.: Tercero Frente al Registro Público de la Propiedad, Editado por la Dirección de R.P.P. del Gobierno del Edo. de Méx., Toluca Méx.

y pertenece al titular registral (que puede ser aparente mientras no se demuestre la inexactitud o se cancele el asiento).

En nuestra legislación, la legitimación la encontramos expresada en el artículo 3010 del Código Civil que a la letra dice:

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

Concluyendo, los efectos de la legitimación registral serán:

1.- Dar por existente el derecho real que figura debidamente inscrito.

2.- Presumir (con presunción iuris tantum), como exacto lo que el Registro Público expresa acerca de la extensión del derecho real inscrito.

3.- Ha de considerarse exacto también lo que el Registro exprese acerca del dominio u otro derecho real inmobiliario.

4.- Considerar exacta la razón de adquirir o causa de la mutación jurídica que el registro expresa y;

5.- Presumir que el titular inscrito tiene el ejercicio del derecho inscrito.

4.2.2. La fe pública registral.

La presunción legitimadora del inciso anterior no será suficiente para garantizar por sí sola el tráfico inmobiliario si el que contratara de buena fe (apoyándose en el registro), no

tiene la seguridad de que sus declaraciones son incontrovertibles.

Es por ello que quien adquiere del titular inscrito e inscribe, a su vez, su derecho, lo adquiere en los términos del Registro, aunque éste no coincida con la realidad jurídica. La presunción iuris tantum entonces se convierte en iuris et de iure; entrando en juego la fe pública registral.

De Cossio y Corral, acerca de la fe pública registral, nos dice que es "aquel principio en virtud del cual se sustituye en el tráfico jurídico inmobiliario de buena fe la facultad material de disposición, por el contenido del Registro, aunque éste no corresponda a la verdadera realidad jurídica ..." concluyendo afirma que son un conjunto de normas "dirigidas a proteger la confianza creada por la apariencia de un derecho". (20)

Así mismo Lechuga Gil, con respecto al principio en cuestión, nos comenta que "...da seguridad absoluta a todo aquel que adquiriera el dominio o un derecho del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de los asientos subsanados o convalidados los efectos de titularidad en caso de que por inexactitud del Registro, no lo fuera verdaderamente, o tuviera su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro." (21)

De donde colegimos que el principio de fe pública registral es aquel por virtud del cual se reputa exacto el Registro en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido

(20) CARRAL Y DE TERESA, LUIS: Ob. Cit., pág. 254.

(21) DE COSSIO Y CORRAL, Alfonso: Instituciones de derecho Hipotecario, Barcelona, Ed. Bosch. 2a. Edición, 1956, pág. 159.

del Registro y la situación jurídica real. Y que el adquirente ha adquirido confiado en las inscripciones del Registro.

Nuestra legislación alberga el principio de la fe pública registral, aunque con ciertas limitantes en el artículo 3009 del Código Civil, al señalar:

"El registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley."

La inscripción, como se observa, sólo protege con carácter iure et de iure a los que contratan a título oneroso y que hayan actuado de buena fe y "obra de buena fe el que desconoce la inexactitud registral"(22)

Como señalábamos en inicio, la limitante que tiene este principio es que no convalida o sana el negocio jurídico que se otorga violando la ley, pues se inhibe respecto de su consistencia jurídica de modo que si el negocio jurídico adquisitivo del tercero es anulable por realizarse violando las leyes, la protección registral deja de actuar. En una palabra, esto presupone un negocio jurídico adquisitivo válido o perfecto.

Concluyendo: el efecto esencial del principio de la fe pública registral es mantener en su adquisición al tercero adquirente, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante.

(22) HERNANDEZ GIL, Francisco: Introducción al Derecho Hipotecario, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1970, Pág. 32.

4.2.3. Efectos en relación al Tercero Registral.

Al tratar al tercero registral es como vamos a poner en práctica los principios que hemos comentado con anterioridad y el alcance de nuestro sistema registral, toda vez que es en torno a él en donde alcanza su mayor dinámica.

Es preciso aclarar primeramente el término "tercero", ya que de su correcta acepción es como se deriva el tipo de relación jurídica en que toma parte.

De manera general, tercero es aquel que no participa en la formación de una relación jurídica, pero que puede llegar a tener algún interés o derecho sobre la misma. Es decir, quienes integran una relación jurídica son las partes, que en virtud de su consentimiento persiguen un efecto jurídico determinado, el cual se produce entre los generadores de la relación pero sin afectar en forma especial a quienes son ajenos a dicha relación.

Estos extraños son innominados, o sea, son la gran masa anónima que conforma la colectividad, teniendo éstos un deber general de respeto o abstención respecto de dicho acto.

Otro tipo de tercero es aquel llamado tercero adquirente, el que es un sujeto que sin haber intervenido en el acto jurídico o contrato determinado entra después en relación con alguna de las partes, con las características de que dicha relación será respecto de la misma cosa que fue materia del primer acto.

Por último, el tercero que nos interesa a nosotros, el tercero registral; debemos entenderlo como aquel que sin intervenir en el acto que crea un derecho inscribible, es parte

de él también por virtud del derecho real inscrito. O mejor dicho: tercero registral será aquel que sin haber intervenido en un acto jurídico determinado no inscrito entra en relación con alguno de los contratantes pero en relación con la misma cosa que fue materia del primer acto e inscribe su derecho.

Por lo que para ser tercero registral se requerirá entonces lo siguiente:

1.- Haber adquirido de buena fe. Entendiéndose como buena fe el desconocimiento por el tercero de la posible inexactitud registral; ya que si existiere un derecho inscribible no inscrito y sea conocida su existencia por el adquirente, se puede hablar de mala fe.

2.- Haber adquirido a título oneroso. Requisito exigido por equidad; los adquirentes a título oneroso deben tener distinto trato de los adquirentes a título gratuito, porque a los primeros se les causa un perjuicio no comparable con el ocasionado a los segundos. Siendo mediante esta protección a los adquirentes por título oneroso como se asegura el tráfico jurídico.

3.- Haber adquirido del titular según el Registro. Es requisito indispensable que el transferente sea el titular registral (aunque sea aparente). Esta apariencia justifica la confianza del adquirente y lo mueve a contratar.

4.- Registro del derecho del adquirente. Los terceros deben hacerlo para alcanzar la protección del Registro.

Muchas discusiones han surgido acerca del alcance que debe darse a la protección de quien acude al Registro y es tercero y de cómo éste entra en conflicto con el titular real del derecho.

Bajo este supuesto tenemos que una persona a la que llamaremos "A", vende a "B", quien no inscribe y cae por lo mismo dentro de la hipótesis que plantea el artículo 3007 del Código Civil ya que al no inscribir el documento registrable, éste último no producirá efectos en perjuicio de tercero; esto aunado a lo dispuesto por el artículo 2322 (que dispone que la venta de bienes raíces no produce efectos sino después de haber sido registrada), luego entonces "A" sigue apareciendo en el Registro como titular del derecho y apoyándose de lo dispuesto por el artículo 3010 del Código Civil por el que se presume que existe y que pertenece a su titular el derecho registrado, "A" vende a "C" y éste inscribe su derecho. En consecuencia "B", que es verdadero titular, se ve perjudicado por su omisión de no haber inscrito su operación de compraventa, siendo "C" respecto de la operación entre "A" y "B" el beneficiado por ubicarse dentro de la hipótesis de ser tercer adquirente de buena fe, ya que adquirió confiado en el Registro y cumplió además con la ley, siendo mantenido en su adquisición en contra de los intereses de "B".

Desde luego que el responsable puede ser condenado a la reparación del daño. Cierto es: nadie puede vender lo que no es de su propiedad (nemo dar quod habert) siendo por tanto la venta de cosa ajena nula como lo dispone el artículo 2270 del Código Civil, pero el mismo establece que con respecto a los terceros adquirentes de buena fe se ha de estar a lo dispuesto por el título del Registro Público, que al referirse a ellos enuncia que serán protegidos en sus derechos.

Si a esto agregamos lo dispuesto por los artículos 2264 y

2266 del Código Civil (en donde se establece que si una cosa fuera vendida a varias personas, prevalecerá la venta que primero se haya registrado aunque en el caso de referencia no haya sido la primera), prevalece la venta nula por ser el adquirente un tercero de buena fe y que protege nuestra legislación, al disponer que: "El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscrito aunque después anule o resuelva el derecho del otorgante." (artículo 3009 del Código Civil)

El principio de fe pública registral opera así con máxima eficacia en beneficio del tercero adquirente de buena fe y dándole a la "inscripción" un carácter convalidante, siendo la excepción a la regla de que la inscripción en el registro tiene efectos declarativos.

Concluyendo, el Registro Público de la propiedad es una institución destinada a asegurar y proteger los derechos que a él se acogen, contra los que aún siendo inscribibles no fueron inscritos.

De no ser así, los derechos registrados sólo serían protegidos parcialmente, afectando la seguridad del tráfico inmobiliario; por lo que el Registro sería una institución que no cumpliría con la finalidad y objeto que se pretendió con su creación.

4.3 LA INSCRIPCION COMO MEDIDA DE SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL.

Como en nuestro sistema la inscripción es voluntaria, el titular no está obligado a registrar su derecho, máxime que para la inscripción se requiere solicitud de quien tenga facultad para ello.

El registrador no puede inscribir de oficio; sin embargo, como lo que pretende el titular es que su derecho surta efectos "erga omnes" y no sólo "ineter partes", tendrá que registrar.

De lo anterior, resulta que siendo el registro una necesidad para que el derecho se desenvuelva con todo vigor y alcance, tendrá que calificarse la inscripción como indispensable, es decir, como "obligatoria".

En nuestro Derecho, la inscripción no tiene efectos constitutivos; el artículo 3008 del Código Civil, limita la inscripción a efectos declarativos únicamente y lo hace de una manera correcta, puesto que si la inscripción fuera constitutiva, los actos nulos que por cualquiera causa fueran inscritos obtendrían por la sola inscripción, una presunción que no admitiría prueba en contrario, esto es, que la inscripción convalidaría los actos nulos y esto iría en contra de la realidad jurídica extrarregistral.

La sanción contra el que no inscriba no es la inexistencia, (como sería el caso si nuestro sistema registral fuera constitutivo), sino únicamente la falta de efectos en perjuicio de tercero; pero reconoce que el derecho existe, ya que de otro

modo no podría originar consecuencias entre las partes ni a favor de tercero.

Con la inscripción obligatoria, no se pretende en ningún momento cambiar el sistema de nuestro registro, es decir, no se busca que la simple inscripción convalide los actos, -sean perfectamente legales, nulos o anulables-, lo único que se pretende es evitar la anarquía en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles; esto es, que la realidad jurídica coincida con la realidad registral y que los terceros cuenten con verdaderos elementos para sus transacciones, además de que con esto habría una mayor seguridad jurídica y mejor tráfico jurídico inmobiliario.

En México como ya apuntamos, el derecho nace se constituye, vive y muere en el ámbito de la vida jurídica de la libre contratación del consentimiento, o sea extrarregistralmente; y la inscripción lo declara públicamente otorgando a los derechos inscritos ciertos efectos, y los actos viciados no se convalidan por el registro.

Lo antes citado rechaza el principio que da pleno valor a las inscripciones por sí mismas, esto es, que priva al Registro Público de la Propiedad de efectos constitutivos. El acto que es nulo, continúa siendo nulo, pese al registro.

La inscripción en nuestro Código es voluntaria, pues el titular no está obligado a inscribir su derecho... Sin embargo, insistimos, si lo que pretende el titular es que el derecho real otorgado a su favor surta efectos "erga omnes", y no sólo "inter partes", tendrá que registrar.

De todo lo anterior, podemos concluir que el Registro es una

necesidad para que el derecho se desenvuelva en toda su extensión, y tendremos que calificar la inscripción de necesaria y, por lo tanto, de obligatoria.

En México se ha observado, con desencanto, la ausencia de obligatoriedad del Registro Público, porque durante el transcurso del tiempo, hasta la actualidad, el tráfico inmobiliario se ha intensificado de tal manera, que es inoperante por el perjuicio social que trae consigo seguir manteniendo, en supuesto beneficio del público, una libertad absoluta para registrar o no, opcionalmente, actos jurídicos que por su trascendencia social y su cuantía económica, no deben quedar exclusivamente a la voluntad de los particulares, en razón de que éstos generalmente se despreocupan de toda cuestión que sin serles imperativa les implique molestia personal y erogación económica.

Por otra parte, la idiosincracia de los mexicanos es, por naturaleza, contraria al cumplimiento espontáneo de obligaciones, así como a ejecutar ciertos actos que eventualmente pudieran reportarle beneficios o evitarle conflictos futuros.

Estas breves consideraciones bastan para pugnar por la necesidad de otorgar al Registro Público de la Propiedad un carácter legal obligatorio.

La condición sugerida no riñe con la diversidad de sistemas registrales puestos en práctica, y es perfectamente compatible con nuestro registro declarativo en el cual no se constituye el derecho por el mero acto de la inscripción.

Además, al tomar esta medida, se le daría real vigencia a una de las más importantes conclusiones tomadas en la Carta de Buenos Aires, durante el Primer Congreso Internacional de Derecho

Registral, celebrado en el año de 1972, misma que señala en su artículo 8o. lo siguiente:

"La registraci3n de los derechos y situaciones jur3dicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria."

Indudablemente la importancia del principio de inscripci3n obligatoria, estriba principalmente en su aspecto formal, ya que por s3 s3lo, al establecer la inscripci3n obligatoria, no concede ning3n efecto espec3fico sustantivo a la inscripci3n y sin embargo, tiene el establecerlo indudables ventajas procesales de la inscripci3n y de complemento a otros muchos principios registrales; y 3nicamente variar3a en relaci3n con el principio de rogaci3n o instancia.

En el principio de rogaci3n o instancia, la petici3n en s3 quedar3a relegada ante la obligaci3n de registrar, de tal manera que la decisi3n que antes correspondiera al particular sobre registrar o no optativamente, dejar3a de tener ese car3cter para imponerse como obligaci3n ineludible de acudir al Registro.

Las ventajas de la obligaci3n registral en ese orden no dejan lugar a dudas que una cuesti3n de tanto inter3s p3blico, como es la seguridad jur3dica registral, no debe quedar al arbitrio de los particulares.

Es claro, naturalmente, que si se obliga a los tribunales, a los notarios, a las autoridades y funcionarios para que se preocupen de la inscripci3n en el registro de los documentos que autoricen, entonces los casos de incumplimiento ser3n m3nimos.

Sin embargo, es importante insistir en que la obligatoriedad de la inscripción no concedería, no obstante de ser obligatoria, efectos constitutivos.

Consideremos que el Registro cumplirá mejor su misión, a medida que cuente con una inscripción completa y esto sólo ocurrirá debido a la inscripción obligatoria.

En México, sin lugar a dudas, esta falta de obligatoriedad en la inscripción de bienes inmuebles, ha acarreado infinidad de problemas, anarquía en el propio registro y que muchas propiedades no estén detectadas, ha originado fraudes y juicios en cantidades enormes.

Además, si no se hace obligatoria la inscripción de bienes inmuebles, se recorta la finalidad del Registro Público, puesto que el mismo no publicaría el verdadero estado de la propiedad, sino que seguiría habiendo un registro inmobiliario incompleto, y por lo tanto, la seguridad jurídica inmobiliaria seguiría siendo incierta.

CAPITULO III. SITUACION ACTUAL DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.

3.1 ANOMALIAS EN LA INSCRIPCION DE ACTOS JURIDICOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

La inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte.

Y como es sabido por todos nosotros el sistema adoptado por nuestro Registro Público de la Propiedad en sus inicios es a base de libros, y en obvio de repeticiones un sistema a base de libros, nos conduce necesariamente a ubicarnos en la época de la Colonia, ya que el consultar uno o más volúmenes, para estar ciertos de la información correspondiente a una propiedad, es desde todos los puntos de vista inconveniente, poco práctico y siempre sujeto a errores, no sólo en cuanto a la materialización de las inscripciones y asientos, sino también a su lectura, consulta y reproducción.

La instrumentación de las inscripciones y anotaciones en una nutrida serie de volúmenes, como los que hasta ahora se han

utilizado para esos fines, causan múltiples anomalías e impiden que, entre otros principios rectores del Registro Público, la inscripción de actos jurídicos no alcance su plenitud; además, los libros mencionados son de difícil manejo y resultan totalmente inapropiados para someterlos a un tratamiento técnico que venga a suplir, con ventajas, el anacrónico procedimiento de efectuar los asientos por medios manuales o con el auxilio de anticuados elementos de escaso rendimiento.

Hasta ahora, el sistema para llevar a cabo las inscripciones de los actos jurídicos que le son característicos, resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y demás principios registrales demandan.

Al alcance de todo mundo está advertir la inseguridad jurídica y material de la múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo, ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

Esta oficina de tanta trascendencia para los intereses de la colectividad, llamada a prestar un importante servicio público, por su misma antigua organización, no estuvo preparada para el cambio intempestivo operado en la transformación que ha sufrido la Ciudad de México desde hace unos 20 o 30 años. El manejo de los libros no sólo se presta a las maniobras delictuosas de que se ha hablado con anterioridad, sino que el uso continuo de los

mismos ha traído el fatal resultado de la destrucción de las más antiguas inscripciones y más aún constituyen el antecedente de un gran número de inmuebles que por alguna razón no han tenido a la fecha ninguna modificación en cuanto a su inscripción.

Sería muy conveniente que a la mayor brevedad se dispusiera la reposición de los libros más usados y antiguos, para poder mantener una correcta información acerca de las inscripciones, anotaciones y asientos que en ellos se contienen, ya que el estado deplorable de estos libros repercute posteriormente en las subsecuentes inscripciones de algunos actos jurídicos ocasionando una serie de anomalías en relación con dichas inscripciones. La reposición la tendría que hacer un personal debidamente preparado y capacitado. Este trabajo en mi concepto es muy urgente llevarlo a cabo.

La sección de índices de propietarios, calles y colonias del Registro Público de la Propiedad constituye la base para poder localizar con facilidad cualquiera inscripción que se haya operado en los libros. La eficacia en la búsqueda de antecedentes se logra teniendo los índices debidamente organizados. Sin embargo, la realidad en nuestro Registro Público de la Propiedad es otra. Esta irregularidad proviene de prácticas viciosas y en cierta forma repercuten en la inscripción de los actos jurídicos.

El sistema denominado de "folio real", aunque no entraña

ningún descubrimiento, se consideró que vendría a resolver múltiples problemas, entre ellos el referente a la inscripción de los diferentes actos jurídicos.

Por tal motivo al instituir el folio real, por el de libros (base del sistema que adoptó en sus inicios nuestro Registro Público de la Propiedad), tuvo por objeto que a cada finca le correspondiera un folio; en donde se inscribe y anotaran todas las operaciones y actos relacionados con la misma. De esta manera con el folio real se pretendió que habría una concentración de datos en un sólo instrumento, lo que facilitaría la observancia de todos los principios registrales y con ello, se lograría una gran celeridad en la substanciación del procedimiento registral y en la inscripción de los diferentes actos jurídicos.

El Folio Real es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación a todos aquellos actos o contratos que se refieren a una misma finca, y que reuniendo los requisitos de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad frente a terceros.

El establecimiento del folio real ha resultado muy útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se encuentran las características de la finca, su titular, los gravámenes, y las notas preventivas.

En el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros en donde se encontraban las diversas inscripciones referentes a un mismo acto jurídico o a un inmueble.

Este actuar registral, llamado con todo acierto, "sistema de siga la flecha", queda sustituido por un instrumento denominado folio real y si bien es cierto que superó múltiples limitantes del sistema tradicional de libros, en la práctica ha venido a evidenciar la urgente necesidad de mejorar su administración, dado que la permanencia de folios operados manualmente trae aparejado en las inscripciones de actos jurídicos el uso y utilización de equipos mecánicos, originando anomalías en el procesamiento manual de millones de inscripciones, anotaciones y asientos que se generan, de manera forzosa y cotidiana, con la actividad civil y económica de la sociedad.

Y si aunado a todas las anomalías que se han mencionado con anterioridad le sumamos que las inscripciones de los actos jurídicos recaen en el actuar de un registrador, quien es el responsable de calificar los documentos que serán sometidos a inscripción y que en ocasiones esa calificación no se realiza en cinco días como lo estipula el reglamento, y no es por negligencia del abogado encargado de la calificación e inscripción, sino por la deficiente organización en el archivo de folios, esto ocasiona un rezago de documentos (y en parte,

porque los registradores en muchos de los casos desconocen la mínima información que necesitan para ejercer sus funciones, y esto se agrava aún más cuando el Jefe inmediato está en igual situación).

En estos casos, los documentos se van dejando en el olvido, hasta que se presenta una persona que pueda auxiliar al registrador; en otro se opta por buscar el mínimo error para mandarlo al "jurídico"; esto da como resultado en los primeros la acumulación de trabajo y en el segundo, el registrador se queda sin saber cómo resolver el acto jurídico presentado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El atraso de documentos, con frecuencia se presenta también por parte de la inscribidoras, ya que ellas son las encargadas de realizar la transcripción del acto jurídico a registrar en folios.

Cuando las inscribidoras desconocen la forma de realizar la inscripción de los diferentes actos jurídicos, al igual que los registradores, los guardan o en su caso se los devuelven al responsable, para que les redacten el acto.

Por todas estas consideraciones, es obvio que los métodos registrales puestos en marcha hace ciento veinte años aproximadamente (cuando la población del Distrito Federal escasamente alcanzaba la cifra de trescientos mil habitantes), resulta inadecuado, ya que la población de ésta ciudad sobrepasa

la cifra de dos decenas de millón de habitantes.

Basta poner de manifiesto la necesidad, ya inaplazable, de instrumentar jurídicamente un dispositivo idóneo para la inscripción de los diferentes actos jurídicos, a través de métodos más modernos, como es el uso de las denominadas fichas precodificadas y la digitalización de folios, para proyectar una mejor dinámica en la inscripción de actos jurídicos, que demandan las circunstancias del momento y las de un futuro previsible.

3.3 DEFICIENCIAS ADMINISTRATIVAS EN LA PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.

Las instituciones son los medios de que se vale la técnica jurídica para la mejor aplicación del Derecho en constante persecución de los valores absolutos de la estimativa jurídica.

Para entender estas instituciones hay que tener en cuenta el fin social que trata de perseguirse en cada caso concreto.

El registro público, se ha dicho, responde a la necesidad de dar a conocer el estado jurídico de los bienes para la seguridad de las diferentes relaciones sociales que caen en el campo del Derecho.

El registro público, tal como está organizado, no responde a los fines para los cuales fue creado, por lo que se hace necesario su reorganización para la prestación del servicio público que le fue encomendado.

Puede decirse sin temor a equivocarnos, que existe una indiferencia muy acentuada para resolver sus problemas y lograr su óptimo funcionamiento.

Para demostrar nuestra afirmación basta visitar las oficinas respectivas, y en ellas se observarán: interminables filas de

personas tratando de pagar los derechos que se causan por concepto de inscripción; para tratar de consultar algún antecedente (ya sea de índice de calles, propietario o de libros), o al tratar de pedir informes a los registradores del tramite de algunos documentos que se encuentran en calificación; no sin contar el estado deplorable de los libros, amontonamiento de una infinidad de documentos, dilación en el despacho de los asuntos, inmoralidad y prepotencia por parte de algunos funcionarios o empleados y otros factores más que se traducen en un denominadór común: el inveterado burocratismo que agobia a nuestra institución, produciendo una paralizante atonía que se extiende por contagio en la prestación de un servicio público eficiente.

Lo anteriormente mencionado se puede apreciar si nos adentramos de manera particular a analizar el actual procedimiento registral en sus diferentes etapas y de qué manera afecta el despacho rápido y eficiente de los diversos actos jurídicos sometidos a su inscripción; por una serie de deficiencias administrativas en la prestación de tan mencionado servicio público registral.

El procedimiento registral es un conjunto de actos, formas y formalidades de estricta observancia, para que determinados actos jurídicos, previstos y sancionados por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

El procedimiento registral se manifiesta por medio de los actos procedimentales y que requieren de presupuestos para su desencadenamiento: la existencia de un acto jurídico registrable, que el acto en cuestión haya adquirido la forma establecida por la ley y finalmente la solicitud de registro.

El procedimiento registral cuenta en general con las siguientes etapas o fases:

Solicitud de registro. El folio diario de entradas y trámites, constará de original y dos ejemplares; el original surtirá efectos de solicitud de registro. También a dicho folio se le denomina, boleta, volante, hoja de trámite, etc., teniendo además como objeto servir como instrumento para los efectos probatorios en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que se acompañará en las distintas fases del procedimiento registral, (artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

El folio o solicitud y los ejemplares deberán ser llenados por el solicitante, con los datos requeridos, e indicará su nombre y apellidos; acto seguido, acudirá a cualquiera de las cajas receptoras de la institución, para efectuar el pago de los derechos correspondientes, de acuerdo con la liquidación que debe constar en las columnas encabezadas con los siguientes subtítulos: importe de sus derechos y su total.

Y es aquí en donde inician los problemas de las deficiencias del servicio público prestado por el Registro Público de la Propiedad, que al no contar con el personal adecuado para orientar al usuario en el pago de derechos que se causen por los diferentes actos jurídicos que se pretenden ingresar para su inscripción.

Lo anterior repercutirá posteriormente en que cuando el Registrador proceda a realizar la calificación fiscal, éste documento o documentos serán enviados al Area Jurídica para que el interesado realice el pago complementario y una vez subsanado el pago, sean devueltos al registrador, para proceder a la calificación.

Cubiertas las cotizaciones de los referidos derechos, el cajero imprimirá el sello de la máquina registradora sobre el original y un ejemplar del folio, dentro del espacio destinado al efecto en el extremo superior izquierdo.

Practicada la anterior operación, los ejemplares del folio volverán a poder del interesado para ser adjuntados al documento respectivo, el cual estará ya en condiciones de ser ingresado al registro por conducto de la ventanilla que corresponda.

Y nuevamente nos encontramos como lo hemos recalcado con otra de las deficiencias administrativas que es la falta de un mecanismo eficiente y rápido para la recepción de un gran número

de documentos que pretenden ser ingresados para su registro.

Esto repercute en pérdida de tiempo tanto para el usuario como para el empleado encargado de recibir los documentos, y aunado a lo anterior tenemos que el empleado receptor clasificará con posterioridad los documentos recibidos en orden al ramo del registro a que estén destinados (inmobiliario, mobiliario, de personas morales o mercantiles). Los encargados de esta operación se quedarán con un ejemplar del folio, mismo que, con carácter provisorio, se conservará en la propia Oficialía, tanto para control, como para los efectos de proporcionar la información del caso a la sección de certificaciones.

Una vez hecho lo anterior, los documentos que pretenden ser inscritos serán remitidos a las áreas respectivas, adjuntándose a ellos relaciones elaboradas manualmente por los empleados de la oficialía, conteniendo los siguientes datos: número de entrada, partida, notario o interesado y operación. Cabe aquí hacer una observación, ya que la anterior actividad lleva a los empleados un día o más en su elaboración; lo que nuevamente repercute en pérdida de tiempo en el despacho de los documentos, y más aún cuando es recibida la documentación correspondiente por cada Jefe de Departamento, que a su vez hace una revisión de dichas relaciones acusando su recibo; para que con posterioridad sean turnados a cada registrador.

Todo lo anterior, como se ha observado, repercute en una gran pérdida de tiempo, una excesiva carga de trabajo para el personal (debido a que tiene entre otras funciones la elaboración de un sin fin de listas innecesarias) y si se contara con los medios adecuados se lograría un ahorro de tiempo considerable para la prestación de un eficiente servicio público registral.

Y continuando con nuestro análisis de las deficiencias administrativas en la prestación del servicio público tenemos que recibidos los documentos por los registradores, procederán a su calificación, aunque esta no se hace de manera inmediata porque dicho personal (independientemente de los nuevos documentos que le fueron turnados), cuenta con un enorme volumen de documentos en proceso de calificación, en espera de que les sea autorizado el "ingreso" de algún acto jurídico que se encontraba por alguna razón en los libros al sistema de folio real, o en otro de los casos se dice que el folio real no se encuentra materializado para inscribir dicho acto jurídico. Si a todo lo anterior le sumamos que para proceder a la calificación el registrador tiene que solicitar al archivo de libros o folios los mencionados libros o folios, encontramos que el trámite es diverso y complicado.

Por ello el registrador se enfrenta con dos problemas: el primero es que el libro está prestado al público para consulta o se encuentra en la Oficina de Encudernación y en el último de los casos está en custodia en la Dirección General de Registro

Público; lo anterior no sin contar con el estado deplorable de los libros, la mutilación de que son objeto etc..

El segundo de los casos: esto es tratándose de los folios, tendremos que el área respectiva puede tardar uno o varios meses en proporcionar al registrador el folio correspondiente por las siguientes causas: el folio no se encuentra en su lugar, esta extraviado, no ha sido devuelto por el área de fotocopiado, se encuentra en custodia, lo tiene algún otro registrador, etc..

Todo lo anteriormente vertido, si bien parece una exageración, tiene como consecuencia el retraso inmenso en el inicio de la función calificadora del registrador, por deficiencias administrativas en la prestación del servicio público registral, al no existir una debida coordinación entre el área de folios y el área inmobiliaria .

Pero aquí aún no concluimos las dificultades en cuanto al procedimiento de calificación realizado por el registrador, porque otro de los inconvenientes con los que nos encontramos en las deficiencias administrativas en la prestación del servicio es el siguiente: al calificar los documentos el registrador determinará su inscripción, denegación o suspensión, publicando en el Boletín Registral la procedencia o improcedencia de los mismos.

En el primer caso, procederá a inscribir el acto, debiendo de firmar el registrador el asiento, para que surta sus efectos

contra terceros.

En el segundo y tercer casos (esto es cuando niege o suspenda la inscripción), turnará al Area Jurídica los documentos, con la hoja de motivación y fundamento, dándole al interesado un término fatal de 10 días hábiles para subsanar el error que contenga el documento.

Aquí, los problemas con los que nos encontraremos, son nuevamente la pérdida de tiempo, debido a que el personal del Area Jurídica tiene que elaborar en primer lugar una relación de carácter manual de todos los documentos que le son turnados y con posterioridad turnará a cada Licenciado Dictaminador los mencionados documentos, para que con posterioridad realice una segunda calificación a los documentos, teniendo la facultad de confirmar, modificar o denegar la calificación del registrador, pero siempre debe de fundar y motivar su descisión.

Se hace hincapié en la pérdida de tiempo, debido a que el interesado en ocasiones para poder hablar con el Licenciado Dictaminador, tiene que perder hasta un día o más para poder ser atendido y esto es debido a que cuenta con excesivas cargas de trabajo; entre otros problemas, tiene que atender a una infinidad de personas que le están solicitando la aclaración de sus documentos que han sido enviados a ésta Area Jurídica.

Respecto al Area Jurídica, la situación se complica un poco más, ya que esta área maneja actos jurídicos en materias inmobiliaria, mercantil, mobiliaria y en materia de personas morales.

Siendo indispensable, en mi opinión, saber perfectamente cada una de las materias antes mencionadas, situación que no existe en el "Jurídico".

Además el personal que ingresa al Area Jurídica no recibe ninguna capacitación; en muchas ocasiones a las personas de nuevo ingreso a la institución se les hace responsables de una mesa en la cual se manejan las materias antes mencionadas, no existiendo por lo consiguiente ningún resultado favorable para la Institución .

Y aunado a todo lo anterior, tenemos que para que un documento sea enviado al registrador, una vez subsanado el error u omisión en ocasiones tienen que pasar varios días para su devolución, lo que ocasiona más pérdida de tiempo.

Con posterioridad, una vez que ha sido devuelto el documento y satisfecha la calificación subsanados los errores y omisiones, el registrador elaborara un extracto del documento, turnándolo a la sección de mecanografía, en donde nuevamente existe un gran atraso de documentos, que se presenta debido a que las mecanógrafas además de no contar un método eficiente y moderno

de transcripción de acuerdo a las necesidades que se demandan en la actualidad, desconocen la forma de realizar la inscripción debido a que no son capacitadas en su momento para la actividad que les ha sido encomendada.

Concluida la inscripción del acto jurídico en los folios, se turnará documentado junto con el folio, al registrador, a efecto de que autorice con su firma dicho documento, no sin antes revisar que esté debidamente elaborada la inscripción.

Una vez substanciada la etapa anterior, se procede a sellar el documento, anotando de manera manual los datos de inscripción (hora, partida, número de folio, monto de los derechos y fecha); lo que nuevamente repercute en más pérdida de tiempo debido a los medios usados para la elaboración de la actividad antes mencionada, además de que antes de ser turnados al Director del Registro Público de la Propiedad para su firma, se tiene que elaborar nuevamente una lista de toda la documentación que va a ser enviada a firma, para efectos de acuse de recibo de la Dirección General.

Turnados que son los documentos a la Dirección General para que sean firmados por el Director General, estos en la mayoría de las ocasiones y sólo para el efecto de que sean firmados por el Director tardarán aproximadamente hasta una semana para ser enviados al Area de Boletín, debido a que el Director entre otras de sus atribuciones tiene las de promover programas y

métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema registral; coordinar y controlar las actividades registrales, girar instrucciones tendientes a unificar criterios y encomendar en los abogados del área jurídica, la representación de la Institución, para que se ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte, lo que ocasiona que los documentos nuevamente tengan un atraso considerable de tiempo antes de que sean entregados al interesado.

Como hemos podido observar, actualmente el Registro Público de la Propiedad, funciona en etapas encadenadas unas con otras por una sucesión de actos, mismos que van generando otros, es decir, un acto es un antecedente del siguiente, lo que ha ocasionado prácticas de intermediación tradicionales en la actividad de los registros, pasos innecesarios en el trámite de los diferentes documentos, atraso en la distribución de los documentos a las diferentes áreas de trabajo; lo anterior sin contar con el proceso demasiado lento que se tiene en la inscripción de los actos jurídicos en los diferentes folios reales, excesivas cargas de trabajo para los empleados e inclusive para el propio Director General falta de capacitación, la no eliminación de actividades administrativas innecesarias (como es la elaboración de una infinidad de listas y de relaciones), etc.

De ahí que sea necesario reorganizar el servicio público implantando medidas orientadas a servir más eficientemente al

público usuario y al personal de Registro Público de la
Propiedad.

3.3 CONSECUENCIAS DE LAS DIVERSAS IRREGULARIDADES EN LA PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.

El crecimiento exorbitante de algunas ciudades -en particular el de la Ciudad de México y su zona metropolitana- ha dado origen a múltiples fenómenos sociales; el más perceptible sin duda, es el relativo a la proliferación de los asentamientos humanos irregulares.

La planeación urbana surge entonces como un requerimiento para la ordenación adecuada de dichos asentamientos, mediante la regularización de la tenencia de la tierra y una coordinación oportuna de los factores poblacional, económico, educativo, social y político.

Inmerso en este complejo proceso de estructuración, el Registro Público de la Propiedad tiene destacado papel, muy diferente al de la imagen tradicional: no es ya una memoria rutinaria de inscripciones inmobiliarias, pero ahora a nadie se le puede ocultar que el Registro Público de la Propiedad ha venido acusando serias deficiencias y enfrentando problemas que afectan a un denso núcleo de la población de la Ciudad de México.

Por principio contamos (como lo hemos venido mencionando), con una serie de irregularidades en la prestación del servicio que presta el Registro Público de la Propiedad, que traen como

consecuencias:

1.- El rezago de documentos; esto es en parte, como se ha mencionado con anterioridad, porque los registradores en muchos casos desconocen la mínima información que necesitan para ejercer sus funciones.

2.- La mala información que se da a las personas que lo solicitan. Con posterioridad trae como consecuencia, como se ha indicado que la cotizaciones por derechos de inscripción estén mal realizadas, que los documentos no sean presentados en las áreas correspondientes, que un gran número de estos documentos sean enviados al área jurídica y que si se contara con una debida orientación tal vez pudieran ser subsanados en su momento oportuno.

3.- La falta de capacitación del personal:

a) Origina en los registradores el desconocimiento total de sus funciones para los procesos de calificación de los actos jurídicos, que buscando el más mínimo error, envían un gran número de documentos al área de jurídico. Esto tiene repercusiones tanto administrativas como económicas, al estar invirtiendo recursos en realizar el análisis registral de documentos que son enviados a ésta área jurídica, e implica en el interesado un gasto debido a que por la mala información del personal en ocasiones desconoce que su documento ha sido enviado

a jurídico y en el peor de los casos a concluido el término fatal de 10 días para subsanar el error o la omisión.

b) La discrepancia entre los criterios de calificación entre uno y otro registrador, que trae como consecuencia una pérdida de tiempo y de esfuerzo, pues lo que sí es inscribible para un registrador, no lo es para otro.

c) El constante rescate de documentos que se turnan a la Oficialía de Partes por su improcedencia equivocada.

d) La inscripción incorrecta de los actos jurídicos en los folios reales de inmuebles.

e) La demora en la atención al público.

f) El personal de nuevo ingreso a la institución, al no recibir ninguna capacitación en las diferentes áreas desconozcan sus funciones, no existiendo por consiguiente ningún resultado favorable para la institución.

4.- El manejo de libros se presta a maniobras delictuosas y el uso continuo de los mismos ha traído como consecuencias la destrucción de estos libros y de los antecedentes de inscripciones que se contienen en ellos.

5.- En cuanto a los folios, se presenta el problema de que al no estar debidamente organizada el área encargada de estos por las causas que se han mencionado se origina el rezago de documentos y que el registrador no lleve a cabo su función calificadora y por consiguiente la inscripción de los diferentes actos jurídicos en el tiempo señalado por el propio reglamento.

6.- La falta de medios idóneos para la transcripción de asientos, inscripciones y cancelaciones, ha evidenciado la urgente necesidad de mejorar su administración y control, reforzando sustancialmente la capacidad, velocidad y cobertura de medios electrónicos para evitar los continuos problemas que presenta la gestión de folios, como es el caso de la pérdida de estos, su destrucción, la falta de personal para su control, etc.

Como hemos podido observar de manera general la consecuencias de las diversas irregularidades en la prestación del servicio público son demasiadas y tal vez no sean las únicas pero sí debemos tener en cuenta que todas éstas en su conjunto tienen ondas repercusiones y quizá la más alarmante es la falta de seguridad y certeza jurídica que debe brindar a la sociedad y en especial a los terceros que confiados en la publicidad que les brinda el Registro Público de la Propiedad celebran algún acto jurídico, y que, por no cumplir el registro con los fines para los cuales fue creado, por una serie de irregularidades en la prestación del servicio público, causará daños incalculables

el el patrimonio de cualquiera persona que celebre algún acto jurídico confiado en lo que publica la institución del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

3.4 AVANCES TENDIENTES A LA EFICACIA INTEGRAL DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL

Uno de los avances (sin lugar a dudas más significativos), que ha tenido en los últimos años el Registro Público de la Propiedad es el logrado por el Lic. Sergio Sandoval Hernández, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el período comprendido de los años de 1988 a 1993 en colaboración con asociaciones civiles y otras dependencias del Distrito Federal, tendientes a reorganizar la estructura, funciones y recursos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal con el objeto de prestar un mejor y más eficiente servicio público registral.

Para tales efectos se integraron seis áreas mayores, de carácter técnico y dos áreas auxiliares para el manejo integral de las funciones registrales, y que a continuación me permito mencionar:

1.- Dirección de Registro y Procedimientos Legales.

Está formada por una dirección de área y tres subdirecciones. La primera subdirección atiende los asuntos inmobiliarios y a su vez se subdivide en seis departamentos responsables de administrar registralmente grupos específicos de notarios o asuntos legales. La segunda subdirección atiende bajo dos departamentos los asuntos mercantiles, financieros,

mobiliarios y de organizaciones civiles. La tercera subdirección es la encargada de los asuntos contenciosos, bajo las áreas de calificación legal especializada y procedimientos jurídicos externos, su relación es cotidiana con los tribunales.

Con la anterior reorganización del Registro Público de la Propiedad se lograron significativos avances en lo que hace a una mejor estructura administrativa que ha permitido un mayor control en cuanto al ingreso y captación de los documentos a las diferentes áreas de trabajo; por ejemplo al ser ingresados un gran número de documentos en la oficilia de partes, en ese mismo momento podremos verificar a qué área inmobiliaria fue turnado nuestro documento y qué registrador es el responsable de la calificación, por citar un ejemplo.

2.- Dirección de Administración, Información y Control Registral.

Esta dirección es la responsable de administrar las áreas de certificaciones, archivo de folios y libros, oficialía de partes, orientación, información y quejas, supervisión, control de gestión y auditoría legal.

Son significativos los avances que ha tenido esta Dirección de Administración, al implantar diferentes áreas que han

permitido un ahorro considerable de tiempo en las diferentes actividades de su competencia, como es el caso en la Oficialía de Partes en donde se implantó un sistema de cómputo que permite al momento de ingresar los documentos, un mayor control y una mejor redistribución de los mismos a las diferentes áreas de trabajo.

Por lo que hace al área de certificaciones, folios y libros, se implantó un nuevo sistema que ha permitido obtener un certificado de gravamen en un plazo mínimo de cinco días; para la consulta de algún antecedente registral se creó la constancia de folio o libro, la cual se puede obtener en un plazo de tres días si se trata de una constancia de folio y en el mismo día si es de libro, además de que ha permitido al propio Registro Público de la Propiedad internamente un mayor control por lo que hace a los folios, ya que estos no son prestados al público, evitando con esto su robo, extravío y mutilación.

Otro significativo avance en cuanto a la orientación, información y quejas, es la implantación de Módulos de Información como es el de la Procuraduría Social y el Bufete de Solidaridad que ha permitido recibir las constantes quejas del público en contra del personal que labora en dicha institución y por otro lado que el público esté debidamente orientado en el trámite y seguimiento desde el momento mismo de ingresar un documento para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, hasta su desahogo.

Además, esta Dirección de Administración es la responsable de llevar el control de todos los documentos que ingresan a la Dirección General, llevando un seguimiento hasta el desahogo de los mismos.

Es la receptora de las quejas que presentan los usuarios de cualquier servicio registral, tanto en materia de procedimientos como en el aspecto sustantivo y aplica el programa de supervisión y auditoría a las diversas áreas que componen a la Dirección General.

Asimismo, propone y promueve acciones necesarias para el cumplimiento de las metas programadas en los plazos previstos y optimiza los recursos de la institución.

Al supervisar el desarrollo de los programas conoce del avance de las actividades, proponiendo las medidas requeridas para alcanzar las metas y objetivos establecidos.

3.- Dirección de Informática Registral.

Es en esta Dirección en donde el Registro Público de la Propiedad ha tenido uno de sus más significativos avances, ya que con la captura de miles y millones de folios, en la actualidad con toda honestidad podemos decir que ha logrado optimizar algunas de las actividades del Registro Público de la Propiedad,

acortando plazos en el despacho de los documentos que son ingresados al Registro Publico de la Propiedad; como es el caso de que procesa en forma automatizada la emisión de los certificados de propiedad, las inscripciones en materia de sociedades mercantiles y la consulta de antecedentes registrales de folio y libros a través de las constancias a que nos referimos con anterioridad.

Además ésta desarrollando un sistema de cómputo, que ha entrado en operación gradualmente, agilizando gran parte de los trámites solicitados por el público usuario a través de sus diferentes subsistemas de operatividad, logrando:

Con el subsistema de consulta registral y de certificaciones se logró automatizar la consulta de antecedentes registrales y la expedición de certificaciones en períodos muy cortos.

El subsistema de inscripción, establece mecanismos modernos para que la inscripción y calificación sea en forma expedita y sin demora, aunque es muy incipiente.

El subsistema de administración de recursos, brinda apoyo automatizado para una mejor administración de los recursos humanos, materiales y financieros del registro, con el fin de lograr un mejor desempeño de la institución.

El subsistema de control de gestión y estadística

registral, ha logrado establecer un control y seguimiento estricto de los programas, funciones, trámites y recursos que administra el registro.

También ésta dirección desarrolla programas para la intercomunicación de los usuarios externos, como: notarías y corredurías públicas, instituciones de vivienda, bancos etc.

4.- Dirección de Registro de Inmuebles Públicos.

Esta Dirección es la responsable del registro público de los bienes inmuebles del Departamento del Distrito Federal, así como de los que pertenecen al patrimonio federal y se encuentran en el Distrito Federal.

Sostiene relaciones a nivel interno con la Secretaría General de Gobierno, la Secretaría de Planeación y Evaluación, la Tesorería, la Secretaría General de Obras, la Coordinación General de Rordenación Urbana y Protección Ecológica, la Dirección General de Regularización Territorial y con todas aquellas áreas vinculadas con la administración del patrimonio público de la ciudad de México.

Sostiene amplia comunicación con las secretarías de Estado, las entidades federativas y existe una estrecha colaboración con el Comité del Patrimonio Público del Distrito Federal.

Tiene como objetivo fundamental lograr una óptima administración financiera, y registral de todos los bienes inmuebles del patrimonio federal en el Distrito Federal.

5.- Dirección de Normalización y Divulgación Registral.

Su principal función es impulsar las relaciones institucionales con todas aquellas organizaciones que se vinculan con funciones de docencia, la investigación y de difusión e la administración registral.

Se relaciona con las organizaciones notariales, correderías públicas y otras dependencias, para promover el estudio y solución de la administración registral.

Ha logrado una amplia actividad en la promoción de seminarios, cursos y congresos para difundir la temática y la problemática registral, con la colaboración de instituciones nacionales y extranjeras.

6.- Dirección de Registro de Programas Sectoriales.

Esta Dirección atiende y da seguimiento a todos los programas registrales que se han concertado con las instituciones

y programas de vivienda de interés social, tales como: CORETT, FONHAPO, FOVISSSTE, INFONAVIT, D.G.R.T. etc., lo que ha permitido, entre otros avances, dar una atención especial y específica a la problemática que las diferentes instituciones y organismos representaban, situación que con anterioridad no sucedía y que ocasionaba una infinidad de problemas a la institución, ya que al ingresar un gran volumen de documentos para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se perdía el control y orden de lo mismos por carecer de una organización y estructura técnica acorde con las necesidades imperantes.

Cuerpo de Auxiliares.

Esta unidad ejerce una estrecha comunicación con la Dirección, para llevar a cabo la revisión de aquellos documentos que por sus características jurídicas requieren especial atención, como es el caso de la inscripción de cualquier asunto relacionado con alguna resolución judicial tengan que ver con la publicidad de algún inmueble, aquellos que se relacionan con procedimientos de inmatriculación judicial o administrativa, aquellas inscripciones que tengan que realizarse cuando un libro o folio se encuentra en custodia en la dirección, o cuando se trata de expedir certificados de gravámenes que por razones de necesidad en necesario su despacho en un plazo no mayor de veinticuatro horas siguientes a su solicitud etc.

Con estos cuerpos auxiliares se han logrado significativos avances, porque como hemos podido observar, sirven de punto de apoyo a varias de las direcciones en algunos casos muy especiales que requieren de su intervención dada la naturaleza de los mismos.

Un aspecto de vital importancia y que me he permitido dejar hasta esta parte final es el conserniente a tan significativo avance por parte del área de jurídico al tomar la determinación en los primeros meses del presente año, para que aquellos documentos que heran enviados a dicha área, y que una vez que fuera subsanado el error, ya no fueran turnados nuevamente al registrador como se hacía anteriormente, sino que se tomó la descisión de que se procediera a su inscripción de manera inmediata, con lo que se logró solucionar un gran problema que tenían tanto los registradores como el personal del área jurídica y más aún el usuario.

Es destacable también el sistema de medidas de seguridad instalado en todas las áreas de la dependencia, resaltando las de espacios para el personal del registro, en donde existe además orden y limpieza. Y aunque pudiera parecer esto una futilidad, sin embargo, este aspecto merece ser mencionado.

De manera general y a "grosso" modo ésta nueva reorganización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal ha permitido considerables avances en la prestación del

servicio público registral como hemos podido observar y aunque no han sido suficientes considero que en gran medida permiten un óptimo desarrollo en las actividades diarias de la institución, logrando avanzar en la solución de los múltiples problemas a que se enfrenta nuestro actual Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

CAPITULO IV. HACIA UNA CRIZTALIZACION DE LA SEGURIDAD JURIDICA EN LA PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.

4.1 VINCULACION DE LA EFICACIA DE LOS DERECHOS REGISTRABLES CON EL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.

En México Distrito Federal, el modelo registral a través de folios, si bien es cierto que superó múltiples limitaciones del sistema tradicional de libro, en la práctica ha venido a evidenciar la urgente necesidad, como ya lo hemos venido mencionado, de mejorar su administración y control, reforzando sustancialmente la capacidad, velocidad y cobertura de los medios electrónicos para evitar los continuos problemas que presenta la gestión de los folios, con la continua consulta, y transcripción de asientos, inscripciones y cancelaciones, en sí la inmensa dificultad que representa a diario la administración, cancelación, y consulta de miles de asientos registrales, por operadores manuales.

Todos estos factores tienen hondas repercusiones en materia de control, seguridad y publicidad registral, igualmente la permanencia de folios operados manualmente trae aparejado el uso de equipos mecánicos, cuya adquisición y mantenimiento son muy gravosos, así como la proliferación de un pesado, lento y costosísimo aparato burocrático, para procesar manualmente a los

millones de asientos que se generan de manera diaria por la actividad económica de nuestra sociedad.

En vista de lo anterior existe la necesidad de actualizar el servicio público que presta el Registro Público de la Propiedad, introduciendo nuevos sistemas, como es el uso de fichas precodificadas e imágenes digitalizadoras de folios, con lo cual se otorgará un mejor servicio registral a los usuarios en general.

Siendo el Registro Público de la Propiedad una institución que maneja y custodia un volumen creciente de información, considero la necesidad de sustituir el registro manuscrito de folios con un método acorde a la dinámica operacional que permita estructurar, organizar y administrar eficientemente el acervo bajo su resguardo, para una mejor vinculación de la eficacia del servicio público registral.

Por lo que se hace necesario el diseño y construcción y de un sistema integral de información, que con el auxilio de la informática cumpliera con los requerimientos de confiabilidad, oportunidad y seguridad que demanda la ciudadanía.

Ante el desarrollo de la informática en la administración contemporánea, se hace necesario utilizar la informática aplicada en la función registral, entendiendo por este concepto el tratamiento automático y racional de la información

registral.

Es necesario desarrollar un sistema de información acorde a la última tecnología en computación existente en el mercado, que es precisamente a través de la técnica de imágenes, que dará solución al tratamiento masivo de antecedentes registrales y como consecuencia una máxima eficacia en la prestación del servicio público registral.

La imagen digitalizadora, es la máxima expresión de la informática, pues se evita la captura de la inscripción por medios mecánicos por la de la imagen, operación ésta que evitarán errores, empleo excesivo de personal capturista, burocratismo, se aumentará la productividad, se tendrá disponibilidad inmediata de la información registral y sobre todo confiabilidad y credibilidad en la información, fortaleciendo así la seguridad jurídica, encomendada al Registro Público de la Propiedad, logrando además la prestación de un eficiente servicio público registral.

Con la implantación de los avances tecnológicos en computación y el uso de computadoras capaces de combinar el procesamiento de datos con el manejo de imágenes a través de dispositivos ópticos, superando en rapidez y capacidad a los dispositivos manuales y mecánicos tradicionales con los que actualmente cuenta nuestro Registro Público para la prestación de sus diferentes servicios, permitirá la consulta masiva

simultánea de los documentos registrales, garantizando la seguridad de la información al eliminar el manejo de los documentos fuente (libros y folios), toda vez que las imágenes son reflejo fiel de estos, además ser factible la obtención de copias impresas a través de impresores en el mismo momento que lo requiera el público usuario o el personal del Registro Público, con lo que logrará un eficiente servicio público registral en todos sus aspectos.

Con todo esto se logrará la vinculación de la eficacia del servicio público registral, teniendo como resultados:

a) Dar mayor seguridad jurídica al público usuario relativo al tráfico inmobiliario que cada día es más dinámico y que ha rebasado la capacidad del ser humano en su vida cotidiana y a la institución del registro público de la propiedad en la prestación de un servicio público eficiente.

b) Simplificar los procedimientos para trámite de asuntos de su competencia del Registro Público de la Propiedad.

c) Generar las estadísticas registrales que apoyen hacia el interior de la institución en la adecuada toma de de decisiones y hacia el exterior por las solicitadas de diversas dependencias gubernamentales

d) Llevar un registro y control de la recaudación fiscal originada por la recepción de documentos.

e) Lograr el intercambio de información de manera automática entre el Registro Público y diversas instituciones, tanto del gobierno federal como de instituciones particulares, por ejemplo de bancos, afianzadoras, etc..

f) Automatizar la consulta de los antecedentes registrales y la expedición de certificaciones, esto a través de medios electrónicos que favorezcan la modernización del servicio público, la protección y custodia de los antecedentes registrales y la consulta masiva y simultánea por los usuarios externos e internos.

g) Establecer mecanismos para que la calificación e inscripción se realicen en forma expedita y sin estar demorando la actividad registral, procurando el resguardo y preservación de los antecedentes registrales, sustituyendo su uso por la consulta de imágenes por medios electrónicos.

h) Simplificar la aplicación de criterios y procedimientos registrales, para hacer más eficiente el servicio público a través de reducción de tiempo de inscripción.

i) Brindar apoyo automatizado para la racional administración de los recursos humanos, financieros y

materiales, del registro publico de la propiedad, a fin de lograr el buen desempeño de la institución, y dar buenos informes y un eficiente servicio público acorde a las necesidades que se demandan.

j) Establecer un control y seguimiento estricto de los programas, sistemas, funciones, trámites y recursos del Registro con énfasis en la superación de la calificación y desahogo de los asuntos que administra ésta institución.

Sin lugar a dudas, la eficiente administración registral se traduciría en un marco de legalidad y confianza institucional; la fidelidad en los asientos registrales, y la oportuna publicación de los actos jurídicos, son condiciones básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población. Es por ello, que la seguridad jurídica, la publicidad y la protección de los terceros que debe brindar el Registro Público de la Propiedad deben sustituir a la inseguridad, la incertumbre, la inconfiabilidad y la falta de certeza jurídica, que ocasiona tan deficiente servicio público registral.

4.2 EJEMPLIFICACION DE ALGUNOS DERECHOS REGISTRALES Y LAS DEFICIENCIAS DEL SERVICIO PUBLICO REGISTRAL.

En el contexto de la administración pública, se afirma que la obsolescencia o burocratismo en la deficiencias del servicio público registral, puede reprimir el tráfico inmobiliario y con ello desalentar severamente las diversas inversiones o diferir los proyectos de desarrollo de un país.

Un paso significativo importante es avanzar en formas simultáneas dentro de un proceso de modernización del Registro Público tanto en el aspecto de informática como en el aspecto técnico-jurídico, para que ambas vertientes se encuentren a través de instrumentos que compatibilicen los sistemas informáticos de la ciencia jurídica con un eficiente servicio público registral.

A este respecto, el Registro Público, con la colaboración de los principales usuarios de la institución, debe implantar medidas tendientes a ejemplificar algunos de los servicios que representan la mayoría de los problemas en las actividades diarias del Registro Publico de la propiedad.

Como por ejemplo, el empleo de las formas precodificadas para inscripción de los actos registrables, facilitan el extracto de los documentos a registrar, haciendo más eficiente

el servicio de inscripción registral unificando a través de la utilización de dichas formas, la inscripción y anotación en los asientos registrables en la gran variedad de casos que las mismas formas contemplan, lo cual facilitará al mismo tiempo en una muy importante medida, tanto la calificación registral y despacho de los asuntos, como su captura y control a través de los sistemas informáticos del propio registro.

Las citadas formas precodificadas significarán en su aplicación la máxima celeridad, exactitud, precisión y transparencia dentro del proceso de calificación registral e inscripción, ya que estos documentos adecuan las disposiciones jurídicas y los procedimientos informáticos.

Facilitarán la transparencia y precisión de las operaciones que tienen que inscribirse en el Registro Público y serán aplicables prácticamente a todo universo de actos jurídicos susceptibles de ser inscritos en materia inmobiliaria.

Este cambio debe ser paralelo a la redefinición de estructuras, funciones, sistemas y procedimientos, que deberán contar con un soporte legal de acuerdo a la nueva organización que a la vez retroalimentará al marco normativo con los requerimientos y expectativas de la organización en materia registral.

Con este procedimiento se garantiza la conservación del folio con un ejemplar del nuevo asiento, ya que el público

usuario en caso de requerir su consulta, utilizará la imagen generada.

Otro aspecto de vital importancia es la implantación de un manual de procedimientos registrables que permitiera la unificación de criterios en materia de calificación registral.

Ya no se discute que el registrador debe calificar los documentos, pues no es un amontonador de documentos que mecaniza su labor, sino un especialista que debe cumplir una tarea intelectual.

Por ello es necesario reformar el Reglamento del Registro Público para atribuir de manera directa las funciones de calificación, certificación y firma de los documentos a el registrador y sustraerlas del marco de responsabilidad del Director, quien por su naturaleza debe estar aplicado a las labores de planeación, organización y supervisión, lo que redundaría en la supresión de algunas actividades que ya analizamos con anterioridad y en un ahorro considerable de tiempo.

Es necesaria la implantación de sistemas de automatización que abarquen desde la etapa inicial del procedimiento su agilidad y confiabilidad; suprimiendo pasos innecesarios en el trámite de documentos, en su redistribución a las diferentes celdas de trabajo y la cancelación de tiempos muertos, factores que en su conjunto han propiciado un atraso considerable en la actividad registral.

La distribución de cada documento a las distintas áreas de trabajo, y en sus diversas fases o etapas del procedimiento debe hacerse por computadoras y no solamente en su etapa de ingreso, siguiendo un criterio mixto, cuantitativo (volumen), y cualitativo (dificultad), lo que hace más justa y equilibrada dicha distribución, eliminando las arcaicas listitas y uso de relaciones y libros de control que actualmente utiliza nuestro Registro Público.

Otro aspecto importante es el nivel actual de rechazo de documentos que alcanza cifras exorbitantes. Esto tiene repercusiones tanto administrativas como económicas, como ya lo analizamos. Lo cual evidencia la necesidad de analizar las estadísticas de rechazos para establecer sus causas y tomar acciones correlativas, como podría ser el estrechar relaciones de información coordinada con los cuerpos colegiados (notarios y corredores), las autoridades (poderes) y con las instituciones (bancos e inmobiliarias), usando mecanismos de comunicación como son el telex, o el fax, para informar oportunamente de las causas de improcedencia de la inscripción de los documentos por parte del registrador.

Pero sin lugar a dudas, la digitalización de folios, por medios cibernéticos es la que simplificará de manera considerable el procedimiento registral en todas sus etapas independientemente de los beneficios, dentro de los cuales podemos citar: la inviolabilidad de la información, la rapidez

de acceso a la información, la facilidad en la programación y la utilización del equipo, así como la recuperación ágil de las imágenes y con ello la rapidez en la inscripción. Por ende la simplificación de pasos innecesarios en el procedimiento registral de inscripción de los actos jurídicos en el propio registro público de la propiedad.

Creo que con estas medidas se estaría garantizado un máximo de eficacia en la prestación de los servicios registrales, con lo que se lograría abreviar tiempos de operación, acortar plazos o eliminarlos y reducir términos, en orden al pronto despacho de los asuntos encomendados a la Institución del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El registro público de la propiedad cuenta con una serie de principios o postulados que ilustran y explican las leyes que forman el sistema, fijando los caracteres propios de cada institución, conteniendo los elementos complejos que de él derivan, las bases y presupuestos de nuestro sistema registral, por lo que los efectos y alcances de los actos que se inscriben dependen de estos.

SEGUNDA.- El sistema registral adoptado por el Registro Público de la Propiedad es declarativo y no convalida los actos jurídicos inscritos en él, sólo los hace del conocimiento al público a través de la publicidad; en su materialidad el sistema es de inscripción, opuesto al de acumulación y al de transcripción (es decir, el documento no se archiva íntegramente ni se copia la totalidad del documento, sólo se hace un extracto del mismo), y siendo la inscripción de carácter facultativo, opera a rogación o instancia de parte interesada, por lo que no es obligatorio.

TERCERA.- El registro público es una institución jurídica de carácter público, adoptada y reglamentada en el derecho mexicano, y por ser una de sus funciones - y quizá la primordial-, la publicidad, es indudable que satisface una necesidad colectiva,

siendo ésta satisfecha por un servicio público prestado con uniformidad, con igualdad de trato, en igualdad de circunstancias, garantizando la protección de los terceros por medio de la publicidad. Es contundente su carácter público.

CUARTA.- En México, el derecho real nace, se constituye y termina en el ámbito de la vida jurídica de la libre contratación del consentimiento o sea extrarregistralmente, y como hemos podido observar el registro se limita a publicar el acto que extrarregistralmente ha nacido en virtud de su carácter declarativo.

QUINTA.- En nuestro Derecho Mexicano el sistema registral deberá seguir teniendo efectos declarativos, pero se hace necesario reformar el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, para otorgar a la inscripción un carácter obligatorio, puesto que una cuestión de tanto interés público como es la seguridad jurídica no debe quedar al arbitrio de los particulares.

SEXTA.- Con la inscripción obligatoria nuestro Registro Público de la Propiedad cumpliría verdaderamente con sus fines, y se lograría:

A).- Un registro completo de inmuebles, lo que daría mayor

fluidez a las transacciones, sobre todo en los bienes raíces, proporcionando mayor garantía de seguridad jurídica.

B).- Salvaguardar los derechos patrimoniales de las personas, mediante una efectiva publicidad de los actos que tengan relación con tales derechos.

C).- Minimizar los casos de falta de registro, obligando a los notarios, y a las autoridades administrativas y judiciales a inscribir los actos jurídicos en que intervengan, ya que así disminuirían considerablemente los juicios relativos a fraudes derivados de ventas múltiples de un mismo inmueble y se lograría una efectiva seguridad jurídica en este sector.

D).- Que la inscripción obligatoria garantizara la seguridad jurídica con más fuerza en favor de los terceros y facilitara el tráfico jurídico.

SEPTIMA.- No se debe considerar al registrador como un auxiliar de la calificación registral, en vista, de que es él, quien la realiza bajo su responsabilidad y no al amparo del Director General del Registro Público de la Propiedad.

OCTAVA.- Como hemos podido observar a lo largo del desarrollo de nuestra tesis, son múltiples y variados los problemas que

acosan a la institución del Registro Público de la Propiedad y que van desde una mala organización administrativa, pasando por una serie de anomalías en el procedimiento de inscripción hasta encontrarnos con un deficiente y pésimo servicio público registral, por lo que se hace necesario lo siguiente:

A).- Una reestructuración administrativa que abarque todas las áreas de Registro Público de la Propiedad desde los sistemas mecánicos de inscripción (como el de instalaciones y de personal), para lograr un eficiente servicio publico registral.

B).- Reformar el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para introducir las siguientes reformas:

1.- En el caso de la Dirección General, las funciones de calificación, certificación y firma de los documentos está bajo la supervisión del Director General del Registro Público de la Propiedad. Por lo que es necesario atribuir tales funciones al registrador y sustraerlas del marco de responsabilidad de aquél, quien por su naturaleza debe estar aplicado a las labores de planeación, organización y supervisión.

2).- Para introducir un manual de criterios de calificación registral y un Instituto de Capacitación y Estudios para contar con un personal altamente capacitado para desarrollar sus

funciones independientemente del área en que se desenvuelva.

3).- Para establecer el uso de las fichas precodificadas y la introducción del sistema de imágenes digitalizadas de folios, y que ambos sistemas en sus conjunto significarán en su aplicación la máxima celeridad, exactitud, precisión y transparencia, facilitando el proceso registral, suprimiendo una serie de actividades innecesarias que traen como consecuencia la dilación en la inscripción de los actos jurídicos que se presentan para su registro en la institución.

NOVENA.- Es necesario aplicar modelos de supervisión a las diferentes áreas del registro público de la propiedad, para que permitan garantizar un alto grado de eficiencia en la actividad registral.

DECIMA.- Si bien es cierto que en las últimas fechas el Registro Público ha sufrido una reordenación en sus diferentes áreas, estas han dejado de ser suficientes para albergar al personal que labora en la institución, al público, al creciente volumen de ingreso de documentos, etc. por lo que creemos que se hace necesario que las oficinas del Registro Público de la Propiedad sean ampliadas en su totalidad, brindándole espacios adecuados a cada una de las diferentes áreas de trabajo, mobiliario apropiado a las necesidades de su personal y

principalmente para que cuente con áreas adecuadas para la atención al público con el propósito de brindar un eficiente servicio público.

DECIMA PRIMERA.- El Registro Público, institución jurídica de carácter público; tal como está organizado en la actualidad, no responde a la necesidad y a los fines a que está destinado, por lo que seguimos insistiendo en que es necesaria una serie de reformas tanto de carácter legal como de carácter administrativo y que en su conjunto, como lo hemos venido apuntando, velen por el control de las inscripciones que se tienen en el registro público y por el mejoramiento de la institución conforme a sus fines de publicidad, seguridad y certeza jurídicas para los que fue creado.

B I B L I O G R A F I A

1.- CAMPUZANO Y HORMA: Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Registral, Madrid, Edición Tregésima, 1958.

2.- CARRAL Y DE TERESA, Luis: Derecho Notarial y Derecho Registral, México, Editorial Porrúa, S. A., 2a. Edición, 1978.

3.- COLIN SANCHEZ, Guillermo: Procedimiento Registral de la Propiedad, México, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, 1985.

4.- COLIN SANCHEZ, Guillermo: Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México Comentado, Gobierno del Estado de México, México, 1974.

5.- COSSIO Y CORRAL, Alfonso De: Instituciones de Derecho Hipotecario, España, Casa Editorial Barcelona, 2a. Edición, 1956.

6.- DE PINA, Rafael: Elementos de Derecho Civil Mexicano, México, Editorial Porrúa, S.A., 3a. Edición, 1966.

7.- FRAGA, GABINO, Derecho Administrativo, México, Editorial Porrúa, S.A., Primera edición, 1981.

8.- GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo: Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Ministerio de Justicia, Madrid, Sección de Publicaciones, Tomo I, 2a. Edición, 1948.

9.- GARCIA CONI, RAUL: Derecho Registral Aplicado, Ediciones Librería Jurídica, 3a. Edición, La Plata, 1972.

10.- HERNANDEZ GIL, Francisco M.: Introducción al Derecho Hipotecario. Madrid, España, Editorial Revista de Derecho Privado, 1970.

11.- LECHUGA GIL, Víctor M.: Terceros Frente al Registro Público de la Propiedad, Editado por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado del Estado de México, s.e., Toluca Méx.

12.- LACRUZ BERDEJO, José Luis: Derecho Inmobiliario Registral, Barcelona , Editorial Bosch, 1977.

13.- MAZEAUD, HENRI, LEON y JEAN: Lecciones de Derecho Civil, Parte I, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa America, 1a. Edición, Volumen I, 1959.

14.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo: Derecho Registral, México, Editorial Porrúa, S.A., 3a Edición 1992.

15.- RADBRUCH, Gustavo: Introducción a la Filosofía del Derecho, México, Editado por el F.C.E., 3a. edición en Español, 1965.

16.- SERRA ROJAS, Andrés: Derecho Administrativo, México, Editorial Porrúa, S.A., 5a. Edición, Tomo I, 1972.

16.- SANCHEZ MEDAL, Ramón : De los Contratos Cíviles, México, D.F., Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, 1982.

17.- SANDOVAL HERNANDEZ, Sergio, "Curso Introductorio de Derecho Registral", México, Instituto de Derecho Registral, 1a. Edición, 1991.

18.- VELAZQUEZ ESTRADA, Alfonso: Memorias del IV Congreso Internacional de Derecho Registral.

OTRAS FUENTES

1.- Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad: Instituto de Derecho Civil, Sección de Publicaciones, Cuarta Edición, Madrid 1951.

2.- Diccionario de Derecho Privado: Editorial Labor, Edición Décima Segunda, Tomo II, 1977.

3.- Diccionario Jurídico Mexicano: Instituto de investigaciones Jurídicas, México, Editorial UNAM, 2a. Edición 1987.

4.- Enciclopedia Jurídica OMEBA: Argentina S.R.L., Editorial Bibliografía Argentina, Tomo XVI, 1967.

5.- Instituto Mexicano de Derecho Registral, "TEMAS REGISTRALES", Tomo II, s.e., México, 1990-1991.

6.- Memoria, "PRIMER SEMINARIO NACIONAL SOBRE NOTARIADO Y REGISTRO", Boletín e información del Registro Público del Distrito Federal, México 1983.

7.- Memoria Y Anales, "V REUNION DEL COMITE LATINOAMERICANO DE CONSULTA REGISTRAL", Registro Público de la Propiedad y del Comercio, México 1990.

8.- Memoria, "VI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL", Tomo I, Boletín y Publicaciones del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México, 1985.

9.- Memoria, "VI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL", Tomo II, Boletín y Publicaciones del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México, 1985.

L E G I S L A C I O N

1.- Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., 61a. Edición, México 1992.

2.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, S.A., 100a Edición, México 1993.

3.- Ley del Notariado para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., 13a. Edición, México 1993.

4.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Contenido en la 61a. Edición del Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., México 1992.