



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE FILOSOFIA DEL DERECHO

MODERNIZACION DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD COMO MEDIO PARA SALVAGUARDAR EL
DERECHO FUNDAMENTAL A LA INFORMACION.

T E S I S

PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

MANUEL JUAREZ NICASIO

ASESOR: LIC. FEDERICO ALCALA MENDEZ.



CIUDAD UNIVERSITARIA

2010



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE.

INTRODUCCION.	3
Capítulo I.- El Derecho Fundamental a la información en la función registral.....	6
1.1 Los Derechos Fundamentales en la teoría jurídica contemporánea.....	6
1.2 Distinción actual entre los conceptos “Derechos Humanos” y “Derechos Fundamentales”.....	10
1.3 El Derecho a la Información como un Derecho Fundamental	18
1.4 Análisis contemporáneo del Derecho Fundamental a la Información en la doctrina y la norma y su distinción con el Derecho de la Información y Derecho de Acceso a la Información Pública.....	19
1.4.1 Función registral como mecanismo de publicidad de la información pública.	30
1.4.2 Derechos fundamentales que derivan de la función registral del Estado.	32
1.4.2.1 Derechos y obligaciones derivados de la función registral.....	34
1.5 Antecedentes sobre la publicidad de la información en la función registral.	35
1.5.1 Doctrina.....	36
1.5.2 Legislación.	37
1.5.3 Jurisprudencia.....	39
1.6 Acceso a la información en el marco de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.....	42
1.7 Clasificación de la información y sus limitaciones.	45
1.7.1 Información Reservada.....	46
1.7.2 Información Confidencial.	48
Capítulo II.- Origen y desarrollo de la función del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.	56
2.1 Antecedentes.....	56
2.1.1 Época Precolonial.	56
2.1.2 Época Colonial.....	58
2.1.3 Época Contemporánea.....	59
2.2 Sistemas Registrales.....	62
2.2.1 Declarativo.	67
2.2.2 Sustantivo.	68
2.2.3 Constitutivo.	69
2.3 Mecanismos de Registro.....	69
2.3.1 Sistema de Libros.	70
2.3.2 Sistema de Folios.	71
2.3.3 Digitalización de Folios.....	73
2.4 Naturaleza Jurídica del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.....	74
2.4.1 Función Registral Inmobiliaria.	77

Capítulo III.- La Informática en la Función Registral de Estados en vía de Desarrollo y de Primer Mundo.	78
3.1 Relación entre Informática y Derecho.	78
3.1.1 Informática Jurídica.	79
3.1.2 Derecho Informático.	82
3.2 Estados en Vía de Desarrollo.	84
3.2.1 Registro Público de Panamá.	86
3.2.1.1 Organización y función.	86
3.2.1.2 Marco Normativo.	91
3.2.1.3 Modo de empleo.	91
3.2.2 Registros Públicos Uruguayos.	92
3.2.2.1 Organización, función y proceso de cambio.	94
3.2.2.2 Marco Normativo.	103
3.3 Estados Primer Mundistas.	104
3.3.1 Registro Público de Québec (Canadá).	106
3.3.1.1 Organización y función.	107
3.2.1.2 Marco Normativo.	112
Capítulo IV.- Instrumentación de la Informática Jurídico-Registral para garantizar el Derecho Fundamental a la Información: propuesta para la Ciudad de México.	113
4.1 Informática y el ejercicio pleno de derechos fundamentales.	113
4.2 Propuesta de modernización de los acervos registrales: una obligación impostergable del Estado en materia del acceso a la información.	117
4.2.1 Adecuado proceso de digitalización de antecedentes registrales de libro y de folio.	121
4.2.2 Creación de una Dirección dentro del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, que se ocupe del procedimiento de digitalización.	124
4.3 Modificación de la legislación registral actual aplicable.	128
4.4 Ventajas que proporciona el nuevo sistema registral que se propone en relación al Derecho Fundamental a la Información de los ciudadanos.	135
Conclusiones.	141
Fuentes consultadas.	154
Anexo único.	159

INTRODUCCION.

Los avances tecnológicos que se suscitan día a día en nuestras vidas, buscan facilitar el desarrollo de nuestras actividades, en todos los aspectos, así como satisfacer las necesidades y requerimientos de la sociedad humana, situación que no es ajena al área del conocimiento humano denominada Derecho.

El Derecho en su evolución, ha mantenido en su esencia valores que son fundamentales, al ser intrínsecos a la naturaleza propia del hombre, los cuales en el caso del Estado Mexicano, encontramos a muchos de ellos reflejados en nuestra Constitución Política, en lo concerniente al apartado de las garantías individuales.

El Derecho Fundamental a la Información, se encuentra consagrado para todos en el artículo 6° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde encontramos el sustento que garantiza el acceso a la información pública, que detentan tanto el Estado (Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial) como los órganos autónomos o con autonomía legal en el ejercicio de sus funciones, postura que se afirma para el caso del Distrito Federal, con la creación y publicación de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.

Con la referida Ley, se busca promover un cambio en la forma que operan instituciones y órganos que prestan un servicio público, ya que el desarrollo de sus funciones, por regla general lo venían haciendo bajo la protección del amplio y oculto margen de la discrecionalidad.

De ahí que, la aludida Ley tenga como una de sus finalidades erradicar esa nociva forma de desenvolverse por parte del Estado (Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial), así como de los órganos autónomos o con autonomía legal, al tratar de hacer realmente pública toda la información que se genera en torno al desarrollo de sus funciones.

Al hacerse conciencia entre los gobernados, que es su derecho acceder a la información pública que se va generando en el ejercicio de las funciones de los sujetos obligados a proporcionar dicha información, y que existen mecanismos legales para hacer efectivo el ejercicio de dicho derecho.

Se busca incentivar la transparencia, rendición de cuentas, mejora en la prestación del servicio público, participación de los gobernados en la supervisión y combate a la corrupción.

Si partimos de la base de que, por disposición constitucional, el derecho a la información será garantizado por el Estado, nos encontramos ante el hecho de que el acceso a la información pública se ve materializado a través de la obligación, por parte del Estado, de dotar de eficacia al mismo mediante la utilización de los más novedosos avances tecnológicos y de conocimiento humano que se vayan generando.

De tal suerte que, la trascendencia de que el Estado garantice en forma plena el acceso a la información pública a cualquier gobernado, ha dado pie a que en el desarrollo del presente tema de investigación, se tenga como objetivo primordial, el cuestionar si en la actualidad dicho acceso a la información pública, en lo concerniente a la información que se genera cotidianamente en el ejercicio de las funciones propias del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es para todos los interesados en cualquier momento, o se encuentra restringido y no es inmediato dicho acceso.

Y sí, el preservar para la posteridad el cúmulo de información contenido en los acervos documentales del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, encuentra su complemento perfectamente con la obligación que contrae el Estado, como depositario de esa información, de hacerse de todos los mecanismos tecnológicos disponibles para dotar de eficacia plena el ejercicio del derecho fundamental a la información de los gobernados.

En el desarrollo de esta investigación, se buscara plantear propuestas y soluciones que sea factible su aplicación dentro de nuestra realidad, es decir

proyectar soluciones en base a la aplicación de la tecnología que existe actualmente, para así poder estar ante la posibilidad de un ejercicio pleno del derecho fundamental a la información en su aspecto registral.

Propuestas y soluciones que, son imposibles de postergar más, ya que es incuestionable la importancia de las funciones que se desempeñan en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, como medio de publicidad y garantía de seguridad jurídica, de las operaciones que derivan del tráfico jurídico de los derechos reales que se llevan a cabo día a día en esta enorme ciudad.

Capítulo I.- El Derecho Fundamental a la información en la función registral.

1.1 Los Derechos Fundamentales en la teoría jurídica contemporánea.

Es necesario, la comprensión de las posturas que principalmente buscan situar en la historia, los hechos que dieron origen al surgimiento de los derechos fundamentales, para así poder llegar a un análisis contemporáneo de cómo son concebidos en la actualidad los mismos, y en el caso particular del desarrollo de esta investigación del derecho fundamental a la información.

Para algunos estudiosos del Derecho, como José Carlos de Bartolomé Cenzano, los referidos derechos comprendidos en su género, han sido el resultado de intensos conflictos de carácter social y político que encontraron su ámbito histórico-temporal en los inicios de la Edad Moderna, en donde tuvieron lugar las luchas de tipo religioso que trajeron aparejadas a la misma una Reforma de característica protestante¹.

En donde, prevalecía el ideal reformista religioso, que se oponía determinadamente a aceptar cualquier imposición a las personas como entes individuales de algún credo específico por parte del poder político, ocasionándose con ello una exaltación a la libertad de conciencia y religión que daría origen, a uno de los principales impulsos de los modernos derechos humanos.

En forma paralela, derivado de la creciente actividad comercial por parte de una nueva clase social, se estaban suscitando las bases que reivindicarían, reconocerían y afianzarían la libertad de comercio, la cual necesariamente requería de una serie de derechos y libertades sin las cuales no se podría desarrollar la actividad económica.

¹ De Bartolomé Cenzano, José Carlos. “Derechos fundamentales y libertades públicas”, Valencia: Tirant lo Blanch, 2003, p.41.

Sin embargo, lo que para el citado autor fungiría como garantía de efectividad al nuevo régimen liberal y al naciente sistema capitalista, tendría su justificación jurídica y teórica en la corriente dogmática del momento: el iusnaturalismo, la cual encontraba su sustento en la libertad natural e inalienable de todo ser humano, preexistente al Estado e incluso justificación última de la legalidad de éste². Y debido a que dicha naturaleza humana es idéntica para cada ser humano, los derechos de todas las persona son iguales, en forma contraria a cómo eran visualizadas las antiguas libertades jurídicas, las cuales descansaban en los estatus socialmente determinados, en la pertenencia a una determinada corporación y excepcionalmente de forma individual, respecto de algunas personas privilegiadas en lo particular.

No obstante, existen autores como Dieter Grimm que consideran el origen de los derechos fundamentales, como el más claro producto de las revoluciones burguesas suscitadas a finales del siglo XVIII³. Derivado de que el nuevo estrato burgués, encontraba obstaculizado su inminente desarrollo de potencialidades por un orden en ese entonces sustentado en límites estamentales, vínculos corporativos y feudales así como un paternalismo estatal, lo cual originaria que se suscitara el ideal de incapacidad por parte del ser humano de perfección fuera de una situación que no fuera la de libertad⁴.

Dicha ideología, originaria para el monarca la degradación de su persona a órgano estatal al servicio de una sociedad, que se veía cada vez más autónoma, a su vez la clase noble se veía privada de su base económica, perdiendo también todo sentido de función y como consecuencia se encontraría en la necesidad de buscar un modo de vida burgués dentro de un sistema de competencia. La iglesia por su parte, perdería el apoyo estatal y el monopolio de la verdad, así mismo los viejos estratos burgueses que hasta ese entonces se encontraban protegidos por el sistema gremial, los monopolios de comercio y la industria, veían amenazados sus intereses con la reorganización de la economía.

² *Ibid*, p.42

³ Dieter Grimm, "Constitucionalismo y derechos fundamentales", Trotta, Madrid, 2006, p.77

⁴ *Ibid*, p.81

Cabe señalar que, para los autores ya mencionados, tiene como punto de acuerdo unánime, el hecho de que es imposible esperar a que sean respetados los límites trazados a la libertad del individuo frente a los intereses de otra libertad igual, por lo que, para la protección de la libertad se requiere necesariamente de mecanismos que impongan deberes y corrijan las infracciones a los límites de la libertad individual, mismos que se encuentren concentrados por consenso de las voluntades de los individuos en el Estado, el cual a su vez se ve obligado a reconocer, respetar y garantizar la libertad y los derechos de los hombres, de ahí que una función de los derechos fundamentales, estaría encaminada a otorgar al derecho ordinario que salvaguarda las libertades, la garantía adicional de que el Estado lo impone frente a personas privadas como ante él mismo.

Es por ello que, se comenzaba a visualizar al Estado, como aquel que implantaría e impondría el derecho, mediante una diferenciación del orden jurídico existente o que se fuera generando, en lo concerniente a aquel producido por el Estado y que obliga a los ciudadanos, y otro que es resultante de los ciudadanos como titulares del poder estatal y que siguen conservando por ende la primacía sobre el mismo. Función primordial que desempeñarían los nacientes derechos fundamentales.⁵

Esta postura ideológica, tiene una tendencia a pugnar que en cuanto el Estado se vuelva contra la garantía de los derechos de los hombres, ocasionando con ello por ende que una forma de Gobierno tienda a destruir sus fines originales, los hombres tengan el derecho a reformarla, abolirla, destruirla, para instituir un nuevo Gobierno basado en dichos preceptos.

Ahora bien, en la actualidad la exaltación e importancia del ser humano en cuanto al valor del mismo en razón de su dignidad y de los valores que le son inherentes, por su condición básica de ser humano, lo diferencia del valor que poseen los objetos que usamos, los cuales tienen un valor de intercambio y son reemplazables, y en vista de que los seres humanos dotados de identidad y

⁵ *Ibid*, p.83

capaces de elegir, son además únicos e irremplazables, los derechos fundamentales buscan salvaguardar esos valores e importancia propia e inherente a la naturaleza del hombre por el solo hecho de serlo.

En nuestros días, en gran parte de la doctrina se entiende que, los derechos fundamentales son aquellos derechos humanos positivizados en leyes fundamentales, de ahí que los textos constitucionales modernos asuman una clara orientación común a la salvaguarda de los mismos.

Para Dieter Grimm, es factible en la actualidad la identificación de cuatro grupos de derechos fundamentales, mismos que por su importancia son recurrentes.

El *primer grupo*, tiende a asegurar la libertad de la persona y la esfera privada, de ahí que a este grupo pertenezca entre otras libertades la libertad personal, comprendida como la abolición de todas las relaciones privadas de dominio, así como la libertad frente a detenciones y castigos arbitrarios, sin dejar a un lado la garantía del espacio vital privado. El *segundo grupo*, comprende el ámbito de la comunicación, de ahí que asegure las libertades de conciencia, prensa y opinión, así como las de asociación y asamblea, cabe señalar que en este grupo se puede encuadrar perfectamente el derecho fundamental a la información. El *tercer grupo*, protege la vida económica, garantizando las libertades de contratación y empresa, además del derecho de propiedad. Por ultimo, el *cuarto grupo* se ocupa de la igualdad jurídica entendida como igualdad en la libertad.⁶

⁶ *Ibid*, p.80

1.2 Distinción actual entre los conceptos “Derechos Humanos” y “Derechos Fundamentales”.

Para el desarrollo de este punto, es importante establecer primero que se entiende en la actualidad por derechos naturales, derechos públicos subjetivos y libertades públicas, así como las diferencias que dichos términos guardan con los derechos humanos y derechos fundamentales, ya que en ocasiones son comprendidos como sinónimos, sin embargo son conceptos que guardan diferencias los unos con los otros. Para así, estar en posibilidad de señalar, porqué se considera al derecho a la información como un derecho fundamental.

Derechos naturales; término vinculado a la concepción iusnaturalista clásica de los derechos humanos de finales del siglo XVIII, de modo que, en la actualidad su uso se encuentra muy restringido. Se reconoce que, en la primera fase de su proclamación histórica los actuales derechos humanos fueron comprendidos y reconocidos como derechos naturales, es decir como aquellos que poseían los individuos, inclusive antes de incorporarse a la organización social, y que en consecuencia, está debería consagrar y proteger.

Este estado inicial de evolución de los derechos humanos, se vería afectado por un proceso de subjetivación, que permitió pasar desde la visión del derecho como inmutable ley objetiva de la naturaleza, al derecho como inalienable poder o capacidad de iniciativa del sujeto humano. Y así, se entendió que, todos los individuos poseen los referidos derechos por el simple hecho de su propia naturaleza humana.⁷

Es de recalcar que, con la incesante evolución de las ideas, el término derechos naturales comenzó a ser víctima de un progresivo desuso, de tal suerte que, en la actualidad no es casi ni siquiera usado por pensadores que mantienen una concepción iusnaturalista de los derechos humanos.

Derechos públicos subjetivos; considerados como el grupo de derechos, que hoy son designados habitualmente con el nombre de derechos humanos, los

⁷ Benito de Castro Cid, con la colaboración de Ignacio Ara Pinilla, Narciso Martínez Moran, Jesús Ayllón Díaz e Iñigo de Miguel Beriain. “Introducción al estudio de los derechos humanos”, Editorial Universitat, S.A, España, 2004, pp. 96 y 97

cuales nacieron como derechos naturales, pero que comenzaron a ser explicados como derechos públicos subjetivos, dentro de la doctrina iuspublicista germánica de finales del siglo XIX, pasando posteriormente a la doctrina italiana.⁸

Con este término, se aterriza la pretensión de concretar a los derechos naturales suscitados de las revoluciones liberales de finales del siglo XVIII, en categorías jurídicopolíticas consustanciales a la realidad de los Estados de Derecho posrevolucionario⁹. Es decir, en establecer auto limitaciones que el Estado tendría en cuanto al ejercicio de su poder soberano, manteniéndose con ello en esa medida la esencia de los derechos naturales, como ámbito de libertad individual oponible a las injerencias del poder estatal.

En suma, dichos derechos son posiciones o ámbitos de libre actuación jurídica que el ordenamiento estatal reconoce a sus ciudadanos, con el objeto de garantizar la autonomía de su participación en el respectivo campo de la vida social. Y ese es el sentido técnico, que habitualmente quiere ponerse de relieve cuando se intenta precisar la naturaleza jurídica de los derechos humanos, diciendo que son *derechos públicos subjetivos*.¹⁰

Libertades públicas; expresión originalmente incorporada al lenguaje de los derechos humanos, por la doctrina francesa del derecho público a comienzos del siglo XX. No existe de la misma, una visión uniforme del alcance designativo que le corresponde, pues, mientras que para algunos autores trata de una expresión del todo equivalente a la de derechos del hombre y del ciudadano, para otros es solo una designación parcialmente concurrente con esos derechos, en vista de que solamente es aplicable a algunos de ellos, precisamente a los que reúnen los requisitos de ser manifestación del principio básico de la libertad, y contar con un desarrollo normativo que garantiza el respaldo de una suficiente protección jurisdiccional.¹¹

⁸*Ibid*, p. 98

⁹*Idem*, p.98

¹⁰*Idem*, p.98

¹¹*Ibid*, p.99

De acuerdo con lo anteriormente señalado, se puede decir que el significado que ha tenido históricamente este nombre, y el que se le asigna de manera habitual en la actualidad, le hacen apto, para explicarlos como espacios de libertad individual, que el propio ordenamiento jurídico pone al abrigo de las posibles intromisiones de la organización estatal.

Derechos fundamentales; expresión utilizada originalmente, como una etiqueta vinculada a la función de designar en forma preferente a aquellos derechos que les han sido reconocidos a los gobernados mediante las respectivas constituciones y leyes fundamentales. No obstante dicha expresión, en la actualidad comprende a su vez aquellos derechos que, por su importancia y radicalidad, son básicos (es decir fundamentales) en la vida de todos los hombres. Y por ese camino, han llegado a ser utilizados con cierta frecuencia como sinónimos de los términos de derechos naturales o derechos humanos.¹²

Para Alfredo Gallego Anabitarte, dichos derechos fundamentales abarcan no solo derechos subjetivos, sino también garantizan positivamente ámbitos de actuación de todos los hombres, o asegura la pervivencia de determinadas organizaciones.¹³

Así pues, la expresión derechos fundamentales puede transmitir en la actualidad dos significados manifiestamente diferentes, según sea el sentido en que es empleada: el correspondiente a su uso original de derecho reconocido por las leyes fundamentales del respectivo ordenamiento jurídico, y el más evolucionado e impropio de derechos básicos que tienen todos los individuos por exigencia de la propia dignidad personal que les es naturalmente inherente.¹⁴

En base a lo anteriormente señalado, se puede visualizar que el término derechos fundamentales debe englobar en nuestros días no a todos los

¹²*Ibidem*

¹³ Alfredo Gallego Anabitarte, “Derechos fundamentales y garantías institucionales: Análisis doctrinal y jurisprudencial (Derecho a la educación, autonomía local, opinión pública)”, Civitas, S.A., España, 1994, p.52

¹⁴ De Castro, Op. Cit. p.100

derechos que tienen todos los individuos, por el simple hecho de ser hombres, ya que nos encontraríamos entonces en el campo de los derechos humanos, sino más bien a aquellos que además han sido incorporados, mediante su reconocimiento y protección a los ordenamientos jurídicos de carácter fundamental.

Derechos humanos; Este término, junto a su sinónimo derechos del hombre, apareció de manera más temprana en el ámbito de las declaraciones de derechos y de los debates doctrinales, tal es el caso de la declaración francesa de 1789. Sin embargo, desapareció prácticamente de la escena cultural durante una larga etapa. Lo que se debió en gran medida, al intenso proceso constitucionalizador que experimentaron los derechos a lo largo del siglo XIX y a la, al parecer, inseparable tendencia a sustituir su caracterización de derechos naturales del hombre por la derechos públicos subjetivos, libertades públicas o derechos fundamentales.

No obstante, el nombre derechos humanos o derechos del hombre volvió a colocarse en el primer plano de la actualidad a mediados del siglo XX, gracias a la influencia de las diferentes corrientes doctrinales humanistas y, sobre todo, al formidable impulso de la Declaración Universal de 1948, cuyas dos únicas versiones oficiales llevaron el título de *Universal Declaration of Human Rights* (la inglesa) y *Déclaration Universelle des Droits del Homme* (la francesa)¹⁵

Para autores como Benito de Castro Cid, se puede decir que, cuando se pronuncia el nombre de derechos humanos, se pretende designar al conjunto de facultades o poderes, que le corresponden a cada uno de los miembros de la especie humana en razón de su propia humanidad (es decir, por el simple hecho de ser hombres). Se quiere designar, por tanto, no a los derechos que cada uno tiene en virtud de la peculiar regulación establecida en un determinado ordenamiento jurídico estatal o supraestatal, sino a aquellos otros que todos los individuos tienen, con independencia de que les hayan sido reconocidos o no por los respectivos ordenamientos jurídicos históricos.¹⁶

¹⁵*Ibid*, p.102

¹⁶*Ibid* p.103

Es decir, en nuestros días los derechos humanos, conservan la esencia de la inspiración básica de la doctrina clásica de los derechos que tiene todo hombre como posesión originaria de su propia naturaleza.

De ahí que, las facultades o poderes de actuación individual que poseen naturalmente los hombres por el solo hecho de su naturaleza propia de seres humanos, constituyen un medio de contención frente a cualquier posible intromisión arbitraria de los gobernantes, de tal manera que la fuerza y naturaleza misma que poseen estos derechos no pueden provenir, obviamente, ni del poder político que los acepta ni del Derecho que los consagra. En vista de que, esas dos instancias son precisamente por así decirlo de alguna manera, los potenciales enemigos contra los que tales derechos pretenden actuar.

Luego entonces, en este orden de ideas, los derechos humanos no dependen del reconocimiento y protección que les otorgan las declaraciones que los proclaman, como lo es el caso de los derechos fundamentales, que también comparten en gran medida la naturaleza de los derechos humanos, sino que, son previos y superiores a tales declaraciones, de ahí que puede entenderse que, desde algún importante punto de vista, los derechos poseen una juridicidad originaria (es decir, en algún sentido natural, presocial y prepolítica).¹⁷

Para autores como Oscar Correas, lo que conocemos como derechos humanos son la expresión discursiva de las aspiraciones y deseos de los individuos. En el mundo moderno, toda aspiración o deseo se convierte en derecho subjetivo¹⁸. Siendo estos anteriores al derecho positivo, encontrando con ello que son en algunos casos derechos no reconocidos pero naturales y propios del ser humano.

¹⁷*Ibid*, p.104

¹⁸ Correas, Oscar, “Acerca de los derechos humanos, apuntes para un ensayo”, México, Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades, UNAM, 2003, p.37

Desde un enfoque positivista, solo puede hablarse de la existencia de derechos humanos cuando los mismos son establecidos por determinadas normas jurídicas. Esto sucede, ya sea dentro del ordenamiento jurídico nacional o el internacional, dejando a un lado si son estos derechos naturales e inherentes al ser humano, y exaltando por el contrario su validez por su otorgamiento e inclusión en algún cuerpo normativo, de conformidad con una determinada organización política.

Para el iusnaturalismo tradicional, por encima del derecho positivo, imperfecto y constantemente mutable, existe un derecho natural de carácter universal, el cual constituye un auténtico derecho; toda vez que el primero sólo podrá ser considerado como derecho válido en la medida que se adecue a dicho derecho natural.

Para esta doctrina, los derechos humanos no representan más que una nueva forma de lo que tradicionalmente se denominaban derechos naturales, cuya validez se considera independiente de lo que disponen las normas que integran el derecho positivo.¹⁹

En el caso muy particular de nuestro país, la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, define propiamente a los Derechos Humanos como:

El conjunto de prerrogativas inherentes a la naturaleza de la persona, cuya realización efectiva resulta indispensable para el desarrollo integral del individuo que vive en una sociedad jurídicamente organizada. Estos derechos, establecidos en la Constitución y en las leyes, deben ser reconocidos y garantizados por el Estado.²⁰

¹⁹Las palabras del delegado de Estados Unidos ante la Comisión de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, Morris B. Abram, recogidas por Claude, Albert Colliard. "Libertés Publiques", Dalloz, 1972 apud. Molinero, Cesar. "Teoría y fuentes del derecho de la información", Barcelona: ESRP: EUB, 1995, p.45

²⁰ Comisión Nacional de los Derechos Humanos (en México), pagina consultada el 15 de agosto de 2008, véase: <http://www.cndh.org.mx>

Dicho organismo en su portal en Internet, señala que los derechos humanos, tienen como características:

Ser universales porque pertenecen a todas las personas, sin importar su sexo, edad, posición social, partido político, creencia religiosa, origen familiar o condición económica.

Son incondicionales porque únicamente están supeditados a los lineamientos y procedimientos que determinan los límites de los propios derechos, es decir, hasta donde comienzan los derechos de los demás o los justos intereses de la comunidad.

Son inalienables porque no pueden perderse, ni transferirse por propia voluntad; son inherentes a la idea de dignidad del hombre.²¹

De la definición proporcionada por la Comisión Nacional de Derechos Humanos en un principio, se puede deducir que los derechos humanos se encuentran reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y no dependieron de un otorgamiento por parte del Estado, en virtud de tener un carácter *a priori*, y que toda sociedad que se jacte de ser una autentica sociedad debe contar con los medios necesarios para garantizar los referidos derechos a sus gobernados.²²

Por lo anteriormente señalado, en el punto de desarrollo de esta investigación, se puede concluir que:

1. *Derechos naturales*, expresión representativa de la primera fase de la historia de los derechos humanos, que busco proclamar el principio de que los individuos tienen derechos que les son inherentes a su propia

²¹ Comisión Nacional de los Derechos Humanos (en México), pagina consultada el 15 de agosto de 2008, véase: <http://www.cndh.org.mx>

²² Para el maestro Ignacio Burgoa, se debe de entender por gobernado, (...) a aquella persona en cuya esfera operen o vayan a operar actos de autoridad, véase Burgoa Orihuela Ignacio, “Las garantías individuales”, 30ª Ed, Porrúa, México 1998, p.174

calidad y naturaleza propia de ser humano, y que por consiguiente preceden a la existencia misma de las organizaciones sociales.

2. Con la expresión *derechos públicos subjetivos*, estudiosos alemanes e italianos del derecho público buscaron reforzar la concepción, de que los derechos básicos que tienen los gobernados en el marco del Estado de Derecho, son la concesión gratuita del propio Estado con la finalidad de garantizar la autonomía de su participación en el respectivo campo de la actividad social.
3. *Libertades públicas*, expresión originalmente utilizada por la doctrina francesa, responden a la concepción de los derechos humanos como los espacios de la libertad individual que el respectivo ordenamiento jurídico pone al abrigo de las intromisiones de la organización estatal.
4. En su sentido originario y más específico, los *derechos fundamentales*, aluden a los derechos básicos que han sido reconocidos por las leyes de carácter fundamental por el ordenamiento jurídico de que se trate.
5. Al hablar de *derechos humanos*, se busca designar a las facultades o poderes que deben de serles reconocidos a todos y cada uno de los miembros de la especie humana por exigencia de su propia humanidad.

1.3 El Derecho a la Información como un Derecho Fundamental

Para el profesor italiano Luigi Ferrajoli, los derechos fundamentales son aquellos derechos subjetivos que las normas de un determinado ordenamiento jurídico atribuyen universalmente a todos en tanto personas, ciudadanos y/o personas capaces de obrar.²³

Los rasgos estructurales que, para este autor, distinguen a estos derechos de todos los demás, son tres:

a) La forma universal de su imputación, entendiendo universal en el sentido lógico y no valorativo de la cuantificación universal de la clase de sujetos, que como personas, ciudadanos o capaces de obrar, sean sus titulares.

b) Su estatuto de reglas generales y abstractas, es decir, del que he llamado normas téticas, en oposición a las normas hipotéticas que, en cambio, predisponen, como efectos hipotéticos, las situaciones singulares dispuestas por los actos, negociables por ejemplo, que prevén en hipótesis.

c) Su carácter indispensable e inalienable, en tanto incumben de igual forma y medida a todos sus titulares, por oposición a los derechos patrimoniales y las restantes situaciones singulares que, en cambio, pertenecen a cada uno con exclusión de los demás.²⁴

De tal suerte que, el derecho a la información al ser intrínseco y propio a la naturaleza de todos los hombres, es reconocido por las leyes fundamentales del Estado mexicano, aunado a que el mismo es indispensable y básico, dotándosele de los mecanismos jurídicos especiales y necesarios, que garanticen su cumplimiento pleno, salvaguardándolo inclusive de cualquier posible intromisión o ataque del propio Estado.

²³ Luigi Ferrajoli, debate con Luca Cacciari, Michelangelo Bovero, Ricardo Guastini, Mario Jori, Anna Pintore, Ermanno Vitale, Danilo Zolo, "Los fundamentos de los Derechos Fundamentales". Edición de Antonio de Cabo y Gerardo Pisarello, Madrid, Trotta, 2001, p. 291

²⁴ *Ibid*, p. 292

1.4 Análisis contemporáneo del Derecho Fundamental a la Información en la doctrina y la norma y su distinción con el Derecho de la Información y Derecho de Acceso a la Información Pública.

Sin lugar a duda, es muy recurrente que se confundan y se utilicen indistintamente los términos de *derecho de la información*, *derecho a la información* y *derecho de acceso a la información pública*, mismos que guardan relación entre sí, pero sin embargo, no son sinónimos.

De ahí que, es conveniente definir con claridad cada uno de los mencionados términos dentro del contexto del derecho mexicano, siendo necesario comenzar por señalar que se entiende por información, sin dejar a un lado a la comunicación con la cual interactúa estrechamente, existiendo una conexión necesaria en vista de que la información es el contenido de la comunicación.

La **Comunicación**, es el proceso que permite el intercambio social, englobando el conjunto de transferencias de ideas, hechos, datos, conductas y bienes, comprendiendo por ello en su sentido más amplio, a toda la actividad social. Es por ello que el desarrollo personal, la identidad cultural, la libertad, la independencia, el respeto a la dignidad humana, la asistencia mutua, una mayor productividad, una mejor salud, etcétera, son solo algunas de las necesidades que se pueden alcanzar mediante la comunicación.²⁵

Información, es el conjunto de mecanismos que permiten al individuo reformar y organizar los datos del medio para que, estructurados de una manera determinada, le sirvan de guía de acción, de ahí que a través de la información pueda orientar su acción, conduciendo de un modo u otro y asumiendo actitudes y conductas ante el mundo.²⁶

Ahora bien, en la actualidad la información es sin lugar a duda una necesidad, ya que con la misma se logra un desarrollo integral del hombre, comprendiendo procedimientos de recepción, acopio, almacenaje, trata, y difusión de la misma.

²⁵ Sean Mac Bride et al; Un solo mundo, voces múltiples. Informe de la Comisión Internacional sobre Problemas de la Comunicación, UNESCO. FCE, México, 1980, p.39

²⁶ Ríos Estravillo, Juan José, "Derecho e Informática en México. Informática Jurídica y Derecho de la Informática", serie E: Varios, núm.83, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, 1997, p.7

Pero no siempre fue así, ya que conforme las sociedades se van desarrollando alcanzan un nivel mayor de complejidad, y con ello las técnicas de producción, almacenamiento, acceso y distribución de la información se han ido modificando, suscitándose con ello revoluciones de carácter tecnológico relativas a la información.

La primera de las mencionadas revoluciones se origina con la invención de la escritura, la segunda versa respecto de la imprenta y su desarrollo técnico posterior. La tercera produjo los actuales medios de comunicación, en donde la alianza de la informática y las telecomunicaciones están transformando el horizonte de la civilización.²⁷

Derecho de la Información.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en tesis jurisprudencial ha considerado que la clasificación más amplia y general de los derechos de los individuos es aquella que los divide en derechos públicos y derechos privados, en donde cada una de estas categorías de derecho tiene un origen y un régimen jurídico diferente, pues en tanto los primeros se generan por actos del Estado y se rigen por el derecho público, los segundos nacen de actos particulares y se encuentran regulados por el derecho privado.²⁸

De ahí, que el derecho de la información, no obstante de ser una de las áreas relativamente recientes y de ser considerada una disciplina que forma parte del Derecho Público. Para autores como Manuel Fernández Areal, la referida disciplina nace ante la necesidad de reglamentar y organizar el ejercicio de un derecho natural del hombre, reconocido con estas características en las Leyes Fundamentales de los diversos países modelados en el ámbito jurídico-político al modo de los Estados de derecho.²⁹

²⁷ Sergio, López Ayllon, “Derecho de la Información”, Mc Graw-Hill/Interamericana Editores, S.A de C.V, 1997, p.2.

²⁸ Semanario Judicial de la Federación, T. LXXI, p.931

²⁹ Fernández Areal, Manuel, “ Introducción al Derecho de la Información”, Barcelona, España, ATE, 1997, p.9

Es por ello que, para el referido autor, se considere al Derecho de la Información como aquel conjunto de normas jurídicas que tienen por objeto la tutela, reglamentación y delimitación del derecho a obtener y a difundir ideas, opiniones y hechos noticiables.³⁰

Para Ernesto Villanueva, podría definirse como la rama del Derecho que tiene como objeto de estudio el conjunto de las normas jurídicas relativas al ejercicio, alcance y limitaciones de las libertades de expresión e información por cualquier medio.³¹

Señala Sergio López Ayllon, que es posible esbozar el campo de estudio del Derecho de la Información, el cual comprendería: el estudio de los principios de libertad de prensa, expresión e información; el régimen informativo del Estado, las normas que regulan las empresas y las actividades de comunicación; el estatuto de los profesionales de la información; el régimen de responsabilidad civil y penal.³²

De ahí que, para el referido autor en la actualidad, se suscite un replanteamiento de las libertades tradicionales de expresión e imprenta a partir de la nueva era de la informática y las telecomunicaciones.

Es también considerada, en todo caso como una rama en formación de la ciencia del derecho en busca de su autonomía respecto de las ramas clásicas de la ciencia jurídica, que podría definirse como la rama del derecho público que tiene por objeto el estudio de las normas jurídicas que regulan, lato sensu, las relaciones entre Estado, medios y sociedad, así como, *stricto sensu*, los alcances y los límites del ejercicio de las libertades de expresión y de información y el derecho a la información a través de cualquier medio.³³

³⁰ Ibid, p.11

³¹ Ernesto Villanueva, “Temas Selectos de Derecho de la Información”, editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 2004, p. 1

³² López, op. cit, p.4

³³ Luna Pla, Issa, Nava Gomar, Salvador y Villanueva Ernesto, “Derecho de acceso a la información pública parlamentaria”, Coeditores H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura, Libertad de Información-México, A.C, Instituto Iberoamericano para el Fortalecimiento del Poder Legislativo, A.C y Miguel Ángel Porrua, Diseño Editorial Miguel Ángel Porrua, Librero-Editor, 2006, p.8

En materia de fuentes de Derecho de la información destacan las siguientes:

- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, particularmente los artículos 6 y 7.
- La Ley de Imprenta.
- Ley Federal de Radio y Televisión.
- Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, así como sus homologas a nivel del Gobierno del Distrito Federal y en las Entidades Federativas.
- Ley de Vías Generales de Comunicación.
- Ley Federal de Cinematografía.
- Ley que establece, reforma y adiciona las disposiciones relativas a diversos impuestos.
- Ley Federal de Telecomunicaciones.
- Reglamento sobre Publicaciones y Revistas Ilustradas.
- Reglamento de la Ley Federal de Radio y Televisión y de la Ley de la Industria Cinematográfica, relativa al contenido de las transmisiones en radio y televisión.
- Reglamento del Servicio de Televisión por Cable.
- Acuerdo para la creación de la Productora e Importadora de Papel, S.A (PIPSA).

- Decreto por el que se creó el Instituto Mexicano de la Radio.³⁴

Dentro del Sistema Jurídico Mexicano, la Jurisprudencia es una fuente del derecho, misma que consiste en la interpretación que de las leyes efectúen la Suprema Corte de Justicia de la Nación y los Tribunales Colegiados de Circuito en condiciones especiales y con una votación calificada, interpretación que deberá ser observada obligatoriamente por los órganos jurisdiccionales.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, sostiene que la jurisprudencia es la obligatoria interpretación y determinación del sentido de la ley, de ahí que deba de acatarse la que se encuentre vigente, en el momento de aplicar aquella a los casos concretos.³⁵

En la doctrina de derecho internacional público, se entiende por tratados a los acuerdos internacionales celebrados de forma escrita entre Estados, y que son regidos por el derecho internacional, ya conste en un instrumento único o en dos o más instrumentos conexos, cualquiera que sea su denominación particular.

Encontrándose en concordancia con la doctrina internacional, el artículo 2 de la Ley sobre la Celebración de Tratados señala que, por tratado, debe entenderse al convenio regido por el derecho internacional público, celebrado por escrito entre el gobierno de los Estados Unidos Mexicanos y uno o varios sujetos de derecho internacional público, ya sea que para su aplicación requiera o no la celebración de acuerdos en materias específicas, cualquiera que sea su denominación, mediante el cual los Estados Unidos Mexicanos asumen compromisos.³⁶

³⁴ Ibid, p.8 y 9

³⁵ Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Segunda Parte, Salas y tesis comunes, p.1696.

³⁶ Artículo 2 de la Ley Sobre la Celebración de Tratados, véase pagina web <http://www.diputados.gob.mx> de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, pagina consultada el 19 de septiembre de 2008

Para el Sistema Jurídico Mexicano, los tratados internacionales constituyen una fuente primaria del Derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Desde el punto de vista de la jerarquía normativa, bajo la interpretación del artículo 133 constitucional se coloca en el mismo rango jerárquico a los tratados internacionales y las leyes que emanan del Congreso de la Unión.³⁷ No obstante, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en tesis aislada, coloca a los tratados internacionales en materia de derechos humanos por encima de las leyes federales y por debajo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Entre los tratados internacionales suscritos por México en materia de derecho de la información, se encuentran los siguientes:

- Declaración Universal de los Derechos Humanos.
- Declaración Americana de los Derechos Humanos.
- Convención Americana de los Derechos Humanos.
- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.³⁸

Derecho a la Información.

La concepción moderna de derecho a la información, aparece a mediados del siglo XX, plasmada en el artículo 19 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos adoptada y proclamada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas el 10 de Diciembre de 1948, en los siguientes términos:

³⁷ Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Primera Parte, Pleno, p.332.

³⁸ Luna, Op.cit, p.12 y 13

Todo individuo tiene derecho a la libertad de opinión y de expresión, este derecho incluye el de no ser molestado a causa de sus opiniones, el de investigar y recibir informaciones y opiniones, y el de difundirlas, sin limitación de fronteras, por cualquier medio de expresión.³⁹

No existe un concepto de tipo unívoco y de validez universal, más sin embargo, para autores como Jorge Carpizo y Ernesto Villanueva⁴⁰, el Derecho a la Información en su sentido amplio y siguiendo el contenido del artículo 19 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, se considera como la garantía fundamental que toda persona posee a: traerse información, a informar y a ser informada. Comprendiendo para los referidos autores tres aspectos de gran importancia en la enunciada definición, los cuales son:

I. *El derecho a atraerse información*, contiene las facultades de acceso a los archivos, registros y documentos públicos y, la decisión de que medio se lee, se escucha o se contempla.

II. *El derecho a Informar*, comprende libertades de expresión y de imprenta y el de constitución de sociedades y empresas informativas.

III. *El derecho a ser informado*, incluye las facultades de recibir información objetiva y oportuna, la cual debe ser completa, es decir, el derecho a enterarse de todas las noticias y, con carácter universal, o sea, que la información es para todas las personas sin exclusión alguna.⁴¹

³⁹ La Declaración Universal de los Derechos Humanos, Asamblea General de la O.N.U., 1948, artículo 19, véase: <http://www.cinu.org.mx/onu>, página consultada el 13 de octubre de 2008.

⁴⁰ Carpizo, Jorge y Villanueva, Ernesto, "El derecho a la información. Propuestas de algunos elementos para su regulación en México" en Valadès, Diego y Gutiérrez Rivas, Rodrigo, *Derechos Humanos. Memoria del IV Congreso Nacional de Derecho Constitucional III*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2001, pp. 71-102.

⁴¹ Escobar de la Serna, Luís, *Manual de derecho de la información*, España, Dykinson, 1997, pp. 54-60 y 380-381; López-Ayllón, Sergio, *El derecho a la información*, México, Porrúa, 1984, pp. 160 y 161; Villanueva, Ernesto, *Régimen jurídico de las libertades de expresión e información en México*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1998, pp. 34-36

El derecho a la información de acuerdo al contenido del referido artículo 19, es un derecho que contiene dos vertientes muy importantes: **activa** (derecho a informar) y **pasiva** (derecho a ser informado) pero, para José María Desantes Guanter, además de las dos vertientes señaladas agrega la concerniente al *derecho a investigar*, que también suele tener las siguientes expresiones: derecho al hecho, derecho a lo que pasa, derecho a conocer el hecho o derecho a saber lo que pasa.⁴²

Ahora bien, retomando el análisis al derecho a la información, éste en un sentido estricto es, para Ernesto Villanueva el conjunto de normas jurídicas que regulan el acceso del público a la información de interés público, particularmente la que generan los órganos del Estado.⁴³ De ahí que, el derecho de acceso a la información pública, se conciba como uno de los derechos subsidiarios del derecho a la información en un sentido amplio.

En el desarrollo de la presente investigación, se realizará el estudio del derecho a la información desde un sentido estricto, comprendiéndose mejor a éste *como la prerrogativa de la persona para acceder a datos, registros y todo tipo de informaciones en poder de entidades públicas y empresas privadas que ejercen gasto público o cumplen funciones de autoridad, con las excepciones taxativas que establezca la ley en una sociedad democrática*⁴⁴. Es decir, son aquellas normas jurídicas encargadas de regular el derecho de todo gobernado a conocer de las cosas públicas, sustentado dicho derecho en la obligación del Estado de garantizarlo.

Es posible determinar en base a lo anteriormente desarrollado, la diferencia existente entre los conceptos de derecho a la información en sentido amplio y en sentido estricto, entendiéndose a este último como el derecho de acceso a la información pública.

⁴² Desantes Guanter, José María, "Fundamentos del derecho de la información", pp. 28-29 apud. Robles, Guadalupe, "Derecho de la información y Comunicación Pública. Transparencia Gubernamental y Responsabilidades Ciudadanas en la Nueva Agenda del Derecho a la Información", México, Universidad de Occidente, 2004, p.70

⁴³ Villanueva Villanueva, Ernesto, "Derecho Mexicano de la Información", México, Oxford University Press, 2000, p.42

⁴⁴ Villanueva Villanueva, Ernesto, "Derecho comparado de la información" número 1, enero-junio 2003, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Universidad Iberoamericana, México, p.131

De lo anteriormente señalado, se puede aseverar que si bien es cierto los términos derecho de la información, derecho a la información y derecho de acceso a la información pública, guardan entre sí una estrecha relación, no son sinónimos, y que para efecto del desarrollo del presente trabajo de investigación, se tratará el ejercicio del derecho fundamental a la información en su sentido estricto, es decir entendiéndose como el derecho de acceso a la información pública.

Sujetos del derecho a la información.

Necesariamente, el derecho a la información implica una relación jurídica entre dos sujetos, por una parte el titular del derecho (sujeto activo) y por la otra el sujeto obligado al respeto del mismo (sujeto pasivo).

Sujeto activo del derecho a la información, es aquella persona (físico o jurídica colectiva) que es titular del mismo, y que por ende se encuentra legitimada para hacerlo valer a través de los medios previamente establecidos en la Ley.

Cabe señalar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el titular de esta garantía es todo individuo:

En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma estable.⁴⁵

Dicha postura, se encuentra a su vez claramente complementada mediante instrumentos internacionales como la Convención Americana de Derechos Humanos, la cual obliga a los Estados signatarios, entre ellos nuestro país, a

⁴⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 172ª ed. Porrúa, México, 2008, art. 1º

respetar y garantizar el pleno ejercicio de los derechos y libertades que se encuentran reconocidos en la misma.

En consecuencia de lo anteriormente señalado, se puede aseverar que en nuestro país, el titular del referido derecho son todos aquellos que tengan la calidad de gobernado, incluyendo a los extranjeros, con excepción de asuntos políticos.

Finalmente, se puede concluir al respecto que el sujeto activo o titular del derecho a la información en nuestro país es cualquier persona física o jurídico colectiva (gobernado) nacional o extranjera (exceptuando la materia política), a la cual el Estado debe garantizarle el ejercicio de dicha prerrogativa, de acuerdo con lo establecido en nuestra carta magna y las leyes aplicables en la materia.

Sujeto pasivo del derecho a la información, es todo aquel que se encuentra obligado a proporcionar la información o, en su caso permitir el acceso a la misma, a aquella o aquellas personas titulares de dicha prerrogativa.

De acuerdo a lo establecido en la parte final del artículo 6º constitucional, mismo que a la letra dice:

...el derecho a la información será garantizado por el Estado.⁴⁶

Se puede decir que, la garantía consagrada en el citado precepto constitucional, se traduce en la obligación del Estado de respetar y garantizar el derecho de todo gobernado a encontrarse al tanto de las cosas o asuntos importante para él, así como de facilitar el acceso a la información de interés público que tenga en su poder.

Por lo anteriormente señalado, se puede aseverar que, en el derecho a la información en un sentido estricto, que es desde el cual abordaremos el

⁴⁶ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 172ª ed. Porrúa, México, 2008, art. 6º

desarrollo de la presente investigación, el Estado tiene la obligación activa de dar a conocer y proporcionar la información (regla general), frente al derecho subjetivo público de los gobernados de recibirla y acceder a ella, salvo las excepciones previamente establecidas en la Ley, mismas que trataremos a continuación.

Derecho de acceso a la Información Pública.

El Derecho de Acceso a la Información Pública, como su nominación jurídica determina, consiste en un derecho de naturaleza constitucional que se encuadra en el rubro del derecho a la información.⁴⁷

Para Ernesto Villanueva, este derecho debe entenderse como la prerrogativa de toda persona para acceder y examinar datos y registros públicos en poder de los sujetos obligados, como regla general, salvo aquellas excepciones mínimas establecidas en la Ley aplicable.⁴⁸ Contribuyéndose con ello al fomento del principio de seguridad jurídica y legitimidad democrática, ejercicio de un escrutinio activo de los gobernados sobre actividades de los servidores públicos y empresas privadas que operan bajo concesión pública, promoviéndose que tanto ciudadanos como autoridades se encuentren en las condiciones idóneas para la mejor toma de decisiones, erradicación de especulaciones mediante información confirmada, acceso equitativo que derive en igualdad de oportunidades en la participación de actividades de la vida nacional y transformación a la administración pública en una organización preponderantemente interactiva entre los sujetos que participan en la misma.⁴⁹

El citado autor, considera como objeto del Derecho de acceso a la Información Pública, la posibilidad de toda persona de mejorar su calidad de vida mediante una correcta toma de decisiones al contar con la información necesaria en el momento oportuno.

⁴⁷ Juan José Ríos Estavillo, “Derecho a la Información en México”, Editorial Porrúa, México, 2005, p. 134

⁴⁸ Villanueva, Op. Cit. p. 20

⁴⁹ *Ibidem.*

1.4.1 Función registral como mecanismo de publicidad de la información pública.

En nuestro país, como en el resto del mundo el tráfico jurídico de los derechos reales sobre bienes inmuebles exige una preocupación y tratamiento muy especial, lo cual derivaría en el caso muy particular del Estado mexicano, en la función que esencialmente desempeña el Registro Público de la Propiedad.

Dicha función, radica en la publicidad que se efectúa sobre el tráfico jurídico de los derechos reales, de tal suerte que por ello se crean los Registros de la Propiedad, en donde por disposición legal se recoge la información sobre los derechos reales sobre bienes inmuebles, no solamente con una finalidad meramente informativa de, por ejemplo, dar a conocer a los interesados quien es el propietario de una finca⁵⁰, sino más bien con la finalidad de otorgar una real seguridad jurídica al tráfico cotidiano que se suscita respecto de los derechos reales.

Es de señalarse que, en el caso del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, la función registral consiste básicamente en dotar de publicidad a los actos jurídicos que se inscriben en el mismo, como contraprestación al pago de derechos que lleguen a realizar los usuarios del servicio para conocer sobre la situación jurídica de algún mueble, inmueble ò persona moral,⁵¹ es decir nuestro Registro Público de la Propiedad, tiene como función primordial por disposición legal la captación, almacenamiento y resguardo de la información que se genera respecto de los derechos reales, para dotar de plena seguridad el tráfico jurídico que se va dando en relación a dichos derechos reales, a través de la publicidad de toda esa información, y permitiendo el acceso a la misma de acuerdo con el marco normativo aplicable.

Luego entonces, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, tal y como su propia denominación lo sugiere, es público, y por consiguiente puede

⁵⁰ Para Antonio Monserrat, se debe de entender por finca, (...) el soporte físico o material de los derechos reales inscritos, algo común a todos los sistemas registrales, véase Antonio Monserrat, "Derecho Inmobiliario Registral", Civitas Ediciones, S.L, España, 2000, p. 59

⁵¹ Jorge Luís Esquivel Zubiri, "Derecho registral", Universidad Nacional Autónoma de México, Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, Grupo Editorial Universitario, México, 2001, p.189

ser consultada la información que en él se resguarda por cualquier interesado, de ahí que si seguimos un razonamiento lógico-jurídico, si se organiza el Registro Público de la Propiedad es para que se pueda estar informado de la situación jurídica de los bienes inmuebles, el o los interesados en su tráfico jurídico.

Por lo que, el Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad primordial que los actos y contratos, cargas o gravámenes relacionados con los bienes, no sean ocultos, para así evitar perjuicios a los terceros adquirentes de buena fe con cargas que pesen sobre la propiedad y que no se hayan inscrito, dándose a conocer la verdadera situación jurídica de la propiedad de los inmuebles, haciéndose constar por ello públicamente la historia de sus transmisiones, las modificaciones que sufran, tratándose de evitar con ello los engaños en la enajenaciones, cargas y gravámenes sobre inmuebles, y proporcionar a los que intervienen en la adquisición, transmisión o modificación de la propiedad, una base firme que garantice la efectividad de su derecho.⁵²

Lográndose ello, a través de la cumplimentación de su principal función, que es la publicidad de la información que se genera respecto de los derechos reales, y garantizando el acceso a la misma.

1.4.2 Derechos fundamentales que derivan de la función registral del Estado.

Como ya se mencionó con anterioridad, la función registral Estatal se manifiesta con la actividad de captar, almacenar, resguardar, publicitar y permitir el acceso a la información generada en lo concerniente al tráfico jurídico de los derechos reales, función que el Estado desempeña a través del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, para beneficio e interés de cualquier interesado.

⁵² Diccionario de Derecho Privado, Barcelona, Editorial Labor, 1954, T. II, p. 3344

De la función que desempeña el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se vislumbra el ejercicio pleno de dos derechos fundamentales, los cuales son:

- a) **Derecho fundamental a la información** desde un sentido estricto (**derecho de acceso a la información pública**); en virtud del cual el Registro Público de la Propiedad, una vez que efectuó la función para la cual fue creado, debe permitir el acceso a la información pública que detenta en el ejercicio de sus funciones, actualizándose con ello en gran parte el derecho fundamental a la información desde un sentido estricto, consagrado en el artículo sexto de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que aun con antelación a que se legislara y buscara salvaguardar dicho derecho fundamental dentro de nuestra Constitución Política, ya se estaba dando cumplimiento con el referido derecho fundamental, al desarrollarse las funciones por las cuales fue creado el Registro Público de la Propiedad, aun que no en una forma plena, situación que perdura incluso en nuestros días, tal y como se buscara mostrar en el desarrollo de esta investigación.

- b) **Derecho fundamental de petición**, el cual autoriza para dirigirse por parte de los gobernados a los poderes públicos que señalan las leyes aplicables, peticionando sobre las materias de su competencia.

Encuentra su sustento el referido derecho fundamental en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dice:

Los funcionarios y empleados públicos respetaran el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República.

A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.⁵³

Para David Cienfuegos el marco conceptual debe ocuparse de dos voces: petición y respuesta.

La voz **petición** denota una solicitud (del latín *petere*, dirigirse hacia un lugar, solicitar) y se admiten diversas acepciones, lo cual evidencia un carácter plurivoco. Jurídicamente se entiende como un derecho relacionado con la obligación que tiene el Estado de permitir al ciudadano elevar ante los diversos órganos de gobierno una solicitud. Por su parte **respuesta** proviene de la voz *respuesta*, e implica la respuesta a una solicitud. Su utilización es de carácter plurivoco, similar al de la voz pedir.

Jurídicamente, el derecho de petición puede considerarse, como el derecho que tienen los habitantes de nuestro país de dirigir peticiones a cualquier órgano o servidor público.⁵⁴

Éste derecho fundamental, en materia de información, obliga a las autoridades a responder en forma escrita y en breve término a las consultas escritas que se formulen de manera pacífica y respetuosa por parte de los gobernados sobre las materias de su competencia.

A diferencia de lo que es el derecho de acceso a la información pública, el derecho de petición se limita a solicitudes propias del peticionario, mientras que el primero busca una nueva cultura de transparencia, es decir de publicidad de la información de oficio, por parte de todos los sujetos obligados por ley.

⁵³ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 172ª ed. Porrúa, México, 2008, art. 8º

⁵⁴ Cienfuegos Salgado David, "El derecho de petición en México", Serie Doctrina Jurídica, núm. 182, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México, 2004. p.15

1.4.2.1 Derechos y obligaciones derivados de la función registral.

Si partimos de la base, que la primordial función del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es, publicitar los registros inscritos y resguardados en el mismo, concernientes principalmente a la información sobre el tráfico jurídico que se suscita sobre derechos reales en bienes inmuebles, y enfocamos dicha función dentro del contexto del ejercicio del derecho fundamental a la información en su sentido más estricto que es el derecho de acceso a la información pública, nos encontraremos que, de conformidad con la propia razón de ser del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, la cumplimentación de dicho derecho se efectúa mucho antes de que al mismo le fuera reconocido el carácter de derecho fundamental.

Luego entonces, al reconocerle dicho carácter y expedir la legislación reglamentaria aplicable, el derecho principal, es decir la posibilidad de acción de los sujetos titulares del mismo (cualquier persona), radica en la exigencia al Gobierno del Distrito Federal a través del Registro Público de la Propiedad de dar cumplimiento pleno a ese derecho fundamental, garantizando totalmente el acceso a la información resguardada por parte de la referida institución.

Ahora bien, el sujeto obligado por parte de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal en materia registral, tiene que garantizar por todos los medios existentes el acceso a la información pública que detenta, con las limitaciones establecidas previamente en la legislación aplicable.

Es de señalarse que, si bien es cierto que desde los inicios de nuestro Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se ha estado cumpliendo con dicha obligación, también es cierto que en la actualidad no se está haciendo de una manera absoluta y eficiente. El acto del preservar para la posteridad, los acervos documentales de nuestra institución registral para cumplir con su finalidad de publicidad de los mismos, encuentra su complemento perfectamente con la obligación que contrae el Estado, como depositario de

esa información, de hacerse de todos los mecanismos tecnológicos disponibles para dotar de plena eficacia el ejercicio del derecho fundamental a la información.

Este requerimiento, se encontrará reflejado necesariamente en la oportuna modernización de nuestra institución, tal y como se ha efectuado en otros Estados del mundo a través de un Registro Público de la Propiedad en línea, en donde cualquier interesado puede acceder a la información pública resguardada gracias a los medios electrónicos. Es decir, que desde cualquier terminal se permita el enlace con la institución registral al momento deseado y el acceso a la información resguardada por la misma, con las medidas tecnológicas y legales necesarias que garanticen su correcto acceso y uso.

1.5 Antecedentes sobre la publicidad de la información en la función registral.

El derecho real, participa en su naturaleza del carácter de ser absoluto, motivo por lo cual origina que sean oponibles *erga omnes*, por lo cual la sociedad en su conjunto deberá respetarlo y abstenerse de interferir en la relación que vincula al titular de dicho derecho, con la cosa que constituye su objeto, es decir aquello sobre lo que recae la relación.

Se requiere para lograr ese respeto de la sociedad al derecho, la llamada obligación positiva universal, en donde necesariamente el derecho sea o pueda ser conocido o, al menos, que la ley establezca la forma, pautas y efectos de su conocimiento, ya que no se concibe que la sociedad se encuentre obligada a respetar un derecho que no conoce. Esa forma, sus pautas y efectos constituyen, en cada orden jurídico positivo, el sistema de publicidad.⁵⁵

1.5.1 Doctrina.

⁵⁵ Código Civil Comentado, Derechos Reales Tomo III, Doctrina, Jurisprudencia, Bibliografía, Carolina Ormaechea, Mario Arturo Zelaya, Claudio Kiper, Fabián Loiza, Mario O. Arraga Penido. Rubinzal-Culzoni Editores, Buenos Aires, Argentina, 2004. pp. 619 y 620

Desde el punto de vista registral, publicidad significa que cualquier persona tiene derecho a informarse del contenido de los documentos existentes en el Registro, para tener conocimiento de las operaciones celebradas, y con el normar su criterio para decidir lo que conviene a sus intereses, respecto a cualquier acto referido al tráfico inmobiliario.⁵⁶

La palabra *publicidad*, responde a un concepto fundamental: llevar a conocimiento de los interesados actos o hechos jurídicos reconocidos y apoyados por la Ley. Por los efectos que causa, la publicidad puede clasificarse en:

- **Publicidad de finalidad publicitaria**, en ocasiones la publicidad equivale a un simple anuncio, una noticia, su finalidad es simplemente tuitiva y su violación no tiene consecuencias, o si las tiene sólo importa la obligación de reparar el daño causado.
- **Publicidad en protección de terceros**, otras veces la publicidad equivale a notificaciones hechas a sujetos determinados y ampara la buena fe, y en caso de ausencia se produce una ineficacia relativa frente al tercero al que estaba destinada.
- **Publicidad de valor constitutivo**, es aquella que se eleva de rango y asume la categoría de forma esencial del acto mismo, supuestos en los cuales, si faltara la publicidad, no tendría existencia el acto.⁵⁷

Para Felipe Pedro Villaro, publicidad significa llevar a conocimiento de todos unos determinados acontecimientos; con más precisión llevarlo a conocimiento o posibilitar ese conocimiento por parte de todos los integrantes de una comunidad. Publicidad es así *posibilidad indudable de un conocimiento general respecto de un hecho o un acto, oponiéndose, por extensión, a conocimiento*

⁵⁶ González Martínez Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil". T.I. 7ª Edición, Editorial Sección de Publicaciones España. 1996, p.78

⁵⁷ Ormaechea, op. Cit. p. 633

*individual o particular; y por contradicción, a la falta de conocimiento, estar en lo clandestino o secreto.*⁵⁸

1.5.2 Legislación.

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta, cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos.⁵⁹

Es por ello que, con el paso del tiempo y debido a las necesidades propias de la sociedad, se fue legislando con la finalidad de prever y resolver los conflictos que se fueran suscitando en la materia, pero no efectuando una legislación especial sobre la publicidad de la información de carácter registral, sino respecto del Registro Público de la Propiedad y de las funciones del mismo, entre ellas la primordial de publicitar la información sobre derechos reales sobre bienes inmuebles inscritos en él.

No obstante de que, el Registro Público de la Propiedad es una institución que no ha sido regulada por una Ley propia, históricamente dicha institución ha sido reglamentada dentro de los Códigos Civiles, y a la vez en los Reglamentos que la autoridad Administrativa ejecuta en cumplimiento de dichos Códigos.

Es por ello que, en el desarrollo de este punto dentro de esta investigación, se señalará en forma breve y a manera de referencia, los principales cuerpos normativos que se han generado dentro de nuestro país en materia registral, ya que en el capítulo segundo se ampliará más sobre el tema.

La Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, promulgada en tiempos de Benito Juárez el 29 de noviembre de 1867, la cual establecía que el oficio de hipotecas debería ser reglamentada por una ley especial.

⁵⁸ Felipe Pedro Villaro, "Elementos de derecho registral inmobiliario", Fundación Editorial Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 1980, p.15

⁵⁹ Carral y De Teresa Luís, "Derecho Notarial y Registral" 10ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1997, p. 31

Pero fue en el Estado de Veracruz, en donde, dentro de su Código Civil, por primera vez se instituye el Registro Público de la Propiedad, el cual fue publicado el 17 de diciembre de 1868; a este le siguió el Código Civil para el Estado de México del 21 de junio de 1870 y el del Distrito Federal publicado el 8 de diciembre del citado año.

En los señalados códigos civiles, se disponía que todos los libros y registros de los oficios de hipotecas, deberían de pasar directamente al control del gobierno, de ahí que en la exposición de motivos de los citados códigos expresaran la necesidad de que la institución del Registro Público sea reglamentada directamente por parte del Poder Ejecutivo.

Pudiendo el Poder Ejecutivo, en consecuencia modificar constantemente los Reglamentos al mismo tiempo que las necesidades sociales del tráfico de los actos jurídicos lo ameriten, estableciéndose únicamente en la legislación civil una serie de principios a los cuales debería de sujetarse la función registral.

Entre los primeros Reglamentos que regulaban la actividad, figuran el del 28 de febrero de 1871, mismo que reglamentaba al título correspondiente del entonces Registro Público de la Propiedad del Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales.

Este Reglamento sería sustituido por el del 3 de abril de 1917, mismo que tuvo su vigencia hasta el Reglamento del 8 de agosto de 1921.

El Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de 1928, cuya vigencia data desde el 1 de octubre de 1932, tuvo su primer Reglamento hasta el 21 de junio de 1940, posteriormente se emitió otro Reglamento al Registro Público el 15 de diciembre de 1952.

Durante el periodo presidencial de José López Portillo y de la Regencia de Carlos Hank González, se expidieron dos reglamentos al Registro Público de la Propiedad, el primero de ellos de fecha 17 de enero de 1979 y el segundo del 6 de mayo de 1980. Cabe mencionar la importancia del primer Reglamento, en

virtud de que el mismo modifico el sistema registral, convirtiéndolo de libros en folios.

Finalmente en fecha 5 de agosto de 1988, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, promulgado el 17 de septiembre de 1987, mismo que estuvo vigente hasta el 24 de noviembre de 2006.

El día 8 de noviembre de 2006, se promulga el Reglamento del Registro público de la Propiedad del Distrito Federal, mismo que entró en vigor el 25 de noviembre del mismo año, siendo el vigente hasta nuestros días.⁶⁰

1.5.3 Jurisprudencia.

Como ya se señaló con anterioridad, dentro del Sistema Jurídico Mexicano, la Jurisprudencia es una fuente del derecho, consistente en la interpretación de las leyes por parte de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y de los Tribunales Colegiados de Circuito, misma que debe acatarse obligatoriamente por parte de los juzgadores.

En materia de publicidad de la información en la función registral, se puede señalar que:

Tesis aislada

Novena época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XVII, Abril de 2003

Página: 1048

ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De lo dispuesto en los artículos 787 a 792 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, se advierte que la demanda de usucapión se enderezará contra quien o quienes

⁶⁰ Jorge Luís Esquivel Zubiri, "Derecho registral", Universidad Nacional Autónoma de México, Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, Grupo Editorial Universitario, México, 2001, pp.187 y 188

aparezcan registrados como propietarios del inmueble objeto de la acción, los colindantes y quienes tengan algún derecho contrario, lo cual se debe a que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, independientemente de evitar abuso o fraudes en los derechos reales, es el único medio legal que permite a personas diversas de los adquirentes conocer quiénes aparecen como titulares de esos derechos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 414/2002. Aurelio Jiménez Espinosa. 17 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea

Jurisprudencia

Novena época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XVII, Marzo de 2003

Página: 1457

CAUSAHABIENTES. PERSONAS QUE TIENEN ESTE CARÁCTER, TRATÁNDOSE DE BIENES INMUEBLES EMBARGADOS. Para reputar a una persona causahabiente de otra, en relación con un bien, es indispensable que quien lo adquiera lo haga a sabiendas de la situación en que el mismo se encuentra, y tratándose de inmuebles embargados, el conocimiento de tal situación se presume por la publicidad de la cual está investida la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que satisfecho este requisito, cualquier gravamen o embargo que reporte el bien transmitido antes de la adquisición, surta sus efectos jurídicos frente al adquirente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Tesis aislada

Novena época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIV Agosto de 2001

Página: 1406

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES EMBARGADOS NO ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR QUE SU PROPIETARIO TUVO CONOCIMIENTO DEL JUICIO DONDE SE REALIZÓ LA TRABA. Los efectos de publicidad que tiene el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en modo

alguno demuestran que por la simple inscripción de un bien embargado en un juicio, tenga como consecuencia que se considere que su propietario haya tenido conocimiento de la existencia del juicio instaurado en su contra, del que dimana tal embargo, pues para eso se requiere prueba de que dicho propietario se haya apersonado a la oficina de que se trata y haya consultado los registros correspondientes, o bien, que éste hubiera solicitado con posterioridad a la inscripción de la traba, constancia de los gravámenes que reportara el inmueble respectivo, donde constaran los datos del juicio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 145/2001. Costales Villar, S.A. de C.V., por conducto de su representante legal Carlos Villar Abascal. 25 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabía. Secretario: Enrique Antonio Pedraza Mayoral.⁶¹

Como podemos observar, la jurisprudencia existente en materia de publicidad registral es amplia y constantemente variante, lo que permite subsanar las lagunas legales existentes en la misma dentro de los cuerpos legales que la regulan y con ello dar una correcta aplicación legal.

⁶¹ Véase e-Jurisprudencia 1917-2003 Ver. 1.2 que contiene Jurisprudencias y Tesis Aisladas Emitidas por: Suprema Corte de Justicia de la Nación y Tribunales Colegiados de Circuito, Tribunal Fiscal de Justicia Fiscal y Administrativa y Tribunal Electoral del Poder Judicial Federal.. Miguel A, Brindis Bello, México 2003

1.6 Acceso a la información en el marco de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.

En toda sociedad, es necesaria la existencia de un sistema eficaz de contrapesos, en donde cualquier persona se encuentre ante la posibilidad de efectuar un juicio razonado de las acciones gubernamentales, para lo cual se requiere que el gobernado pueda obtener y decodificar tal información.

Lo cual conlleva la existencia de una doble condición, por un lado, la obligación de transparencia en el gobierno; y por otro, la posibilidad de que los gobernados tengan acceso directo a las fuentes primarias de información, o sea, aquellos documentos que justifican acciones de la administración.⁶²

En la actualidad, el acceso a la información ha cobrado una enorme importancia, al encontrarse relacionada con la política de transparencia de los actos de gobierno, en donde se debe suministrar en todo momento la documentación solicitada, siempre y cuando la misma no se encuentre temporalmente excluida.⁶³

En nuestro país, se ha buscado con el acceso a la información pública dotar de transparencia a los actos de gobierno, incentivando con ello la participación de los gobernados en la gestión cotidiana gubernamental mediante el conocimiento de las actividades propias en la misma, ya que garantizando el acceso a la información en poder del Estado, se aumentará la transparencia de los actos de gobierno en los gobernados, y existirá con ello una tendencia a que la corrupción dentro de la propia gestión estatal disminuya hasta poder llegar en un momento determinado a su erradicación.

Es importante señalar que, se considera información pública a toda aquella a la cual puede acceder el gobernado como regla general, siendo esta de libre

⁶² López Ayllón Sergio. “Derechos fundamentales y acceso a la información pública: los desafíos de una legislación necesaria”, en Carbonell Miguel, Derechos fundamentales y Estado, Memoria del VII Congreso Iberoamericano del Derecho Constitucional, México, IIJ, Serie Doctrina Jurídica, Num. 96, 2002, p.471

⁶³ Pomed Sánchez Luís Alberto. “El derecho de Acceso de los ciudadanos a los Archivos y Registros Administrativos”, Madrid, España, ed. M.A.P, 1989, p. 109

acceso ya que dicha información es generada por los agentes de gobierno en el ejercicio propio de sus actividades, pero dicho acceso se efectuará de acuerdo a la normatividad previamente establecida para ello, la cual varía de país en país. En contraposición a esa información pública, se encuentra la información que es de acceso restringido y de la cual se hablará más adelante en el desarrollo de esta investigación.

Con base en el criterio antes señalado, en el artículo 1º de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, se tiene como finalidad primordial el garantizarle a los gobernados, el acceso a la información poseída por parte de los órganos ejecutivo, legislativo, judicial y autónomos del Distrito Federal, así como de todos aquellos Entes Públicos locales que ejerza un gasto público, mediante las instancias, criterios y procedimientos institucionales, así como principios y plazos establecidos en dicha Ley.

La Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, obliga a los sujetos pasivos ya mencionados a proporcionar el acceso a la información contenida y resguardada por ellos mismos, respecto entre otras cosas, de su forma de trabajar, el uso que se le da a los recursos públicos con los cuales cuenta para efectuar sus funciones, el resultado de sus actividades y el correcto desempeño de las mismas.

Además, esta Ley garantiza el derecho de las personas a la vida privada, mediante la obligación de las instituciones de la protección de los datos personales que poseen en sus archivos o bases de datos, delimitándose de esta manera la información que es pública, de aquella información sobre las personas que es de carácter confidencial.

De acuerdo a la Ley de referencia, en sus artículos 23 y 24 se considera pública a toda aquella información que obra en archivos de los entes públicos, con excepción de aquella que, de manera expresa y específica, se prevea como *reservada* o *confidencial*, estableciéndose una lista nominativa de la misma.

Así mismo, la información clasificada como reservada lo será hasta por un periodo de 7 años contados a partir de que se le haya dotado de esa clasificación, pero siempre y cuando subsistan las causas que dieron origen a dicha clasificación.

No obstante, si las autoridades competentes consideran que debe continuar reservada la información, corresponde al titular del Ente Público emitir un acuerdo por el cual prorogue hasta por un máximo de 5 años adicionales esa clasificación, no pudiendo ser posible excederse del plazo de 12 años contados a partir de la primera clasificación.

Como se señaló anteriormente, no se abundara más al respecto de dicha información *reservada* o *confidencial* como limitante del derecho de acceso a la información pública, toda vez que más adelante en el desarrollo de esta investigación se tratará la misma con mayor amplitud.

Con la finalidad de agilizar trámites, la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, establece que todo Ente Público local, publicará al inicio de cada año un listado de la información detentada, por rubros generales, especificando el ejercicio al que corresponde, medios de difusión y lugares en donde se pondrá a disposición de los interesados la información pública, a excepción de la información *reservada* o clasificada como *confidencial* de acuerdo con la propia Ley.

Por lo anteriormente señalado, se puede establecer que la multicitada Ley, ha buscado ser una fuente generadora de confianza entre la relación generada por las actividades propias del gobernante las cuales repercutirán de alguna manera u otra en el gobernado, existiendo con ello un notorio esfuerzo de vigilancia hacia las actividades propias que desempeña el Estado, y una gran oportunidad de constituir un sustento fuerte de credibilidad respecto de nuestras instituciones públicas.

Dejándose a un lado, la idea existente en épocas pasadas de que la información dentro del gobierno es para él mismo, siendo vital que los

integrantes de la sociedad comprendan que una idea bien comunicada genera una reacción imparable y plena de confianza.

De igual manera, es importante educar a la población para que esta sea participativa en la correcta toma de decisiones y con ello en la construcción de un país mejor.

1.7 Clasificación de la información y sus limitaciones.

El derecho a la información, tal y como lo señala Alberto del Castillo del Valle, no es un derecho irrestricto o absoluto, sino que se encuentra limitado a fin de salvaguardar los derechos de terceros, de la sociedad y los intereses nacionales.⁶⁴

En consecuencia, las facultades derivadas del mismo admiten restricciones, mismas que de acuerdo con los pactos internacionales de derechos humanos deberán estar fijadas de manera expresa en la ley.⁶⁵

De tal manera que, las limitaciones comprendan diversas situaciones, mismas que son numeradas con mayor o menor extensión de acuerdo a diversos autores.

Por lo que, consideramos conveniente en principio abordar la limitación legal del referido derecho fundamental que se encuentra contenida en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, para así posteriormente señalar otras clasificaciones que tratan de la restricción al ejercicio del derecho fundamental a la información.

1.7.1 Información Reservada

⁶⁴ Del Castillo del Valle, Alberto, “Garantías del Gobernado”, Ediciones Jurídicas Alma, S.A de C.V, México, 2003, pp. 241 y 242.

⁶⁵ López, op. cit., p.15

Representa un límite al derecho de acceso a la información pública, y como tal, una excepción a la norma. Toda vez que, para algunos estudiosos del derecho, es necesario que para lograr garantizar el principio de apertura, la normatividad en un momento dado se amplíe lo suficiente, pero no de manera exacerbada, hacia la delimitación de las causales de reserva de la información, de una forma clara y precisa.

De tal suerte que, de manera general, la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, establece una serie de aspectos que se presentan en la vida y desarrollo de las actividades propias del Estado. Entendiéndose como tal, al desempeño de las funciones que llevan a cabo los sujetos obligados a respetar el derecho de acceso a la información pública, que deriva en actividades que en un momento dado, pueden entrar en conflicto con el interés general, al revelarse cierta información.

Para la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, se debe de entender como información reservada, a la información de carácter público que se encuentra en forma temporal sujeta a alguna de las excepciones previstas por la propia Ley, tal y como se señala en su artículo 23, que a la letra dice:

Es pública toda la información que obra en los archivos de los entes públicos, con excepción de aquella que de manera expresa y específica se prevé como información reservada en los siguientes casos:

- I. Cuando su divulgación ponga en riesgo la seguridad pública nacional o del Distrito Federal;
- II. Cuando su divulgación ponga en riesgo la vida, la seguridad o la salud de cualquier persona o el desarrollo de investigaciones reservadas;

- III. Cuando su divulgación impida las actividades de verificación sobre el cumplimiento de las leyes, prevención o persecución de los delitos, la impartición de justicia y la recaudación de las contribuciones;
- IV. Cuando la ley expresamente la considere como reservada;
- V. Cuando se trate del secreto comercial, industrial, fiscal, bancario, fiduciario u otro considerado como tal por una disposición legal;
- VI. Cuando se relacione con la propiedad intelectual, patentes o marcas en poder de los entes;
- VII. Los expedientes, archivos y documentos que se obtengan producto de las actividades relativas a la prevención, que llevan a cabo las autoridades en materia de seguridad pública y procuración de justicia en el Distrito Federal y las averiguaciones previas en trámite.
- VIII. Cuando se trate de expedientes judiciales o de los procedimientos administrativos seguidos en forma de juicio, mientras la sentencia o resolución de fondo no haya causado ejecutoria;
- IX. Cuando se trate de procedimientos de responsabilidad de los servidores públicos,

en tanto no se haya dictado la resolución administrativa definitiva;

- X. Cuando se trate de información que contenga opiniones, solicitudes de información, recomendaciones o puntos de vista que formen parte del proceso deliberativo de los servidores públicos;
- XI. La contenida en informes, consultas y toda clase de escritos relacionados con la definición de estrategias y medidas a tomar por los entes públicos en materia de controversias legales;
- XII. Pueda generar una ventaja personal indebida en perjuicio de un tercero o de los entes públicos; y
- XIII. La transcripción de las reuniones e información obtenida por las Comisiones de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, cuando se reúnan en el ejercicio de sus funciones fiscalizadoras para recabar información que podría estar incluida en los supuestos de este artículo.

1.7.2 Información Confidencial.

A diferencia de la información reservada, consideramos que las provisiones para la clasificación de la información confidencial, son un tanto de menor cobertura dentro de la propia Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, probablemente se deba al escaso desarrollo en el tema de la protección de datos personales que a nivel nacional impera en

nuestro país, en donde apenas dentro de la referida Ley, se aborda una regulación básica.

Así pues, la clasificación de la información como confidencial es una forma de protección de los datos personales, o mejor dicho, de la privacidad de las personas a través de sus datos personales.

Para la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, se considera como información confidencial en su artículo 4, fracción V:

La que contiene datos personales relativos a las características físicas, morales o emocionales, origen étnico o racial, domicilio, vida familiar, privada, íntima y afectiva, número telefónico privado, correo electrónico, ideología, preferencias sexuales y toda aquella información que se encuentra en posesión de los entes públicos, susceptibles de ser tutelada por el derecho fundamental a la privacidad, intimidad, honor y dignidad;

Luego entonces, en ese tenor de ideas consideramos que la información de carácter personal que se encuentra contenida en los directorios telefónicos, en el Registro Público de la Propiedad, padrones, etc. no se considera como confidencial, y en consecuencia es pública.

A su vez, el multicitado derecho fundamental, de acuerdo con diversos estudiosos del mismo, se encuentra limitado en función de diversos aspectos, como lo es **en función del interés nacional**, que comprende los siguientes rubros:

Seguridad Nacional; La cual se refiere a todos aquellos programas, medidas e instrumentos que cierto Estado adopta para defender a sus órganos supremos de un eventual derrocamiento violento por un movimiento subversivo interno o

por una agresión externa⁶⁶. Esta limitante consiste en que los órganos del Estado no podrán proporcionar a los gobernados, aquella información que soliciten y cuya difusión de la misma ponga en riesgo y/o afecte potencialmente la seguridad nacional.

Es preciso hacer mención de que bajo ciertas circunstancias excepcionales (guerra, estado de sitio, etcétera), la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo referente a las garantías que fuesen un obstáculo para hacer frente, rápida y fácilmente a dichas circunstancias, de acuerdo con lo establecido en su artículo 29, el cual a la letra dice que:

Solamente el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, de acuerdo con los titulares de las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República y con aprobación del Congreso de la Unión, y, en los recesos de ésta, de la Comisión Permanente, podrá suspender en todo el país o en lugar determinado las garantías que fuesen obstáculos para hacer frente, rápida y fácilmente a la situación.⁶⁷

Esto, con la finalidad de proteger la seguridad nacional, por lo que esta restricción al ejercicio del derecho a la información se encuentra a su vez contemplada a los artículos 6^a y 7^a de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 13.2 inciso b) y 15.5 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, 19.3 inciso b) y 20 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, su desarrollo legislativo se encuentra en los artículos 3^o de la Ley de Imprenta, artículo 23 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, Código Penal Federal y Estatales.⁶⁸

⁶⁶ Instituto de Investigaciones Jurídicas, “Diccionario Jurídico Mexicano”, ed. 15^o, edit. Porrúa-UNAM, México, 2001, p.2886

⁶⁷ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 172^a ed. Porrúa, México, 2008, art. 29^o

⁶⁸ López, Op. cit. p.16

Orden Público; el contenido de dicho termino varia de acuerdo con el tiempo, país y las circunstancias sociales, económicas y políticas del momento, más sin embargo el precepto orden público, designa el estado de coexistencia pacífica entre los miembros de la comunidad⁶⁹, es decir la convivencia entre los sujetos que coexisten en un Estado.

Para Benito de Castro Cid, el concepto de orden público ha de ser entendido como el conjunto de condiciones que organizan y dan pie al funcionamiento de una sociedad, en la cual se garantizará el desarrollo de la vida social en el que se asegure la realización ordenada, tranquila y pacífica de los derechos que correspondan a los gobernados, de ahí que su operatividad limitadora radique, por tanto, en la exigencia de asegurar las condiciones básicas de organización que permitan que todos los miembros de la sociedad puedan ejercer sus respectivos derechos.⁷⁰

En suma, ésta limitante no obstante de que su finalidad es la imposición de límites al ejercicio del derecho fundamental a la información, la aplicación de la misma también acepta restricciones, ya que su acción limitante solo se justifica en la medida en que sea imprescindible para asegurar el más amplio ejercicio social posible de las libertades por parte de todos los gobernados.

Esta limitación se encuentra establecida en los artículos 6º y 7º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 13.2 inciso b) y 15.5 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, 19.3 inciso b) y 20 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, y su desarrollo legislativo se encuentra en el artículo 3º de la Ley de Imprenta, artículo 23 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, así como en el Código Penal Federal y Estatales.⁷¹

⁶⁹ Instituto de Investigaciones Jurídicas, “Diccionario Jurídico Mexicano”, ed. 15º, edit. Porrúa-UNAM, México, 2001, p.2279

⁷⁰ de Castro, Op. cit. pp. 355 y 356

⁷¹ López, Op. cit p.16

En función del interés social

Moral Pública; para autores como López Ayllón, el concepto de moral pública resulta difícil de precisar, éste se modifica con el tiempo y varía en función de las condiciones sociales y culturales.⁷²

Esta limitación al ejercicio del derecho a la información se encuentra contemplada en los artículos 6º y 7º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 19.3 inciso b) del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y 13.2 inciso b) de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Siendo que su contenido se encuentra muy escuetamente desarrollado en el artículo 2º de la Ley de Imprenta, así como el Código Penal Federal y Estatales, en donde el referido contenido busca primordialmente evitar la exposición oral, escrita o en imágenes de actos u objetos obscenos que ofendan públicamente el pudor, la moral o las buenas costumbres o que directamente o indirectamente induzcan o fomenten vicios, así como prevenir la incitación a la comisión de delitos, particularmente los relacionados al comercio carnal.⁷³

Salud Pública; es la condición imprescriptible y necesaria del Estado, referente al aspecto higiénico o sanitario de una colectividad, y por ende requiere de una importante intervención nacional y de medios idóneos para lograr la misma.⁷⁴

En base a lo anterior, la mencionada limitante al ejercicio al derecho a la información, versa respecto a que el Estado en ningún momento deberá proporcionar a los gobernados la información cuyo conocimiento por parte de éstos, pueda en un momento afectar o poner en peligro el estado de bienestar físico, mental y social de los integrantes de la comunidad.

⁷² *Ibidem*, pp.15 y 16

⁷³ *Ibidem*, p.15

⁷⁴ Instituto de Investigaciones Jurídicas, "Diccionario Jurídico Mexicano", ed. 15º, edit. Porrúa-UNAM, México, 2001, p.2869

En función de la protección de la persona humana.

Vida privada; la comprenden todos aquellos acontecimientos y situaciones de una persona que son ajenas al conocimiento de extraños, y que el conocimiento de éstos por extraños en algún momento puede afectarlo en su esfera personal, de tal manera que se traduce en la facultad que tiene todo individuo a no ser molestado ni interferido por persona o ente alguno en el aspecto íntimo de su vida.

De ahí que, el punto de conflicto entre el derecho a la información y el ámbito de la vida privada, se encuentra al determinar lo que se halla en el ámbito específico del interés particular y lo que, aun teniendo el carácter personal, trasciende para afectar de alguna u otra manera el interés general.

La vida privada puede encontrarse en conflicto con el derecho a la información, cuando un sujeto obtiene o difunde información sin respetar la exclusividad que corresponde a su titular⁷⁵. Por lo que, no debemos dejar a un lado que tanto el Estado como ciertas entidades privadas, cuentan con una base de datos de información personalizada, que en algún momento se le puede emplear sin autorización y con una finalidad diversa y perjudicial para la cual fue proporcionada por los gobernados.

Esta restricción se encuentra contemplada en los artículos 6º y 7º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 13.2 inciso a) de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y 19.3 inciso a) del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, su reglamentación se encuentra establecida en el artículo 1º de la Ley de Imprenta, artículo 49 de la Ley Federal de Telecomunicaciones, artículo 66 de la Ley Federal de Radio y Televisión, así como en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, Código Penal Federal y estatales.⁷⁶

⁷⁵ López, Op. cit, p.17

⁷⁶ *Ibidem*, pp.16 y 17

La reputación y el honor; si partimos de la base de que, el honor es considerado como la dignidad personal reflejada en la consideración de los demás y en el sentimiento de la propia persona, esta limitación en lo concerniente al derecho a la información, supone la prohibición de publicaciones y emisiones de injurias o informaciones difamatorias, en contra de cualquier persona y por cualquier medio, su protección esta prevista actualmente en la mayoría de los países en los Códigos Penales a través de los delitos de injurias y difamaciones. Cabe señalar, que para el caso de la legislación penal en el Distrito Federal, existe una tendencia a la despenalización de los referidos tipos penales, de ahí que en el mes de marzo del año 2007, el Senado de la República Mexicana aprobó la despenalización de los delitos de difamación e injuria, al derogar varios artículos del Código Penal Federal y adicionar algunos párrafos del Código Civil Federal.

En el desarrollo de esta investigación, se ha logrado llegar al punto donde podemos explicar las razones por las cuales la información es considerada como un derecho fundamental, al considerar a la misma como la materialización normativa del derecho fundamental conocido como derecho a la información.

Si partimos de la base que, esta rama del derecho comprende implícitamente dentro de sus elementos a la libertad de información, término de reciente aparición, mismo que encuentra sus orígenes en la libertad de expresión, que daría paso con el transcurso del tiempo a la consolidación de la citada libertad, en donde se fueron englobando los avances tecnológicos que se fueron suscitando dentro de la sociedad, y en donde también quedarían comprendidas otras libertades como la de opinión y difusión, ya que la trascendencia social de la libertad de información es tal que sería iluso esperar una interpretación unidireccional de sus efectos. La influencia de los medios de comunicación social en la evolución de la cultura ha dado lugar a una interpretación integracionista considerándolos como un eficaz medio de comunicación social en el contexto de un cambio de la sociedad moderado favorable al desarrollo

de la cultura y a una interpretación dialéctica como instrumento revulsivo de las situaciones de hecho y generador de cambios sociales de importancia.⁷⁷

De tal forma que, el derecho a la información (o también llamada libertad de información, ya que esta se encuentra implícita dentro de aquel, en virtud de que es resultado de su reconocimiento) así como otros derechos mas, se insertan en un cuerpo común de mayor amplitud, que es el de los derechos del hombre, mismos que en la actualidad constituyen una preocupación en cuanto a su observancia y cumplimiento en los Estados modernos, ya que no obstante de que la gran mayoría de las constituciones políticas vigentes contienen capítulos especiales en los que se detallan los derechos humanos como garantía básica que la organización jurídica respectiva reconoce a todos sus habitantes, esto no significa, que los derechos humanos tengan una efectiva vigencia en todos los países en donde se dice que los mismos rigen.

Por lo cual, se puede concluir, en el desarrollo de este punto, señalando que hoy en día la libertad de información, como también se le conoce al derecho a la información, comprende el derecho a investigar y acceder a las fuentes de información, a transmitir la información de cualquier forma y a través de cualquier medio, sin que exista censura ni restricción alguna, salvo las contenidas en los propios cuerpos legislativos aplicables, así como el derecho a recibir y en base a ello seleccionar las informaciones difundidas, teniendo la certeza de que el Estado, sus funcionarios y órganos respetarán y garantizarán tales derechos.

⁷⁷ Soriano Ramón, "Las Libertades Públicas, Editorial Tecnos, Madrid, 1990, pp. 145 y 146

Capítulo II.- Origen y desarrollo de la función del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Cabe señalar que, para efectos del desarrollo de este tema de investigación, este capítulo se limitará al estudio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, únicamente en lo referente al rubro de la propiedad y no así del comercio.

2.1 Antecedentes.

Como es bien sabido, la historia ha sido, es y será, la forma de mostrarnos el concordante punto de nuestra naturaleza, a dónde vamos y de dónde provenimos, tal es así que, dentro del desarrollo de esta investigación que gira en torno del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal como institución, misma que por su importancia es merecedora de un estudio cronológico, connotable y pragmático, el mismo no es posible realizarse como sería nuestro deseo, debido a que el desarrollo de la investigación del tema de esta tesis no posee un enfoque netamente histórico.

De ahí que, solamente se tratará brevemente en el desarrollo de este capítulo, cómo surgió la idea del Registro Público de la Propiedad, no como lo conocemos en la actualidad, sino más bien, desde el manejo de la tenencia de la tierra dentro de la época precolonial, pasando por su acepción más simple en la época colonial, hasta llegar a la época contemporánea en donde nace a la vida jurídica como la institución con las funciones que actualmente conocemos.

2.1.1 Época Precolonial.

Cuando llegaron los conquistadores españoles capitaneados por Hernán Cortés al antiguo territorio mexicano, existían tres pueblos que por su civilización y por su importancia militar ejercían su dominio sobre el resto de los pueblos, llamados Aztecas o Mexicas, Tepanecas y Alcoihuas o Texcocano.

Dichos pueblos dominaban la mayor parte del antiguo territorio mexicano, teniendo en común organizaciones de características semejantes, en donde el Rey era considerado la autoridad suprema, de tal suerte que en torno a él se agrupaban las diversas clases sociales siguiendo un orden jerárquico, que iba de los sacerdotes, guerreros de alta categoría, la nobleza en general y al final el pueblo, es decir la masa enorme de individuos sobre cuyos hombros se sostenían las anteriores clases, situación que en la actualidad no ha cambiado mucho, excepto por los modernos estamentos sociales.

Señala Lucio Mendieta y Núñez que, estas diferencias de clases, se reflejan finalmente en la distribución de la tierra, partiendo de que el monarca era dueño absoluto de todos los territorios que se encontraban sujetos a sus armas, de ahí que la conquista era el origen de su propiedad.

Existía entre estos pueblos la propiedad privada que tenía diversos tipos, de ahí que es posible agruparlos en tres clasificaciones generales teniendo en cuenta la afinidad de sus características:

- **Primer grupo;** Propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros.
- **Segundo grupo;** Propiedad de los pueblos.
- **Tercer grupo;** Propiedad del ejército y de los dioses.⁷⁸

Por otra parte, los indígenas conocieron una serie de medidas agrarias para deslindar esas propiedades, y así se valían para diferenciarlos, de vocablos que se referían a la calidad de los poseedores y no al género de la propiedad, según puede verse en seguida: Tlatocalli: Tierra del Rey, Pillalli: Tierra de los nobles, Al Tepetlalli: Tierras del Pueblo, Calpullalli: Tierra de los barrios, Mitlchimalli: Tierra para la guerra y Teotlalplan: Tierra de los Dioses.⁷⁹

Lucio Mendieta y Núñez. "El Procedimiento Agrario en México". Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 1971, pp. 611 y 612

⁷⁹ *Ibid*, p. 17

2.1.2 Época Colonial.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y en sí todos sus homólogos existentes a lo largo y ancho de México, son de una gran importancia en el desarrollo de nuestra sociedad, no obstante de que en ocasiones, no se le reconozca dicha importancia como se debería por gran parte de la población, misma que pasa por alto el hecho de que en dicha institución, se dota de seguridad jurídica a los actos que versan sobre derechos reales, los cuales representan un volumen considerable dentro de la inversión económica que efectúa cada persona en su vida.

Esta institución, es relativamente reciente dentro de nuestro sistema jurídico, pero ha evolucionado con el paso del tiempo y en relación con las necesidades propias de la sociedad humana, hasta llegar a la organización y funcionamiento que actualmente conocemos.

Aquellos inmensos territorios descubiertos por Cristóbal Colón, fueron donados con motivo de la evangelización de las personas que habitaban los mismos, a los reyes de Castilla y Aragón, mediante la Bula *Inter Coetera*, expedida por el Papa Alejandro VI.

Una vez que Hernán Cortes conquista la gran Tenochtitlan, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente fueron substituidas por la legislación local emitida con posterioridad, tales como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, Las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.⁸⁰

⁸⁰ Bernardo Pérez Fernández del Castillo. "Derecho Registral", Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 2000, pp. 22 y 23

Lo importante a resaltar, en lo concerniente al desarrollo de esta investigación es que, en los referidos cuerpos de disposiciones desarrolladas durante la época colonial, la figura jurídica de la hipoteca era considerada como un vicio, desmerecimiento o ficción de la cosa, cuyo ocultamiento (gravamen) constituía una fuente inagotable de fraudes, motivo por el cual la corona de España instituye los *oficios de hipotecas*.⁸¹

Dichos *oficios de hipotecas*, fueron establecidos en cada pueblo y cabeza de jurisdicción, en los cuales una persona se encargaría del libro en el que se inscribirían los censos e hipotecas de los bienes que se iban adquiriendo, buscándose con ello que los gravámenes ya no se encontraran ocultos a las personas, siendo esta una de las causas de lo que originaría en un futuro el surgimiento del Registro Público de la Propiedad, ya que todo lo que se ha pretendido considerar como antecedentes en el orden registral en la época colonial de este país, se encuentra relacionado en forma más directa con la función notarial, que sin duda con el transcurso del tiempo y atendiendo a las múltiples necesidades que se suscitaban día con día, como es el caso del tráfico jurídico que se lleva a cabo de la propiedad, créditos y otros aspectos jurídicos importantes, fueron demandando e hicieron factible la creación del Registro Público de la Propiedad y luego el Registro Público del Comercio.

2.1.3 Época Contemporánea.

Aún dentro del periodo que comprendió la guerra de independencia y la consumación de la misma en el año de 1821, seguía prevaleciendo en nuestro país los antiguos sistemas coloniales concernientes al Registro de Hipotecas, toda vez que durante esa época histórica existía una mayor preocupación por la hacienda pública y la estabilidad gubernamental, que a lo concerniente al problema de la propiedad. Es por ello que, no fue sino hasta el Código Civil de

⁸¹ Guillermo Colin Sánchez. "Procedimiento registral de la Propiedad", Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 2001 pp. 10 y 11.

1870 en donde por primera vez se legisla en forma particular sobre el Registro Público de la Propiedad para México, dejando a un lado la tradición española.⁸²

Dicho código adoptó como sistema registral el de carácter declarativo, de ahí que se estableciera que los actos y contratos que de acuerdo con la Ley deban registrarse, y ello no se realice, no surtirán sus efectos frente a terceros cuando los mismos no estén inscritos. Sin embargo, nuestra primera Ley Civil tenía un punto de contacto con el sistema de carácter registral constitutivo, ya que establecía en relación a las hipotecas que, para que estas subsistieran, necesitaban de registro, características que hasta la fecha se han mantenido, pero al respecto la jurisprudencia ya ha establecido una postura bien determinada, situación que más adelante en el desarrollo de este capítulo se tratará.

El reglamento se expidió en el año de 1871, suprimiéndose los Oficios Particulares de Hipotecas, e instituyendo la Oficina del Registro Público, conservando el sistema declarativo.⁸³

El Registro Público de la Propiedad, fue creación del Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1870, aprobado por el Congreso de la Unión mediante decreto del 8 de diciembre de 1870, entrando en vigor el 1 de marzo de 1871.

El Código Civil de 1884 mantiene el mismo sistema, reproduciendo prácticamente en forma íntegra el articulado del Código de 1870, con enmiendas intrascendentes, y conservando el punto de contacto con el sistema constitutivo en lo concerniente al requisito de inscripción de las hipotecas para que produzcan sus efectos.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del año de 1917, se contempla por primera vez a este nivel lo relativo a la reforma del suelo,

⁸² García García José Manuel. "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", Editorial Civitas, Tomo I, Madrid, 1988, pp. 23 y 24

⁸³ Rojina Villegas Rafael, "Derecho Hipotecario Mexicano", Editorial Jus, México, 1945, p.116

nacionalización del derecho a la tierra, estableciéndose por ello modalidades tendientes a la socialización de la propiedad privada, fraccionando los latifundios y regulando de distintas formas la posesión sobre la misma, en beneficio de todos y sobretodo de los sectores sociales más desprotegidos.

Así pues, en la esencia del artículo 27 Constitucional, encontramos que en el mismo se mencionan los derechos de los mexicanos, en cuanto a la posibilidad de obtener de acuerdo a sus posibilidades una fracción de terreno que les proporcione la seguridad patrimonial o sustento, pero siempre ajustándose a las limitaciones que les imponga el Estado y estableciendo desde un principio que originalmente la propiedad corresponde a la Nación, facultando a la misma para que pueda trasladarla a los particulares.

Sin lugar a dudas, el interés social de la constitución lo encontramos en la idea de la distribución equitativa de la tierra, de conformidad a las necesidades de cada individuo. En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como se señaló anteriormente se busca proteger la distribución y equidad en la propiedad, siendo ello un antecedente para el Derecho Registral, mismo que se encuentra reglamentado y fundamentado en el Código Civil, dentro del cual se legisla sobre el Registro Público de la Propiedad, como aquella institución creada para dotar de seguridad jurídica y publicidad a los actos que versen respecto de los derechos reales.

Los Códigos de referencia en el desarrollo de esta investigación, consagraron el llamado principio de publicidad atribuido al Registro Público de la Propiedad, como primordial finalidad del mismo, así se establecieron las bases necesarias para el surgimiento y operación de la institución registral de acuerdo con las necesidades apremiantes en esa época.

La organización establecida en los anteriores ordenamientos ya citados perduraría hasta el año de 1921, año en el cual se centralizaría el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, cuyo Reglamento se promulgo el 17 de septiembre de 1987, tal y como se ha mencionado con anterioridad.

El día 8 de noviembre de 2006, se promulgó el Reglamento del Registro público de la Propiedad del Distrito Federal, mismo que entró en vigor el 25 de noviembre del mismo año, siendo el vigente hasta nuestros días.

2.2 Sistemas Registrales.

Dada la importancia en todos los países del mundo, de garantizar plenamente de alguna u otra manera y atendiendo a su formación política, tradición jurídica y costumbres, el tráfico jurídico de los derechos reales que se suscita principalmente en torno a la traslación de la propiedad de inmuebles, y los gravámenes que versan sobre los mismos, se han generado diferentes sistemas registrales.

De ahí que, en algunos casos el servicio registral se encuentra dentro del poder judicial y no así dentro del poder ejecutivo como lo es el caso del Distrito Federal, o se encuentra privatizado y lo desempeña por ende la iniciativa privada.

Es por ello que, dentro de las numerosas instituciones de carácter registral existentes en las sociedades modernas, las cuales tiene objetivos y finalidades diferentes, dependiendo dentro de cual sistema registral se hallan desarrollado, el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, tiene especial relevancia dentro del ámbito del Derecho Civil, ya que sus efectos influyen en parte importantes de los bienes de las personas, que constituye la parte patrimonial del Derecho Civil, en particular en la propiedad inmobiliaria.

Cabe señalar que, dentro del transcurso de la historia del hombre han existido diversos sistemas de publicidad de los actos traslativos de la propiedad, mismos que para el autor Javier Tapia Ramírez desde un punto de vista histórico pueden identificarse claramente en tres sistemas, con características

muy particulares y ventajas propias: **a) Sistema Alemán, b) Sistema Francés y c) Sistema Australiano.**⁸⁴

Sistema Alemán.

Deja a un lado el sistema romano de la *traditio* o tradición⁸⁵, considerando como elemento social y por consiguiente obligatorio, el registro de los actos y derechos reales que legalmente deben registrarse, para su existencia. Tiene como características: a) la propiedad se inscribe en el Registro Inmobiliario, no solo para posibilitar la inscripción de los gravámenes, sino incluso para caracterizarse como tal propiedad, y b) la transmisión de la propiedad y la constitución de derechos reales requiere de la inscripción.⁸⁶

De tal suerte que, al no llevarse a cabo dicha formalidad (la inscripción), el acto jurídico por el cual se creen, transfieran, modifiquen o extingan derechos y obligaciones, no surtirá efecto legal alguno, ni entre las partes que lo celebraron, ni mucho menos en lo concerniente a terceros.

Por lo que se requiere que para que el registro sea constitutivo de derechos reales este presente el binomio inscripción o registro-acto o convenio entre las partes.

Sistema Francés.

Se encuentra basado en una postura de carácter ecléctico, tomando tanto el pensamiento romano como el alemán; creando un registro potestativo y no obligatorio como en el sistema alemán.

⁸⁴ Javier Tapia Ramírez, “Bienes (Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad)”, Editorial Porrúa, México, 2004, p.424

⁸⁵ Forma derivada de adquirir el dominio, fue la *traditio* porque quien recibía la cosa –*accipiens*–, derivaba los derechos que adquiriría, de los que tenía la persona que los transmitía –*tradens*– de ahí que se traduce en la entrega de una cosa; empero, jurídicamente hablando, es la traslación de la posesión por su propietario a otro, privando siempre la intensión de ambos para que el *accipiens* pase a tener el carácter de dueño. Véase Guillermo Colín Sánchez, “Procedimiento Registral de la Propiedad”, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 2001, p.9

⁸⁶ Wolff, Martín, Enneccerus, Ludwig, y Kipp, Theodor, “Tratado de derecho civil, Derecho de cosas”, Trad, por Blas Pérez González y José Alguer, Barcelona, Bosch, 1956, T. III, Vol. I, p. 154.

Del sistema romano se alimenta de la libertad de forma en cuanto principio de consentimiento en el contrato como elemento suficiente para transmitir la propiedad; y del principio de publicidad heredado de la tradición bretona, cuya forma pública de adquirir era a través de anuncios, pregones y dando intervención a la autoridad o sea el principio de la publicidad, la cual no era obligatoria sino más bien voluntaria, toda vez que la inscripción solamente tiene efectos contra terceros.⁸⁷

De lo anteriormente señalado, se puede observar dentro del sistema registral francés las siguientes características: es como ya se señaló *un sistema ecléctico*, en virtud de que el registro es voluntario y solamente obligatorio para determinados actos jurídicos con la finalidad de que los mismos surtan sus efectos contra terceros; el registro se lleva por nombres, y no por inmuebles; se describen a los titulares; la inscripción en el Registro es de carácter declarativo y no constitutivo de derechos como lo es el caso del sistema alemán; el registro se encuentra a cargo de una autoridad administrativa y no judicial; el consentimiento y la tradición (entrega de la cosa) son considerados elementos esenciales para que se constituyan los derechos reales.⁸⁸

Sistema Australiano o Torrens.

Encuentra sus antecedentes en el reparto de tierras que se efectuaba a los nuevos pobladores del continente australiano, en donde cada colono que recibía de la corona británica una fracción de tierra se le entregaba un documento que amparaba la titularidad de la misma, inscribiéndose dicho documento en un libro.

Cabe señalar que el documento contaba con los espacios necesarios para que se hicieran las sucesivas transmisiones de la titularidad, así como las anotaciones o cancelaciones de los gravámenes que recaían sobre la fracción de tierra que amparaba cada documento.⁸⁹

⁸⁷ Tapia, Op. cit. p. 426.

⁸⁸ Ibid. p. 427.

⁸⁹ Ibid. pp. 428 y 429.

El referido sistema es de origen anglosajón, y también es conocido como Ley Torrens, toda vez que el promotor de dicho sistema fue Sir Robert Torrens. Esta Ley fue promulgada por primera vez en Australia del Sur en 1858, y en 1861, 1878 y 1886 ha tenido sus principales modificaciones, este sistema, de acuerdo a Javier Tapia citando a Martin Wolff, “es el más difundido y adoptado en Londres, Sudamérica, Canadá y en varios estados de la Unión Americana”.⁹⁰

El registro derivado del referido sistema es de carácter voluntario, de ahí que el interesado mediante un procedimiento iniciado por el mismo ante las autoridades judiciales y administrativas, mismo que una vez que halla sido concluido y previa notificación a los propietarios colindantes del predio en cuestión y publicación en periódicos y boletines oficiales en un plazo determinado para que los interesados puedan oponerse a la inscripción, la autoridad procederá al registro entregándole un título de propiedad, surtiendo con ello todos los efectos oficiales de legalidad, principalmente el consistente en que el registro es inatacable, prevaleciendo sobre cualquier otro derecho no inscrito, contra todo el mundo y entre las partes.

Por ello en resumen, se puede decir que en este sistema la inscripción es elemento esencial o de existencia para la transmisión del dominio de los inmuebles, operando con ello la sustantividad del Registro como institución.

Las características de este sistema son:

- **Inscripción inatacable**, es decir no es oponible la reivindicación ni derecho real alguno que no se haya inscrito con anterioridad a la inscripción.
- **Inscripción potestativa**, es decir, cualquier propietario puede o no solicitar la inscripción.

⁹⁰ Tapia, Op. cit. p. 429.

- **Es público**, ya que cualquier interesado puede acceder a la información que guarda el Registro.
- **Se entrega un título de dominio** al interesado y otro se resguarda en el Registro.
- **El título sirve para realizar actos jurídicos** sobre el inmueble que ampara, mediante el endoso, que debe ser comunicado al Registro.
- **Facilita el comercio y la movilización** de la riqueza inmobiliaria.
- **Se inscriben los títulos, no los actos**, ni los nombres de los titulares del inmueble.⁹¹

Es de resaltar que, al igual que no existe una raza pura de hombres, no existe un sistema registral puro, ya que este siempre contará con características de algún otro.

Es por ello que, para efectos didácticos autores como el anteriormente enunciado y como el notario del Distrito Federal y profesor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, los sistemas registrales se pueden clasificar además **atendiendo a los efectos que produce una inscripción y a la forma misma de inscripción.**

En atención a los efectos que produce una inscripción, se puede identificar tres sistemas, que son los siguientes:

⁹¹ Tapia, Op. cit. pp. 429 y 430

2.2.1 Declarativo.

En el cual la transmisión de la propiedad se efectúa a través del contrato por si mismo, sin que exista la necesidad ni obligación de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Es por ello que, la legislación aplicable en el Distrito Federal considera potestativa la inscripción, en la referida institución de los actos jurídicos que dieron origen a dicha transmisión, salvo que se desee que el acto jurídico surta sus efectos frente a terceros.

Este sistema fue adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870, mismo que conserva dicha postura hasta el Código Civil actual en su artículo 3008, en donde se señala que la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos,⁹² toda vez que nuestra legislación no es constitutiva de derechos.

No obstante lo anterior, tratándose de asociaciones y sociedades civiles así como de la cesión de créditos hipotecarios, el sistema aplicable dentro de nuestra legislación es el constitutivo, ya que si estas no son inscriben en el Registro Público de la Propiedad, no surtirán sus efectos frente a terceros (Artículos 2673, 2694 y 2926 del Código Civil Vigente).

En virtud de lo anterior, se puede observar que nuestro sistema registral es mixto, sin embargo la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se ha pronunciado al respecto en la tesis que transcribiré en el sentido siguiente:

⁹² Código Civil para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México, 2007, art. 3008°

Octava Época

No. de Registro:

224.140 Aislada

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Materia (s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Enero de 1991

Página: 419

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL.

Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos dado a que los derechos provienen del acto jurídico declarado y no de una inscripción cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO

Es decir, el derecho subjetivo vale por el consentimiento de las partes extraregistralmente y ante notario, cuya exteriorización se plasma mediante escritura que es inscrita en el Registro Público de la Propiedad a efecto de ser publicitada en relación a la legislación aplicable.⁹³

De ahí que, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, funge como medio de publicidad respecto del tráfico jurídico de los derechos reales que cotidianamente se suscitan dentro de nuestra sociedad, otorgándole con ello la seguridad jurídica que necesitan los mismos.

2.2.2 Sustantivo.

En el cual se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o sea, que se trata de un elemento de existencia o esencia para la adquisición del dominio de bienes inmuebles.

Dicho sistema encuentra sus raíces en las costumbres feudales inglesas, basándose en el hecho de que todo inmueble era propiedad de la corona y solamente tendría el carácter de propietario al que apareciera en el libro-registro.

⁹³Pérez, Op. cit. pp. 70, 71 y 72

Este sistema también es conocido como Acta Torrens, en honor al ya citado diputado por Adelaida, Sir Robert Richard Torrens.

2.2.3 Constitutivo.

En donde el derecho se origina mediante el acto jurídico, más sin embargo es requisito indispensable para su perfeccionamiento su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

De ahí que, dicha inscripción sea de carácter obligatorio y no potestativo, este sistema se caracteriza por que a la vez que se conserva el título derivado de un acto jurídico como la causa generadora de la adquisición, en si la forma jurídica de transmisión se efectuaba por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En atención a la forma de una inscripción, en el Distrito Federal se pueden identificar sistemas como: el de libros y folios, aunque en la actualidad se esta suscitando una revolución en estos, toda vez que se plantea un fuerte proyecto de digitalización de los mismos.

Dichos sistemas registrales, enunciados anteriormente se encuentran en la práctica relacionados con los mecanismos de registro que posee cada Estado, de los cuales se tratará brevemente.

2.3 Mecanismos de Registro.

Considerados dentro de la practica registral, como los diversos medios utilizados por el hombre en una sociedad, para llevar a cabo la importante función de la publicidad de carácter registral, referente al trafico jurídico de los derechos reales que día a día se suscita dentro de sus actividades cotidianas.

Mecanismos de registro que, para los estudiosos del derecho registral en atención a la forma de llevar a cabo una inscripción, que es susceptible de inscribirse en un Registro para efectos de dotarla de la correspondiente

publicidad, nos proporciona una clasificación dentro de la doctrina de Sistemas Registrales, clasificación que se abordará brevemente.

2.3.1 Sistema de Libros.

Sistema integrado como su nombre lo dice por diversos libros, que en el caso muy particular del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se encuentran compuestos por varias secciones, de las cuales mencionaré sólo algunas para ejemplificar:

- **Sección Primera**, en la cual se encuentran las transmisiones de propiedad.
- **Sección Segunda**, en donde se inscriben las hipotecas, ampliaciones de hipotecas, embargos y limitaciones de dominio.
- **Sección Tercera de Comercio**, en la que se realizan las inscripciones relativas a la constitución de sociedades mercantiles, así como todo lo relacionado a sus modificaciones.
- **Sección Cuarta**, en la cual se registran las sucesiones y adjudicaciones de bienes de inmuebles.
- **Sección Quinta**, en donde se creaba el registro de los actos traslativos de dominio que no consta en escritura pública.
- **Sección de Fideicomisos**, en donde se encuentran registrados los actos relativos a las constituciones, modificaciones y cancelaciones de fideicomisos, ya sea de tipo traslativo de dominio o de garantía.
- **Sección de Asociaciones o Sociedades Civiles**, en la cual se encuentran las inscripciones concernientes a la constitución y modificación de las mismas.

Ahora bien, dentro del sistema de libros las inscripciones que se efectuaban, podrían ser de tres tipos:

Trascripción, en donde se efectúa una reproducción literal del contenido del título.

Inscripción, en donde se efectuaba un extracto de la parte fundamental del acto jurídico en cuestión.

Incorporación, se realiza una pequeña anotación y se abre un apéndice en el que se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados. De tal forma que la inscripción conste en el libro en donde se anoto el título, como en la copia certificada que se agregó al apéndice.⁹⁴

Cabe hacer la observación que, en la actualidad en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ya no se utiliza el sistema de libros para efectuar inscripciones, lo anterior en virtud de la implementación del folio, dentro de nuestro sistema registral desde el año de 1979.

2.3.2 Sistema de Folios.

Entendiéndose dentro de la práctica registral, como el medio por el cual se dota de publicidad de carácter registral a una finca, sociedad o persona moral, así como aquellos hechos o actos jurídicos que se susciten sobre las mismas.

En los folios se inscriben diversos tipos de actos jurídicos, en donde dependiendo del tipo de los mismos se clasifican en folio real de inmuebles, folio real de muebles, folio de personas morales, folio matriz y folio auxiliar.⁹⁵

Folio Real de Inmuebles. En su carátula se describen las características del inmueble, en la primera parte se inscriben los cambios de propietario; en la

⁹⁴ *Ibid*, p. 73

⁹⁵ *Ibid*, p. 72

segunda los derechos y gravámenes reales; y en la tercera las anotaciones preventivas.

Folio Real de Bienes Muebles. En su carátula se describe el bien y sus características; en la primera parte se inscriben los contratos de compraventa sujetos a condición resolutoria o con reserva de dominio; en la segunda las garantías reales (la inscripción de los contratos de prenda o hipoteca); y en la tercera las anotaciones preventivas.

Folios de Personas Morales. En su carátula se anotan los datos esenciales de la sociedad o asociación civil; en la primera parte los datos de la constitución; en la segunda las reformas a los estatutos; y en la tercera el nombramiento y revocación de los administradores o apoderados.⁹⁶

Folio Matriz. Es el primero de la serie de folios, en donde hay inscripciones relativas a una misma finca, y es aquel de donde se van a derivar la cantidad de folios auxiliares que se inscriban.

Folio Auxiliar. Es aquel que se deriva de otro que será subdividido o constituido en el régimen de propiedad en condominio, es decir, este folio proviene o deriva del folio matriz, por ejemplo podemos referirnos a la inscripción de un lote de terreno en el folio, que será el denominado matriz; si ese lote se llega a subdividir, se abrirán folios según el número de fracciones en que se haya dividido el terreno.

Los folios se encuentran compuestos de una carátula y de tres partes, a excepción de los folios de personas morales, como ya se señaló oportunamente con antelación en este trabajo de investigación. En la carátula se describe la especificación del inmueble; en la primera parte que es de color amarillo se registran las inscripciones de propiedad, es decir, todas las transmisiones de la misma; la segunda parte del folio es de color rosa, y en ella

⁹⁶ *Ibid*, p. 73

se inscriben los gravámenes, y en la tercera parte que es de color verde, es la destinada a las anotaciones preventivas.

Cada una de las tres partes que integran un folio se dividen en 4 columnas, la primera de ellas localizada al lado izquierdo del folio, se emplea para el número de entrada y fecha de ingreso que se da al documento sujeto a registro, la segunda columna, se utiliza para escribir la clave de la operación que se va a inscribir y que se encuentra en formas precodificadas que están predeterminada en el Sistema Integral de Información Registral (SIIR 2000), la tercera columna, misma que posee una gran dimensión, es para redactar el texto de la inscripción, y por ultimo en la cuarta columna se emplea para que conste la firma autógrafa del registrador que autoriza el asiento bajo su más estricta responsabilidad.

Cuando el espacio contenido en el folio destinado a la inscripción se agota, se utilizan las hojas anexas que sean necesarias, mismas que tendrán las mismas características ya señaladas.

Los folios se enumeran en orden progresivo, mismo en el que se archivan, y en dichos folios se lleva una secuencia de las operaciones que se van realizando. Como ya se mencionó con antelación en el desarrollo de este trabajo, dicho sistema es el que se emplea en la actualidad en el Distrito Federal, ya que gracias a este sistema se tiene la ventaja de que se evita que la historia que se generó alrededor de una finca, sociedad o persona moral se encuentre dispersa en varios libros, y que por el contrario se encuentre concentrada en un solo instrumento llamado folio.

2.3.3 Digitalización de Folios

Este punto a desarrollar, será abordado de manera breve e introductoria, ya que en el ultimo capítulo de esta investigación de tesis se tratara de una forma más amplia y detallada.

Es bien sabido que, en la actualidad los avances tecnológicos se van desarrollando a una velocidad increíble, mismos que son empleados por el hombre en el uso cotidiano de sus actividades, para lograr una mejor optimización de ellas, y para efectuarlas de la manera más cómoda, rápida, practica, segura, y certeramente posible.

Situación que no es ajena al ámbito jurídico, y en el caso particular del tema de investigación de esta tesis, al ámbito jurídico en su aspecto registral, de ahí que, no nos extrañe que en otros Estados del mundo aplicarán la tecnología que se tiene a la mano en el desarrollo de la función registral, para la mejor captación, resguardo, manejo y acceso a la información contenida en las instituciones existes para tal fin.

Luego entonces, es necesario que en el caso muy particular del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en atención al mandato constitucional contenido en el derecho fundamental a la información, el Estado efectúe las modificaciones de los cuerpos legales existentes, infraestructura, así como adecuada capacitación del personal que comprende la referida institución, para dar pleno cumplimiento a dicho derecho fundamental.

Para lo cual, el Estado debe buscar preservar la información registral contenida tanto en los folios, como en las inscripciones de libro, y una forma adecuada de hacerlo es digitalizando dicha información, es decir escaneándola y almacenándola en una adecuada base de datos, garantizando con ello su preservación y fácil consulta.

2.4 Naturaleza Jurídica del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Para comenzar, con el desarrollo del presente punto en esta investigación, es importante señalar qué se entiende por la acepción registro en su sentido mas común, concepto que significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro de libros en donde se llevan las

anotaciones. Por último, con el término “registro” se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.⁹⁷

Ahora bien en su acepción más elemental, registro es la acción de registrar, o sea el anotar, siendo por ende un medio de controlar algún dato, cosa o persona.

A continuación, enunciaré algunas definiciones sobre el Registro como institución en general:

Para el Doctor en Derecho Jorge Mario Magallón Ibarra, los Derechos Reales, específicamente el Derecho de Propiedad, es la columna vertebral que estructura todo el sistema jurídico al que están sujetos cosas o bienes. Por tanto, la institución que el Estado ha creado para inscribir los derechos reales es el Registro Público de la Propiedad.⁹⁸

Para el autor Javier Tapia Ramírez, el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, es una institución pública de carácter administrativo que se encarga de hacer público y de llevar el control respecto al historial de los bienes inmuebles, de los muebles, que sean inscribibles, y de la constitución, modificación y extinción de las personas morales, mediante los asientos que haga constar en los respectivos folios que obren en el Registro y en el archivo; así como de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que se encuentran en dichos folios.⁹⁹

Para Guillermo Colín Sánchez, el Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el

⁹⁷ Colín, Op. cit, p. 5

⁹⁸ Magallón Ibarra Jorge Mario, “Instituciones de Derecho Civil”, Edit. Porrúa, México, 1990, p. 639

⁹⁹ Tapia Op. cit, p. 420

tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuyas consecuencias es en síntesis la seguridad jurídica.¹⁰⁰

De acuerdo a las definiciones ya enunciadas, podemos afirmar que la palabra *Registro* puede tener diversas acepciones, las cuales en ninguna forma se contradicen, motivo por el cual se puede afirmar que el Registro es el lugar u oficina donde se registra, también se podría decir, que el Registro es una oficina bien organizada en la que se anota a los clientes o los documentos que derivan de determinados actos jurídicos celebrados para esa negociación que se coordina en dicha oficina, o aquellos asientos de libros dispuestos para tal efecto dentro de la materia registral, finalmente puede considerarse como el patrón o matrícula elaborado para tener conocimiento del nombre o número de personas que hay en un Estado, a cualquier nivel de gobierno.

De las acepciones enunciadas y de lo anteriormente señalado, se puede concluir, que en el caso del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, su finalidad es dotar de publicidad a los actos jurídicos de los cuales resultan los derechos reales, proporcionando con ello una apariencia jurídica de legitimidad y fe publica a los que constan asentados en el mismo.

Por todo lo anteriormente señalado, en lo concerniente a la naturaleza jurídica de esta institución, considero que el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo es quien proporciona una idea más acertada de la misma, al señalar que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal tiene un carácter administrativo, al depender directamente de la Consejería Jurídica y Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal, cuyo encargo primordial es proporcionar un servicio público encaminado a dotar de publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos respecto de bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos se encuentran sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.¹⁰¹

¹⁰⁰ Colín, Op. cit, pp. 5 y 6

¹⁰¹ Pérez, Op. cit, p. 61

2.4.1 Función Registral Inmobiliaria.

Es aquella desempeñada preponderantemente por el Estado, aunque en ocasiones también por el sector privado, a través de las instituciones registrales existentes en cada Estado en lo particular, con la finalidad de publicitar la dinámica: de adquisición, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales en el Registro de la Propiedad.¹⁰²

Para así, dar cumplimiento a la principal razón de existencia de dichas instituciones registrales, la cual versa respecto a ser el instrumento básico para hacer del conocimiento de todos, la situación jurídica respecto a los derechos reales que son objeto de tráfico jurídico, dotando con ello de la seguridad jurídica necesaria a la propiedad inmueble.¹⁰³

Luego entonces, la función registral inmobiliaria se encuentra íntimamente ligada al establecimiento de un sistema de publicidad, sustentado en un marco normativo general y especial aplicable a la materia, para hacer posible en todo momento el conocimiento de la situación jurídica de los inmuebles y de los cambios objetivos y subjetivos que en ellos en un momento determinado se produzcan.

Dicho sistema de publicidad, se ha encontrado en nuestro caso a través del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, como la institución que se ocupa de dar cumplimiento a dicha función, y de allegarse de los medios tecnológicos necesarios y existentes, para así garantizar la plena seguridad jurídica, en lo concerniente a que la información que se va generando en relación a los derechos reales, y que en el ejercicio de sus funciones la referida institución registral capta, almacena, publicita y maneja, en un momento dado se podrá encontrar a disposición de todas aquellas personas que tengan interés en la misma.

¹⁰² Xavier O'Callaghan Muñoz. Compendio de Derecho Civil, Tomo III. Derechos Reales e Hipotecario. Segunda Edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Editoriales de Derecho Reunidas. Madrid, España, 1988, p. 357

¹⁰³ *Ibid*, p. 358

Capítulo III.- La Informática en la Función Registral de Estados en vía de Desarrollo y de Primer Mundo.

3.1 Relación entre Informática y Derecho.

Cotidianamente, existe una percepción generalizada por parte de la mayoría de las personas inmersas en el mundo del Derecho, referente a que la relación entre Informática y el Derecho no es tan cotidiana y estrecha, y que posee un campo de interacción, toda vía incipiente, en donde los programas de computación que llevan a cabo el manejo automático de la información jurídica, o de las organizaciones dedicadas al trabajo legal han arrojado resultados que a la fecha, son todavía frágiles y un tanto provisionales, susceptibles de ser perfectibles.

Más sin embargo, es considerado por la generalidad de la sociedad, que los avances tecnológicos facilitan y optimizan en gran medida las actividades cotidianas de las personas en sus vidas.

Situación que, no es ajena en el ámbito jurídico y que por ser algo novedoso, requiere de ser aplicado y mejorado, hecho que se ha buscado plantear en el desarrollo de la presente investigación, mediante la necesidad y posibilidad real de modernización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, a través de la aplicación de los desarrollos tecnológicos con los cuales contamos hoy en día. Lo cual traería aparejado consigo, que *se dotara de plena eficacia la garantía por parte del Estado respecto de los gobernados, de acceder a la información pública que se resguarda en la referida institución* de forma inmediata.

Motivo por el cual, es necesario cambiar la concepción superficial en lo concerniente a la relación benéfica del Derecho con la Informática¹⁰⁴,

¹⁰⁴La palabra INFORMÁTICA es una palabra construida a partir de otras dos: INFORmación autoMÁTICA. Este tipo de construcciones se denomina compuesto contracto, o contracción. El término fue creado en Francia aproximadamente en 1965 (INFORMATIQUE, de INFORmation autoMATIQUE), con el objeto de designar las ciencias y técnicas de la comunicación que intervienen en la recopilación y

aprovechando al máximo las ventajas que nos brinda la tecnología en nuestras actividades cotidianas.

Derivado, de que el fenómeno informático, es sin duda alguna el más importante de fin de siglo, y nos ha llevado de las computadoras y su potencial, al desarrollo de las telecomunicaciones, concretamente con el desarrollo del Internet. Es lógico pensar, que quizás para los juristas mexicanos, no es un tema que se haya introducido totalmente a su vida cotidiana como se mencionó con antelación, pero lo que no deja duda alguna es que lo hará a la brevedad posible, suscitándose con ello todos los problemas que las nuevas tecnologías plantean.

De ahí que, nos debemos encontrar preparados, e inclusive analizando los problemas que se están suscitando en otros países, y las soluciones que se les están dando a las mismas, para así poder actualizar nuestra legislación y tener las herramientas necesarias de regulación para hacer frente a los nuevos acontecimientos que se vayan presentando.

3.1.1 Informática Jurídica.

Para estar en posibilidades de señalar una definición, respecto de la Informática Jurídica, es necesario tener en cuenta que la información en su acepción más simple, es aquella noticia o dato de una cosa dentro de nuestras actividades cotidianas, dicha información en el momento oportuno es un elemento de necesidad primordial para efectuar la toma adecuada de decisiones, lo cual se traduce en beneficios respecto a nuestros intereses.

utilización de datos a fin de elaborar decisiones. Es decir, dicho término en su momento, daba a entender claramente la intención de referirse a un proceso de información automatizado. En forma más explícita, quiso significar el tratamiento automático de los datos que constituyen la información.

Por ello, podemos decir que la informática es una disciplina que incluye diversas técnicas y actividades relacionadas con el tratamiento lógico y automático de la información., véase Enrique M. Falcón. “Que es la Informática Jurídica? del Ábaco al Derecho Informático”, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1992, p. 11

De ahí que, la información para que sea benéfica en todo momento, deberá estar disponible para todos siempre y en la menor brevedad de tiempo posible, para lo cual se requiere que la misma se encuentre bien organizada.

Existiendo la posibilidad de que, la organización de la información sea manual o computarizada, siendo esta última más viable al estar ante la posibilidad de recuperarla en cualquier momento, orden y combinación posible, con la seguridad de tener toda la información, de poder efectuar una rápida y eficaz consulta de la misma y de poder reorganizarla tantas veces como nos sea necesario hacerlo, sin que pueda perderse. Todo ello de forma inmediata, de modo automático, sin importar la cantidad de información que se esté manejando.¹⁰⁵

De tal forma que, el trabajo de cualquier persona o grupo de personas puede servir para todos, toda vez que existe la posibilidad de acceder a un gran número de fuentes de información ya existente y almacenada en una base de datos.

Es difícil proporcionar una definición unívoca de la Informática Jurídica, como sucede sobre todo con las disciplinas de reciente creación, no obstante se puede señalar que su acepción más común es el empleo de las funciones que pueden ser aplicadas con el apoyo de las computadoras en el ámbito jurídico.

Para el autor Vaz Flores y Dall 'Aglio, Informática Jurídica es el resultado del impacto de la tecnología en la ciencia del Derecho. En ella tienen puntos de encuentro distintas disciplinas: la documentación, la ciencia de la información, las matemáticas, la lógica, la lingüística y obviamente el Derecho.¹⁰⁶

En términos generales, se puede definir a la Informática Jurídica, como la técnica interdisciplinaria que tiene por objeto el estudio e investigación de los conocimientos de la Informática general, aplicables a la recuperación de

¹⁰⁵ *Ibid*, p. 89

¹⁰⁶ *Ibid*, p. 90

información jurídica, así como la elaboración y aprovechamiento de los instrumentos de análisis y tratamiento de información jurídica necesarios para lograr dicha recuperación.¹⁰⁷

Para autores como López Muñiz Goñi la Informática Jurídica se puede clasificar en:

- **Operacional**, dedicada a la gestión de juzgados, estudios jurídicos y cámaras legislativas.
- **Registral**, relacionada con los registros de la propiedad, vehiculares, de personas, etc.
- **Decisional**, con la resolución automática de casos repetitivos.
- **Documental**, relacionada con los Bancos de Datos Jurídicos.¹⁰⁸

Cabe señalar que, el campo de aplicación de la Informática Jurídica es muy amplio, alcanzando a la profesión del abogado en sus distintos roles como apoderado, juez, jurista, profesor, administrador, registrador, etc., como a las instituciones que tiene que acceder en el ejercicio de esos roles.

No obstante, en el desarrollo del tema de investigación de esta tesis, me enfocaré de acuerdo a la clasificación anteriormente enunciada, a la forma de aplicar la informática jurídica en su aspecto registral y documental en algunas partes del mundo, en lo referente a las instituciones que desempeñan la función registral como lo es el caso del Registro Público de la Propiedad para nosotros.

¹⁰⁷ Julio Téllez Valdés, "Derecho Informático", Tercera Edición, McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A de C.V, México, 2004, p.19

¹⁰⁸M. Falcón, Op. cit. p. 91

Para que, con ello se pueda estar en posibilidades de señalar cómo es que las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, son el medio excepcional para lograr la transformación estratégica de la administración pública. Tal y como sucede en la actualidad en otros Estados, tanto en vía de desarrollo como de primer mundo.

De tal suerte que, se pueda hablar en un momento dado dentro del cuerpo normativo aplicable en el sistema jurídico mexicano, de un *Sistema Informático Jurídico Registral*, como aquel utilizado para el tratamiento electrónico de los datos que se encuentran contenidos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con la finalidad de mantener un archivo de datos jurídicos sujetos a constante modificación, y garantizado el acceso de los mismos a cualquier interesado de la forma más segura y pronta.

3.1.2 Derecho Informático.

Rama nueva del conocimiento jurídico, de ahí que se encuentre en continuo desarrollo. Señala Julio Téllez Valdés, como antecedente del Derecho Informático, se encuentran en las alusiones más específicas sobre la influencia que ejerce la cibernética¹⁰⁹ respecto a uno de los fenómenos sociales más significativos el cual es el jurídico, misma que se observó a partir del año de 1949 con la obra de Norbert Wiener denominada *Cibernética y Sociedad*.¹¹⁰

Considera, el autor Julio Téllez Valdés que, aunque difícil de conceptuar por el variado número de peculiaridades, y a pesar de los opuestos puntos de vista que pudiera provocar, se puede decir, que el Derecho Informático es una rama de las ciencias jurídicas que considera a la Informática como Instrumento

¹⁰⁹ Si atendemos a la etimología de la palabra, el vocablo cibernética tiene su origen en la voz griega Kybernetes, “piloto” y Kybernes, concepto referido al arte de gobernar. Esta palabra alude a la función del cerebro con respecto a las máquinas, de ahí que se considere como ciencia de la comunicación y control entre el hombre y la máquina. Véase Julio Téllez Valdés, “Derecho Informático”, Tercera Edición, McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A de C.V, México, 2004, p.3

¹¹⁰ *Ibid*, p. 17

¹¹¹ *Ibidem*

(Informática Jurídica) y objeto de estudio (Derecho de la Informática)¹¹¹. O sea, como el conjunto de disposiciones dirigidas a la regulación de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, es decir la informática y telemática.

Luego entonces, para el ya señalado autor, en función de la definición anteriormente citada, la clasificación del Derecho Informático obedece a dos vertientes fundamentales, la Informática Jurídica y el Derecho de la Informática, de las cuales se hablará brevemente en el desarrollo de esta investigación.

Se considera que, es importante abordar aunque de forma breve dentro de este punto a desarrollar en el presente trabajo de investigación, que se entiende por **Derecho de la Informática**, término que guarda una íntima relación con los anteriormente abordados.

A finales, de los años sesentas y luego del gran auge de las aplicaciones comerciales de las computadoras en casi cualquier área del conocimiento humano, y por consiguiente de un sinnúmero de actividades cotidianas del hombre, comenzaron a surgir las primeras inquietudes respecto a las eventuales repercusiones negativas motivadas por el fenómeno informático, necesitando con ello que el Derecho regulara a la informática, como inevitable respuesta social a todo lo que traía aparejado el fenómeno informático.

De ahí que, surgiera el Derecho de la Informática, como el conjunto de leyes, normas y principios aplicables a los hechos y actos derivados de la Informática.¹¹²

¹¹² *Ibid*, p.21

¹¹³ Se suele denominar así la *ratio*, la razón de ser, el objetivo subyacente a una determinada ley o incluso a una determinada disposición normativa. Es decir, se supone que toda disposición normativa tiene una razón de ser, una finalidad inmanente, susceptible de ser conocida a través de la interpretación. Y esta *ratio* es precisamente el principio que funda o justifica la disposición en cuestión. Véase Guastini, Riccardo. "Distinguiendo Estudios de Teoría y Metateoría del Derecho", Barcelona, España, Ed. Gedisa, 1999, p.153.

Es decir, que es el cúmulo de ordenamientos jurídicos nacionales e internacionales que aluden específicamente al fenómeno informático, no obstante de que en la realidad jurídica mexicana no exista un gran número de ellos, como en otras áreas del Derecho.

De la breve definición anteriormente señalada, se puede establecer:

Que el concepto de normas, se debe a los lineamientos integradores de la política informática.

El termino principios¹¹³ es en función de aquellos postulados emitidos por juzgadores, tratadistas y eruditos del tema.

Por otra parte, se refiere a los hechos como resultado de un fenómeno relacionado con la informática inimputable al hombre.

Por último, se alude a actos como el resultado de los fenómenos vinculados a la informática y provocados por el hombre.

3.2 Estados en Vía de Desarrollo.

Para el autor Fred R. von der Mehden, en algunos casos se ha formado una imagen estereotipada de lo que es un país subdesarrollado o en vía de desarrollo. Conforme a ese arquetipo fabricado, se ha considerado subdesarrollado o en vía de desarrollo a todo Estado que no se ajusta a un cierto molde, basado en la política europea occidental o norteamericana, con un sistema democrático, sus varios partidos políticos, su alto índice de cultura y de nivel de vida, de prensa, información e instrucción y su aceptación de ciertos principios fundamentales de gobierno¹¹⁴. Aún considerando que en la actualidad la denotación “en vía de desarrollo” o “país subdesarrollado” ha perdido su connotación en el entorno económico actual (en el que se utilizan

¹¹⁴ Fred R. von der Mehden. Política de las Naciones en Vías de Desarrollo. Editorial Tecnos, Madrid, 1970, p. 15

conceptos como “economías alternativas o emergentes”) es preciso indicar que la connotación de “subdesarrollados” implica varios aspectos relacionados a las asimetrías que se encuentran en los sistemas político-jurídicos de estos países. En nuestro caso, México se encuentra entre las primeras veinte economías del mundo con una población aproximada de cincuenta millones de habitantes en niveles de pobreza, sin acceso a servicios, seguridad social y justicia.

Cabe señalar que, pueden existir países desarrollados o de primer mundo en donde las personas que integran la población del mismo pueden tener un excelente nivel de vida, nivel cultural, etc. más sin embargo carezcan de ciertos derechos fundamentales, como lo es el del acceso a la información pública, que en otros países subdesarrollados o en vías de desarrollo se posee y se garantiza el ejercicio del mismo.

De tal suerte que, para que un país se considere desarrollado o de primer mundo, implica que subjetivamente se susciten y se cubran con una variedad de factores o requisitos, tales como los que se citan enunciativamente y no limitativamente:

- Consentimiento nacional respecto a los ideales fundamentales sociales y políticos.
- Contacto entre los jefes y las masas.
- Secularización de la política.
- Alto nivel cultural.
- Grupo considerable con educación superior.
- Administración y personal civil bien entrenados.
- Sistema político competitivo.

- Instituciones políticas con funciones específicas y diferenciadas.
- Actividad política difundida a través de todo el país y no confinada a la capital.
- Existencia de grupos y asociaciones basadas en intereses profesionales.
- Posibilidad de movilidad política.¹¹⁵

De ahí que, el término país subdesarrollado o en vía de desarrollo, se utilice un tanto en forma indistinta para calificar a una persona, a un grupo o a una nación cuando se esta de acuerdo generalmente (elemento subjetivo) en las características que debe de distinguir a una persona, a un grupo o a una nación simplemente desarrollada o plenamente desarrollada.

3.2.1 Registro Público de Panamá.

Siguiendo con el orden de ideas, referente a los Estados considerados en vía de desarrollo, y para dar continuidad con el desarrollo del presente tema de investigación, se abordara brevemente, la forma en como se lleva a cabo la función registral en los Estados cuyas economías se encuentran en un proceso de desarrollo. El objetivo de estas comparaciones, es mostrar las diversas formas en que se trata la función registral, en aquellos Estados en vía de desarrollo, que guardan similitud con nuestro país.

En este sentido, analizaremos el Registro Público de Panamá, que encuentra su sustento legal, al igual que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, sobre el Derecho Civil Francés, de ahí la importancia de su estudio. Toda vez, que el Estado de Panamá, encontrándose en una situación de desarrollo similar a la que impera en nuestro país, se ocupó de adaptar su institución registral, a las necesidades que hoy en día se demandan, a través del uso de los medios tecnológicos existentes.

¹¹⁵ *Ibid*, pp. 18 y 19

El Registro Público de Panamá fue creado mediante la Ley No. 13 de 27 de enero de 1913, la cual le otorgó el carácter de una dependencia de la Secretaria de Gobierno y Justicia.

Dicha institución, anteriormente se denominaba Registro General de la Propiedad. Pero con fecha 6 de enero de 1999, a través de la Ley N° 3 la referida institución como entidad autónoma recibe la denominación de Registro Público de Panamá, caracterizándose por contar con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía interna tanto administrativa, funcional, presupuestaria y financiera.

De tal suerte que, la señalada institución registral únicamente se encuentre sujeta a las políticas, orientación e inspección del Órgano Ejecutivo y a la fiscalización de la Contraloría General de la República.

Hoy día, el Registro Público de Panamá, cuenta con nuevas instalaciones en la Sede Central, la cual se encuentra ubicada en la ciudad de Panamá capital de la República, así como con 8 oficina Regional a nivel nacional en La Chorrera, Coclé, Colón, Chiriquí, Herrera, Los Santos, Veraguas Y Bocas del Toro.¹¹⁶

3.2.1.1 Organización y Función.

Con una estructura organizacional sólida, esta institución tiene como prioridad dar un mejor servicio en forma oportuna y eficiente, cumpliendo siempre con su objetivo de transparencia y confiabilidad registral.

La estructura orgánica que compone al Registro Público de Panamá, de acuerdo al artículo 5 Capítulo II de la Ley No. 3 (del 6 de Enero de 1999), se encuentra integrada de la siguiente forma:

¹¹⁶ Registro Público de Panamá, página consultada el 05 de agosto de 2008, véase: <http://www.registro-publico.gob.pa>

1. Órganos superiores de dirección

- a. La Junta Directiva
- b. El Director General
- c. El Subdirector General
- d. El Director Administrativo
- e. El Director de Tecnología

2. Departamentos y secciones

3. Servicios administrativos y técnicos; estos servicios estarán a cargo de los departamentos, secciones y demás unidades técnicas y administrativas que sean creados por la Junta Directiva para tales fines.

La principal función de esta institución, versa respecto de cumplir con la importante responsabilidad de efectuar los registros de los hechos u actos jurídicos que sean susceptibles de ello, garantizando la autenticidad y dotando de seguridad a los documentos, títulos o actos inscritos, además de dar eficacia y publicidad a los actos o contratos que imponen gravámenes o limitaciones al dominio de los bienes, y de servir de medio de constitución y transmisión de dominio de bienes inmuebles y de otros derechos reales constituidos en ellos.¹¹⁷

Debido a que, para efectuar toda actuación que exija la formalidad registral, se puede emplear la forma escrita, magnética u óptica, o a través de cualquier medio telemático compatible con la tecnología registral que se encuentra vigente y legalmente autorizado para ello. El Registro Público de Panamá se valió de dicha tecnología para cumplir con su finalidad, y así lograr con ello dar

¹¹⁷ Registro Público de Panamá, pagina consultada el 05 de agosto de 2008 véase: <http://www.registro-publico.gob.pa>

fe, de las transacciones que se efectúen cotidianamente con la transparencia necesaria y en la forma oportuna y eficiente que todo usuario del servicio proporcionado por la referida institución requiera en un momento determinado.

Los trámites registrales, que son requeridos en el Registro Público de Panamá, siguen el siguiente procedimiento:

- **Liquidación;** Se indicara el costo por cada documento a ingresar.
- **Banco Nacional de Panamá;** Receptor de los pagos.
- **Diario;** Asignar número de ingreso de documentos y control de los mismos.
- **Digitalización inicial;** Escanear el documento en su totalidad.
- **Sección encargada de darle trámite al documento;** Propiedad 1, Propiedad 2, Hipotecas, Propiedad Horizontal, Naves, Mercantil, Secuestros y Embargos.
- **Calificador del documento;** Verificara que el documento cumpla con los requisitos de Ley para poder inscribirlo.
- **Captador de datos;** Ingresara la información del documento calificado y que ha cumplido con los requisitos de Ley, a la base de datos del Registro.
- **Digitalización final;** Alimentar al sistema con los datos mínimos para la identificación del trámite, además de escanear el sello de inscripción.

Entrega al usuario; Entrega del documento al usuario. ¹¹⁸

¹¹⁸ Registro Público de Panamá, pagina consultada el 05 de agosto de 2008 véase: <http://www.registro-publico.gob.pa>

Lo importante a destacar, en el desarrollo de este tercer capítulo en lo concerniente a cómo se encuentran funcionando los Registros Públicos de la Propiedad de otros países, y en el caso muy particular del Registro Público de Panamá, es el establecer como punto de referencia la manera en cómo se le ha dado la importancia necesaria al derecho fundamental a la información en la función registral, no solo en la teoría sino más bien en la práctica, al buscar mantener un constante proceso de modernización mediante la innovación e introducción de cambios importantes con miras a mantener un Sistema Registral, en condiciones más estables y lograr mayor disponibilidad y velocidad en los tiempos de respuesta a los interesados, en su acceder a la información que en el mismo se resguarda.

De tal suerte que, podemos hablar de un Registro Público de la Propiedad de Panamá que, no obstante de que es considerado por otros Estados en el mundo con el carácter de encontrarse en vía de desarrollo, se encuentra a la vanguardia tecnológica, en el manejo de la información contenida en él, en virtud de que, gracias a su novedoso sistema la respuesta a los requerimientos de los usuarios del mismo, les permite ahorrar tiempo y dinero, al ser factible la consulta rápida en línea de la información que se necesita, misma que puede ser complementada con las imágenes escaneadas que se encuentran almacenadas en su base de datos, las cuales podrán en un momento dado ser impresas o gravadas, pero sin ningún valor legal simplemente informativo.

Dicha situación, es claramente una realidad en Panamá, y puede serlo en el caso del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, si se llevaran a cabo las adecuaciones legislativas y la aplicación de las innovaciones tecnológicas que existen en este momento, para lograr así una modernización estructural del mismo y con ello garantizar cabalmente el resguardo de la información contenida en él, así como el acceso a la información pública registral existente en el mismo, por cualquier interesado en el menor lapso de tiempo posible.

3.2.1.2 Marco Normativo

Como toda institución, el Registro Público de Panamá tiene un sustento legal que le da origen, en el caso de la referida institución se encuentra en la Ley denominada Ley No. 13 del 27 de enero de 1913, así como en otras que le siguieron como lo es el caso de la Ley 47 de 1975, modificada por la Ley 44 de 1976; la Ley 50 de 1977 y el Decreto Ejecutivo 107 de 1993. Pero no es, sino hasta el 6 de enero de 1999 con la Ley N° 3, en donde se efectúan las modificaciones que lo transforman en la institución que hoy en día conocemos.

A su vez, el Registro Público de Panamá contempla en otros cuerpos normativos el sustento legal de su existencia, funciones, obligaciones, etc, que se aplican conjuntamente con las anteriormente señaladas, tal es el caso del Código Civil, Código Fiscal y su Reglamento Interno, por mencionar algunos.¹¹⁹

3.2.1.3 Modo de Empleo.

El Registro Público de Panamá, con la finalidad de dar a conocer cuáles son sus funciones, y la forma en como se llevan a cabo el desarrollo de sus actividades, creó dentro de su portal web, un muy práctico manual en el cual literalmente se lleva de la mano, a los usuarios que requieren de los servicios de la referida institución, explicando de una forma gráfica y precisa los procedimientos de consulta y servicios que en un momento dado se pueden realizar en forma remota.

Es decir, con dicho manual se confirma el hecho de que en el Estado de Panamá, se emplean los medios tecnológicos existentes, con la finalidad de mejorar y hacer más eficiente, la importante función que se desempeña en materia registral dentro del Registro Público de Panamá.

Dicha situación, es importante resaltar, toda vez que si bien es cierto, la institución de referencia en cuanto a su capacidad de captación, manejo,

¹¹⁹ Registro Público de Panamá, pagina consultada el 05 de agosto de 2008 véase: <http://www.registro-publico.gob.pa>

almacenamiento y publicidad de información, no es posible tener como punto de referencia, en relación con las funciones propias que se desempeñan dentro del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por la inmensidad de información que se maneja en cuestión de segundos en nuestra institución registral.

El Registro Público de Panamá, considerado como institución que forma parte de un Estado en vía de desarrollo, a través de su infraestructura, medios tecnológicos y marco normativo, hace permisible un óptimo manejo y publicidad de la información en materia registral contenida en dicha institución, situación que no existe dentro del propio Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en virtud de la falta de exigencia de todos los gobernados, del ejercicio pleno de su derecho fundamental a la información.

Para hacer más gráfico lo anteriormente señalado, se considera conveniente agregar como único anexo al presente tema de investigación de tesis, el instructivo para el acceso a las consultas por Internet que consta en el portal Web del Registro Público de Panamá.

3.2.2 Registros Públicos Uruguayos.

Al igual que en el caso del Registro Público de Panamá, sus homólogos en Uruguay son un punto de referencia, en lo concerniente a como Estados en vía de desarrollo, que guardan una fuerte tradición dentro del derecho civil, en lo relativo a los derechos reales, ocupan los avances tecnológicos que existen, para la mejora de su función registral, tal y como comienza a ocurrir de alguna manera en nuestro país.

Tal y como su nombre lo indica, en el caso de Uruguay se trata de una Dirección General de Registros, misma que tiene el carácter de una Unidad Ejecutora del Ministerio de Educación Y Cultura, es decir que pertenece a la llamada Administración Central del Estado.

De acuerdo a la Ley Orgánica Registral, número 16.871 del 26 de septiembre de 1997, al artículo 294 de la Ley 17.296, del 21 de febrero de 2001 y al Decreto número 106/97, del 8 de abril de 1997, de la Dirección General de Registros, dependen los siguientes Registros Públicos:

- **Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria y Sección Mobiliaria.**
- **Registro Nacional de Actos Personales.**
- **Registro de Personas Jurídicas.**

Estos dos últimos, funcionan en forma centralizada en la capital de la República Oriental de Uruguay.¹²⁰

El Registro de la Propiedad funciona en forma descentralizada, existiendo una oficina en cada capital departamental del país uruguayo (es decir circunscripción territorial), excepto en el Departamento de Canelones, en el que además existen dos Registros Locales, uno en la ciudad de Pando y otro en la Ciudad de la Costa.

En el referido registro se inscriben los actos que la Ley determine, relativos a los bienes ubicados dentro de la jurisdicción, con excepción de la Sección Mobiliaria que es nacional, aunque funciona en forma descentralizada.

El Registro Nacional de Actos Personales funciona en forma descentralizada en Montevideo, con cinco secciones: Interdicciones, Regimenes Matrimoniales, Mandatos, Universalidades y Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal.

El Registro de Personas Jurídicas, también centralizado en la capital, cuenta con dos secciones: El Registro Nacional de Comercio y Asociaciones Civiles y Fundaciones.¹²¹

¹²⁰ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

3.2.2.1 Organización, Función y Proceso de Cambio.

Organización

Como ya se señaló con antelación, de la Dirección General de Registros en Uruguay, dependen diversos Registros Públicos, de los cuales se hablará brevemente en cuanto a la organización de los mismos a continuación:

Registro de la Propiedad

A) Sección Inmobiliaria; en la misma se inscriben todos aquellos actos y negocios jurídicos correspondientes a bienes inmuebles que la Ley determina, como titularidades, hipotecas, promesas de enajenación de inmuebles a plazos, embargos, arrendamientos, expropiaciones, entre otros.

La inscripción de actos relativos a bienes inmuebles en el caso de Uruguay data del siglo pasado, la primera oficina fue el Oficio de Hipotecas que se abrió el 16 de noviembre de 1796. Medio siglo más tarde, el 30 de junio de 1855 fue creado por Ley, el Registro de Traslaciones de Dominio; y un año más tarde el 18 de junio de 1856, bajo la presidencia de Gabriel Antonio Pereira, se creó un nuevo Registro de Hipotecas para las legales y judiciales con la denominación de Registro General de Hipotecas y Privilegios Legales.

Desde esa época y hasta el año de 1975, la información registral se encontraba en asientos (extracto del documento) llevados en forma manuscrita, que el registrador transcribía de los documentos y asentaba en los libros. Dicho asiento se conformaba del extracto de los elementos básicos del documento que era transcrito. Dicho sistema no brindaba del todo las condiciones adecuadas de seguridad, porque muchas veces se omitían datos, la transcripción contenía errores, o la letra de la misma era ilegible. Y al ser en ese entonces la información brindada por la transcripción del asiento en forma manuscrita y más tarde mecanografiada por funcionarios administrativos, el

¹²¹ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

sistema de resguardo, manejo y acceso a la información registral existente en ese entonces, se estaba por ende ante la necesidad de encontrar un nuevo sistema que brindara mayor seguridad en cuanto al resguardo, manejo, preservación y acceso a la información contenida en el mismo, motivo que impulsara a la búsqueda de nuevos sistemas aplicables en la materia registral.¹²²

A partir de 1975, y hasta el 30 de abril de 1998, los asientos se encuentran mecanografiados en formularios pre-impresos llamados Fichas Registrales, que se encuentran en libros de 300 folios cada uno.

La Ficha Registral (antecedente de la actual Minuta), marco uno de los acontecimientos más importantes en el procedimiento de inscripción. Era proporcionada por el usuario, sustituyendo con ventajas al asiento manuscrito transcrito por funcionarios a partir de los documentos ingresados al Registro.

La base de la información registral, pasó a ser la fotocopia de la Ficha Registral que era completada y firmada por el profesional que presentaba conjuntamente con el documento a inscribir, y luego era cotejada y firmada por el registrador.

A partir del 1 de mayo de 1998, el asiento lo constituye la Ficha Especial que se lleva en forma electrónica en todos los registros del País, no obstante la minuta se mantiene como respaldo y se escanea, pero dejó de ser el asiento propiamente dicho. Los actos inscribibles se encuentran en el artículo 17 de la Ley 16.871 y disposiciones concordantes.¹²³

B) Sección Mobiliaria; se inscriben los actos y negocios jurídicos prescritos por la Ley relativos a automotores y a prendas sin desplazamiento de la tenencia de la cosa. Comprende el Registro Nacional de Automotores, el Registro Nacional de Aeronaves y el Nacional de Prenda sin Desplazamiento.

¹²² Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

¹²³ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

El Registro de Prenda Agraria fue creado el 21 de marzo de 1918, por la Ley número 5.649, ampliándose más tarde para prendas industriales por la Ley 8.292 del año 1928, y posteriormente a automotores, máquinas y aparatos que se venden en el comercio por la Ley 12.367 del año 1957.

El Instituto de la Prenda sin Desplazamiento ha contribuido al desarrollo del crédito agrario e industrial. Más tarde, el 2 de diciembre de 1965, por la Ley 13.420 se creó el Registro de Automotores, donde inicialmente se inscribieron los actos traslativos de dominio sobre vehículos automotores.

Con la Ley 16.871, se concentraron en torno al vehículo automotor (en el Registro Nacional de Vehículos Automotores) todos los actos traslativos de dominio, prenda, embargos y leasing relativos a dichos bienes. En el Registro Nacional de Prendas sin Desplazamiento, por su parte, se inscriben todos los restantes tipos de prendas sin desplazamiento. Al respecto cabe acotar que actualmente, desde la vigencia de la Ley 17.228, del 7 de enero de 2000, se amplió la gama de bienes prendables a todo bien o derecho concretamente identificable.¹²⁴

Registro Nacional de Actos Personales.

En este Registro se inscriben determinados actos relativos a las personas físicas y jurídicas.

Cuenta con cinco secciones:

- Interdicciones
- Regimenes Matrimoniales
- Mandatos

¹²⁴ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

- Universalidades
- Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal.¹²⁵

En la Sección Interdicciones, se inscriben actos tales como las interdicciones, limitaciones generales a la facultad de disponer y demás medidas cautelares que decreten los jueces, los embargos generales de derechos, la pérdida, suspensión y limitación de la patria potestad, los convenios de los padres sobre la administración de los bienes de sus hijos menores de edad, etc.

En la Sección Regimenes Matrimoniales se inscriben las capitulaciones matrimoniales, las disoluciones de sociedad conyugal, excepto la que se produce por la muerte de uno de los cónyuges, etc.

En la Sección Mandatos y Poderes se inscribe la revocación, renuncia, sustitución, suspensión, limitación y extinción de los mandatos y poderes, así como las modificaciones y rectificaciones de relevancia registral, estableciéndose en la Ley a texto expreso que no se inscribirá el otorgamiento propiamente dicho de mandatos o poderes ni las ampliaciones de los mismos.

En la Sección Universalidades, se inscriben entre otros, la cesión de derechos hereditarios, la repudiación de herencia, la demanda de petición de herencia y cualquier otra demanda de reivindicación universal, la acción pauliana cuando se relacione con universalidades, las demandas de investigación de la paternidad, etc.

En la Sección Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal se inscribe la constitución de este tipo de sociedades, así como la disolución total o parcial de las mismas y las cesiones, modificaciones, rescisiones y cancelaciones de derechos inscritos. El antecedente de este Registro es el Registro de Embargos que fue credo por decretos-leyes del 22 de marzo de 1877 y 12 de

¹²⁵ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

febrero de 1879. Los actos inscribibles en la misma se encuentran enumerados en los artículos 35, 39, 41,45 y 47 de la Ley 16.871.¹²⁶

Registro de Personas Jurídicas.

En la Ley de Presupuesto No. 17.296, de 21 de febrero de 2001, art. 294, se creo el Registro de Personas Jurídicas del cual dependen en calidad de Secciones, por un lado el Registro Nacional de Comercio y por otro lado Asociaciones Civiles y Fundaciones.

El Registro Nacional de Comercio también trata de un registro con competencia nacional y sede en Montevideo (art. 6° numeral 3 de la Ley 16.871). Al igual que en el Registro Nacional de Actos Personales, la Ley dice que es de organización centralizada, pero de la misma manera que la Sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad, podrán en el futuro tener dependencias a nivel departamental o local para ingreso y egreso de documentación e información.

Este Registro tiene una actividad muy vasta, desde las promesas de enajenar, cesiones y enajenaciones de establecimientos comerciales, hasta lo relacionado con la constitución y modificación de todo tipo de sociedades comerciales, incluso la reserva de prioridad respecto del nombre de la futura sociedad, o respecto de las promesas y sesiones de promesa de enajenación de establecimiento comercial.¹²⁷

También ingresan los certificados de resultancias de autos sucesorios cuando por la naturaleza de los bienes transmitidos corresponde. Se ocupa a sí mismo de la certificación de los libros de comercio, que deben ser llevados por el comerciante (persona física o jurídica), que puede optar entre hacerlo en forma manuscrita en libros encuadernados y foliados, en cuyo caso la certificación se hace en la primera hoja del libro y antes de que este sea utilizado, o por el

¹²⁶ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

¹²⁷ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

sistema de hojas móviles, en cuyo caso el libro se presenta a certificar a ejercicio vencido, en hojas fanfold, en aquellos casos en que la contabilidad del comerciante es llevada por computadora; o también se puede optar por el sistema de fichas microfilmadas (artículo 52 Ley 16.871). Los actos inscribibles se encuentran enumerados en el artículo 49 de la Ley 16.871

Asociaciones Civiles y Fundaciones; por Decreto No. 233/99, de 29 de julio de 1999 ya se había incorporado este servicio a la Dirección General de Registros. En la Ley de presupuesto No. 17.296, se adecuo la estructura orgánica con esta incorporación. En donde el servicio incorporado tiene básicamente los cometidos de registro y control de las asociaciones civiles y fundaciones constituidas en el país, ya ¹²⁸que el reconocimiento de la personería jurídica corresponde al Ministerio de Educación y Cultura desde el año 1907 (Ley de 12 de marzo de 1907).¹²⁹

Función.

Cabe señalar que en Uruguay, la función de los Registros es la publicidad de los actos y negocios jurídicos que la ley determina como trascendentes, lo cual se concreta en dos aspectos fundamentales: *la inscripción de esos actos y la información de los mismos a quien lo solicita, ya que se trata de un servicio público.*¹³⁰

En efecto, cuando se da publicidad de un negocio jurídico, por ejemplo, no solo se están protegiendo los intereses de las partes contratantes, sino los de toda la comunidad, misma que tiene derecho a conocer de la existencia de esos negocios jurídicos, Para tales efectos, la ley crea y organiza Registros Públicos, en los que se obliga a inscribir ciertos actos o hechos, de cuya existencia se quiere dejar constancia auténtica.

¹²⁸ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

¹²⁹ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

¹³⁰ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

Por tal razón, se afirma existen razones de seguridad jurídica, por las cuales el Estado a tomado a su cargo la inscripción de determinados actos y negocios dotándolos de ciertos efectos que le son propios. De ahí que la actividad registral es uno de los cometidos del Estado, al servicio de la comunidad, para lograr la captación, resguardo, almacenamiento y acceso idóneo a la información registral contenida en los Registros Públicos Uruguayos, allegándose por ello de los avances tecnológicos existentes al momento para cumplir con su función y garantizar un pleno acceso a la información contenida en los mismos por los interesados.¹³¹

Proceso de Cambio.

En este punto de desarrollo a tratar, se abordara cómo el Estado de Uruguay con la finalidad de lograr una mejora notoria en cuanto a sus funciones registrales en la obtención de seguridad, eficiencia y transparencia en el proceso de inscripción e información registral, inicio un proceso de aplicación de los avances tecnológicos en las funciones que desempeñaban sus Registros.

Ello, mediante la realización de un sistema informático en virtud a una serie de bases, que son las siguientes:

- Un único sistema para la unificación de los Registros de base real y los de base personal.
- La integración en red de los sistemas Departamentales y Nacionales.
- El acceso a la información registral a nivel interno y externo a instituciones públicas, privadas y usuarios finales, mediante un sistema de comunicaciones, con garantías de seguridad y privacidad.¹³²

¹³¹ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

¹³² Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

Además, se realizó un desarrollo de sistemas para los diferentes registros en una base de datos relacional, que permiten obtener información valiosa en cantidad y calidad.

Se logró:

- Ingreso de documentos en ventanilla por computadora desde varias bocas de entrada.
- Verificación de los datos relevantes del documento desde el ingreso.
- Identificación del escribano calificador.
- Sustitución del número de entrada y número, folio y libro de inscripción, por el número único de inscripción.
- La supresión del cobro de las fotocopias en los certificados de la información.

Con relación al procesamiento de la documentación y la emisión de los certificados de información de los Registros de la Capital, es importante destacar:

- La sustitución del sistema de búsqueda manual en fichas móviles, por el computarizado, logrando seguridad y rapidez.
- La sustitución de la plancha de inscripción manual, por la constancia emitida por el sistema en papel de seguridad.
- La registración de los documentos en medios magnéticos.
- El procesamiento por imágenes de los documentos de Prenda Agraria e Industrial.

- La posibilidad de realizar el seguimiento del proceso documental en los Registros de todo el país.¹³³

Es importante recalcar, en este apartado del desarrollo de esta investigación, que con base en el avance y la aplicación de las tecnologías, en lo concerniente a las posibilidades que se plantean en la recopilación, resguardo, publicidad y acceso a la información contenida en los Registros de Uruguay y, en los de cualquier otro país que quiera emplear la tecnología que se tenga al alcance, para mejorar el ejercicio de sus funciones registrales, es simplemente demasiado vasta.

De ahí que, solo depende que el Estado en cuestión realmente se interese por mejorar el desempeño de sus funciones en el ámbito registral, si es el caso que él las desempeñe, y con ello permitir el acceso a la información del interés de los usuarios de manera segura, eficiente y pronta.

Un ejemplo de ello, sería que el interesado esté en posibilidades de solicitar la información desde su domicilio mediante formulario electrónico, previo a la consulta de la información digitalizada de su interés desde cualquier computadora con acceso específico al portal de la institución en cuestión, hasta la emisión del certificado en forma digital, situación en la cual el interesado solicitara y recibirá la información en forma remota.

3.2.2.2 Marco Normativo.

Esta Dirección General de Registros, encuentra su sustento legal en la Constitución de la Republica de Uruguay, Código Civil, Código General de Procesos, Código de Comercio, la Ley Orgánica Registral, número 16.871 del 26 de septiembre de 1997, al artículo 294 de la Ley 17.296, del 21 de febrero

¹³³ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

de 2001 y al Decreto número 106/97, del 8 de abril de 1997, así como en el novedoso Reglamento Nº 1/2002.¹³⁴

Cabe señalar que, en este último Reglamento el Gobierno de Uruguay muestra una notoria tendencia a establecer un continuo proceso de modernización dentro de los Registros que integran la Dirección General de Registros Públicos de ese país, mediante un programa que permitirá brindar en forma remota en una primer etapa el servicio de información y en una segunda etapa la de inscripción de documentos.

Es decir que, en un principio el servicio de información remota, solamente permitirá que los usuarios del mismo soliciten la información de su interés y en los plazos correspondientes retirarán el certificado del Registro al cual efectuaron su solicitud. No obstante, se ha buscado lograr la implementación de un sistema mediante el cual el pago se efectuará en forma digital, la información aparecerá en pantalla y a partir de ese momento el interesado podrá solicitar su certificado, mismo que recibirá en su domicilio con firma digital.¹³⁵

Para llegar a completar dicho procedimiento, al gobierno de Uruguay solo le falta ajustar algunos detalles, pero hoy en día es una realidad que se está en condiciones de llevar a cabo el despacho de solicitudes remotas, el pago digital y la recepción de información en pantalla con valor de dato.

Quedando como meta a corto plazo la recepción de certificados por vía telemática y el pago por debito automático, lo que implicaría que se podrá solicitar y recibir la información en el menor lapso de tiempo posible para el usuario, sin que este se tenga que mover de su domicilio.¹³⁶

¹³⁴ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

¹³⁵ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

¹³⁶ Registros Públicos de Uruguay, pagina consultada el 17 de agosto de 2008 véase: <http://www.dgr.gub.uy>

Es decir que, a partir del pago, que se comunica vía web a registros, se dispara el proceso de búsqueda y en pocas horas el interesado dispondrá en pantalla de la información solicitada. Accediendo con ello de manera pronta a la información pública que el requiere, cumplimentándose con ello su derecho de acceso a la misma.

Sin lugar a dudas, tanto en el Registro Público de Panamá como en la Dirección General de Registros en Uruguay, no obstante que por su economía y desarrollo no son considerados como países de primer mundo, sino más bien en vía de desarrollo, se han adecuado perfectamente los avances tecnológicos que tienen a la mano, para mejorar la función registral que se llevan día a día dentro de las actividades cotidianas de sus habitantes, logrando con ello consciente o inconscientemente dotar de plenitud el ejercicio del derecho fundamental de acceso a la información pública de sus gobernados.

3.3 Estados Primer Mundistas.

Para el autor Pablo González Islas, existen diversas definiciones y explicaciones sobre el desarrollo y, más aún, sobre las condiciones necesarias para que una sociedad llegue al mismo.

Es por ello que el mencionado autor, toma como referencia la encíclica *Populorum Progressio* del Papa Pablo VI, en la cual se definió al desarrollo como la transformación de la sociedad como un todo, de condiciones menos humanas a condiciones más humanas. Es decir aborda como debería ser el desarrollo, mismo que debería tener el carácter de integral.¹³⁷

De ahí que, el desarrollo no tenga como finalidad un aspecto puramente económico, sino que aborde todos aquellos aspectos que hagan mejorar la calidad de vida del hombre.

¹³⁷Pablo González Islas. *Primermundismo. El Modelo del Primer Mundo y los desafíos para la Argentina*. Ediciones Macchi, Buenos Aires, Argentina, 2002, p.27

Es por ello que, en la actualidad existan países en donde se ha logrado avanzar más que en otros. A estos países los llamamos desarrollados y, en contraposición países subdesarrollados a los más rezagados. Al conjunto de países actualmente considerados desarrollados se los conoce como el Primer Mundo.¹³⁸

Es por ello que, el desarrollo es un proceso integral que deben de llevar a cabo todos los países en beneficio de la propia población que los integran, que necesariamente va más allá de todos los aspectos meramente económicos, abarcando por ende todos aquellos aspectos de la actividad humana, que traiga aparejado consigo una mejora en su calidad de vida.

Abarcando por consiguiente, aquellos aspectos de la actividad humana, como lo son el político, económico, social y cultural.

En la actualidad, existe un grupo de países, que poseen escalas de valores favorables al desarrollo, abogan por la libertad del individuo, por el sistema democrático de gobierno, la justicia, educación y salud al alcance de todos, tienen redes de seguridad social, impuestos que ayudan a generar y redistribuir la riqueza, un mercado razonablemente eficiente y transparente, y mucha disciplina y orden público.¹³⁹

Cabe señalar que, adicionalmente estos países tienen un gran respeto y práctica, en mayor o menor medida por las ciencias y la tecnología, con una gran tolerancia y aceptación a la pluralidad religiosa, valorando la libertad de prensa y practicando activamente el comercio internacional de ahí que generen empresas de poder mundial. A ese conjunto de países con las características señaladas se les conoce como de Primer Mundo.

A continuación, en el desarrollo del tema de esta investigación, se tratará brevemente cómo funciona el Registro Público de Québec (Canadá), considerado como de Primer Mundo y como en el mismo se ha optado por la

¹³⁸ Idem, p.27

¹³⁹ Ibid, p. 39

aplicación de los avances tecnológicos existentes para mejorar sus actividades cotidianas en él, y con ello mejorar el nivel de vida de las personas que requieren de él cotidianamente.

3.3.1 Registro Público de Québec (Canadá)

La provincia de Québec en Canadá, caso excepcional por el sistema jurídico que maneja, el cual es idéntico al que existe en México, en contraposición al que predomina en el resto de las provincias de Canadá, es un ejemplo concreto de la forma en como Estados considerados de primer mundo, se encuentran a la vanguardia en el empleo de la tecnología existente, para la mejora y tratamiento de la función registral a desempeñar.

La exigencia relativa a los sistemas de protección de los derechos inmobiliarios en todos los países del mundo, se ha incrementado notablemente, no obstante la forma y sistema jurídico aplicable al caso concreto. En el caso de la provincia de Québec, no se ha dado la excepción, y por ello se emprendió con la importante tarea de modernización de su sistema de protección de derechos inmobiliarios, ya que el mismo funge como factor primordial para lograr un desarrollo económico y la infraestructura necesaria para la gestión del territorio.

De ahí que, en el año de 1997 el Gobierno de Québec, siguiendo una propuesta del ministro de justicia, emprendiera la modernización de su sistema de publicidad mobiliaria, buscando a través de dicho proceso de modernización adaptar su sistema de publicidad registral a las demandantes necesidades de la sociedad contemporánea.¹⁴⁰

De tal suerte que, en el año de 2001 la comunicación interactiva entre el Registro de la Propiedad y los usuarios del mismo se convierte en una realidad gracias a la instalación del sistema informativo del Registro de la Propiedad de

¹⁴⁰ Registro de la Propiedad de Québec, pagina consultada el 23 de agosto de 2008 véase: <http://www.mrf.gouv.qc.ca>

Québec, el cual capta, procesa, almacena, preserva y pone a disposición de los interesados la información contenida en él.

Sin dejar lugar a duda alguna, el Registro de la Propiedad de Québec es un perfecto ejemplo de la pericia y experiencia desarrollada en coparticipación de la iniciativa privada y el sector público, permitiendo con ello la integración de la tecnología más novedosa en materia de comercio electrónico, certificación y firma electrónica de documentos, formación y procesamiento de imágenes, así como de digitalización y archivado en el ámbito de aplicación en la materia registral.¹⁴¹

Esta modernización buscó también, en gran medida el aseguramiento de la perdurabilidad del patrimonio documental y la seguridad de la información inmobiliaria, otorgando con ello al Registro de la Propiedad de Québec la posibilidad real de poder detentar un mayor grado de eficiencia, seguridad y accesibilidad a distancia.

3.3.1.1 Organización y Función.

Debido al hecho de que, en muchas sociedades del mundo, el tráfico jurídico de los derechos reales, sin una debida regulación y protección por parte del Estado en cuestión, deja abierta la posibilidad al surgimiento de fraudes respecto de dichos derechos reales. En el caso de Québec, en el año de 1830 se implementó el sistema de registro de propiedad, para así poder asegurar la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos de Québec, buscando con ello poner fin a la naturaleza secreta de las transacciones que se suscitan respecto de los derechos reales, evitándose así fraudes y favores crediticios.¹⁴²

Es por ello que, en el año de 1841 se hace obligatorio para las partes que participen en un acto jurídico en donde se lleve a cabo transacción alguna

¹⁴¹ Registro de la Propiedad de Québec, pagina consultada el 23 de agosto de 2008 véase: <http://www.mrnf.gouv.qc.ca>

¹⁴² Registro de la Propiedad de Québec, pagina consultada el 23 de agosto de 2008 véase: <http://www.mrnf.gouv.qc.ca>

respecto de derechos reales, se efectúe el registro correspondiente de los mismos en el Registro de la Propiedad de Québec, con la finalidad de hacerlos públicos, para que así, solo los dueños que tengan un título de propiedad inscrito en el mismo, encuentren protegidos sus derechos y tenga la posibilidad en un momento determinado de hacerlos oponibles y ser restituidos frente a terceros.¹⁴³

Por tal motivo, en el caso de la publicidad que se suscita en el Registro de la Propiedad de Québec, no crea ni confiere ningún derecho. Ya que, el hecho de colocar una transacción en el referido Registro, no da por ello ningún derecho sobre el objeto de esa transacción, debido a que, los derechos se presentan derivado de la voluntad de las partes que intervienen en acto jurídico. Sin embargo, incorporar algún acto jurídico en el Registro de la Propiedad de Québec, da lugar a hacer público los derechos que derivan del mismo. Lográndose con ello que, nadie pueda argumentar en un momento determinado, el hecho de no tener conocimiento de la existencia de los derechos adquiridos y derivados de un determinado acto jurídico inscrito en la referida institución registral.¹⁴⁴

Luego entonces, la finalidad propia del Registro de la Propiedad de Québec radica fundamentalmente, en la de dotar de publicidad los derechos reales que en el mismo se encuentran inscritos, y que son productos del tráfico jurídico que cotidianamente se originan de las actividades propias de la sociedad en Québec.

Es por ello que, desde su creación el sistema del Registro de Propiedad ha experimentado muy pocos cambios, siendo los más trascendentales el proceso de modernización y mejora que se ha efectuado en el mismo, que ha permitido que la captación de la información de los actos jurídicos susceptibles de ser registrados sean posteriormente almacenados, resguardados y puestos a

¹⁴³ Idem

¹⁴⁴ Idem.

disposición de cualquier interesado en una forma remota a través de los medios informáticos más novedosos existentes.

En cuanto a su organización, de acuerdo al Código Civil de Québec, el Registro de Propiedad de dicha provincia canadiense, contiene un libro de la propiedad para cada división del registro en Québec, en donde cada libro de la propiedad contiene:

- **Un fichero de bienes inmuebles;** el cual contiene un archivo de la propiedad para cada inmueble no matriculado en el plan catastral por la división del registro.
- **Un registro de los derechos reales de los recursos de desarrollo del estado;** que contiene un archivo de la propiedad, identificado por un número de serie, para cada uno de los derechos reales en la división del registro.
- **Un registro de las redes del servicio público y los bienes inmuebles situados en el territorio sin una fuente catastral;** que contiene un archivo de la propiedad, identificado por un número de serie, para cada una de las redes no inmatriculadas o inmuebles en la división de registro, aunque dos o más redes o bienes inmuebles pertenecen al mismo dueño. Cabe señalar que, un directorio de derechos reales completa los dos registros.
- **Un fichero de nombres;** que abarca todas las entradas que no se puedan hacer en el fichero de los bienes inmuebles o de los otros registros contenidos por el registro de la propiedad.¹⁴⁵

Hoy en día, cuando una persona interesada en la celebración de un determinado acto jurídico del cual deriven derechos reales, tiene la posibilidad de poder presentar el acuerdo de voluntades en una de las 73 Oficinas de

¹⁴⁵ Código Civil de Québec, pagina consultada el 23 de agosto de 2008 véase: <http://www.mmf.gouv.qc.ca>

Publicidad de Derechos conocida antes como Oficina de Registro, que conforman el Registro de Propiedad de Québec, o en su defecto preferir utilizar los medios electrónicos, con los que cuenta para ello la referida institución, y llevar a cabo la presentación y registro de los hechos y actos jurídicos susceptibles de registro en forma remota, a través de la Internet que conecta al interesado con el servidor de la señalada institución registral. En donde, se tienen previamente identificados a todos aquellos usuarios del Registro en línea, por parte del proveedor de servicio de certificación autorizado para ello por parte de las autoridades gubernamentales en materia registral.

Éste proveedor, proporcionará una llave y una firma electrónica apropiadas para cada cliente que le autoriza colocar documentos en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.¹⁴⁶

Se considera importante señalar, en forma breve cómo se suscita la función registral dentro del Registro de la Propiedad de Québec a través del secretario, que desempeña las funciones que en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal lleva a cabo un registrador.

Para efectos de registro de propiedad, el secretario recibe solicitudes e incorpora la fecha, la hora y el minuto exacto de su presentación al libro de presentaciones, junto con los detalles requeridos para identificar cada solicitud. Si una solicitud se presenta en la forma de papel, el secretario convierte la solicitud y los documentos que lo acompañan a forma electrónica y devuelve las originales al solicitante.

Posteriormente, respetando la orden de la presentación de las solicitudes y con toda la diligencia posible, el secretario hace las entradas, las menciones y las referencias prescritas por la ley aplicable o por la regulación contemplada en el

¹⁴⁶ Registro de la Propiedad de Québec, pagina consultada el 23 de agosto de 2008 véase: <http://www.mrmf.gouv.qc.ca>

propio Código Civil de Québec, en el registro apropiado. Las entradas, las menciones y las referencias requeridas por las solicitudes para el registro de los derechos se hacen día a día, respetando la prelación existente entre cada una de ellas.

En caso de que, alguna de las solicitudes que son presentadas no sean admisibles o contengan inexactitudes o irregularidades, el secretario no hace ninguna entrada en los registros, sino que informa al solicitante las razones de rechazar el registro.

Pero cuando la solicitud ha sido procedente, el secretario remite al solicitante una declaración certificada de la entrada que él ha hecho en el registro, con base en la solicitud presentada.

En el caso de las solicitudes, que fueron presentadas a través de los medios electrónicos existente, en alguna de las Oficinas de Publicidad de Derechos de la división del registro en la cual se sitúa en cuestión el inmueble, fuera de las horas para la presentación de documentos o cuando la oficina se encuentra cerrada, se juzgan presentados cuando las actividades reanuden en la oficina, lo que implica que la función registral no se detiene en ningún momento.¹⁴⁷

Lo importante a recalcar, es que con el proceso de modernización integral del Registro de Propiedad de Québec, se logro dotar de una eficacia absoluta en el cumplimiento de la finalidad primordial para lo cual fue creada dicha institución. Es decir que, gracias al proceso de modernización integral del Registro de Propiedad de Québec, la captación, manejo, resguardo y publicidad, de toda aquella información relativa a derechos reales que se encuentran inscrita en dicha institución, es del dominio público, en forma remota, en el menor lapso de tiempo posible, los siete días de la semana y con la mayor certeza jurídica permisible.

¹⁴⁷ Código Civil de Québec, pagina consultada el 23 de agosto de 2008 véase: <http://www.mmf.gouv.qc.ca>

Situación que, en un futuro no muy lejano puede ser una realidad en el caso del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, siempre y cuando se exija por parte de todos los gobernados, se inviertan los recursos necesarios para dar cumplimiento absoluto a nuestro derecho fundamental a la información.

3.3.1.2 Marco Normativo.

Para comenzar, con el breve desarrollo de este subtema, es importante señalar que la Ley canadiense tiene como fuente los estatutos y decisiones judiciales, así como el derecho consuetudinario británico.

En el caso de la provincia de Québec, nos encontramos ante una excepción, dado que su sistema se encuentra basado sobre el Derecho Civil Francés, particularmente en los asuntos concernientes a la persona, la familia y a la propiedad. De ahí, la importancia de abordar de alguna manera, la forma en como se dota de publicidad registral a los hechos y actos jurídicos, que se suscitan respecto del tráfico jurídico de derechos reales dentro de la provincia de Québec en el Estado de Canadá, considerado de Primer Mundo, ya que tiene una tradición jurídica muy similar a la que existe en nuestro país, toda vez que la generación de sus normas para el registro de títulos de propiedad se basa en el Derecho Civil.

De tal suerte que, la organización de su Registro de Propiedad y las actividades que se llevan a cabo día a día en el mismo, se encuentran descritas en el Código Civil de Québec, sustentado en el Derecho Civil.

Capítulo IV.- Instrumentación de la Informática Jurídico-Registral para garantizar el Derecho Fundamental a la Información: propuesta para la Ciudad de México.

4.1 Informática y el ejercicio pleno de derechos fundamentales.

Como se ha señalado, con anterioridad en el desarrollo de este tema de investigación, es relativamente poco el tiempo que el derecho a la información y su acceso a la misma, se encuentra contemplado dentro de los derechos fundamentales que consagra nuestra Constitución Política, no obstante dicha situación, en el ámbito de la materia registral en nuestro país, al llevarse a cabo la creación de la figura del Registro Público de la Propiedad, se busco dotar de publicidad a los hechos y actos jurídicos relacionados con el trafico jurídico de los derechos reales, dando con ello cumplimiento mediante los medios tecnológicos y humanos con los que se contaba en ese entonces, al derecho fundamental a la información y su acceso a la misma, inclusive antes de que se encontraran contemplados en nuestra carta magna.

Es decir, que no obstante no se encontraba contenido el referido derecho fundamental desde un principio dentro de un ordenamiento jurídico fundamental, al mismo se le concebía desde un sentido más evolucionado, en virtud de ser un derecho que tiene todo individuo por la exigencia propia de su naturaleza humana.

En nuestros días, con el constante incremento poblacional y la complejidad propia de los grandes asentamientos humanos, cada vez es más demandante por parte de los gobernados el acceso a la información de su interés, en el menor lapso de tiempo posible; en el entendido de que con ello pueden lograr una mejora en su calidad de vida mediante una correcta toma de decisiones, que se traducirán en beneficios directos para su persona y las personas que lo rodean.

De tal suerte que, consideramos que hoy día es cuestionable el hecho de si el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, tal y como se encuentra operando garantiza el pleno cumplimiento del derecho fundamental a la información y su acceso a la misma.

Es decir, ¿realmente el Estado se está ocupando de que la referida institución, se allegue de los medios tecnológicos y humanos necesarios para dotar de plenitud el ejercicio del derecho fundamental a la información y su acceso a la misma, o nos encontramos frente a una situación de negligencia por parte del Estado, en lo concerniente a lograr dar cumplimiento a su obligación de velar por la eficacia, del ejercicio real y pleno por parte de todo gobernado del multicitado derecho fundamental?

Ya que, si bien es cierto se ha tratado de mejorar la infraestructura tecnológica del Registro Público de la Propiedad, en lo concerniente a la captación, almacenamiento y manejo de la información que se pone a disponible de los gobernados, las ventajas derivadas de ese comienzo de modernización tecnológica, en dicho centro donde se concentra todo el tráfico jurídico de derechos reales que se suscita en esta gran ciudad, se han visto solamente reflejadas en el desempeño de las actividades del personal que labora en dicha institución.

Por lo que, los beneficios que en un momento determinado proporcionan los medios tecnológicos, que se han implementado parcialmente en el Registro Público de la Propiedad, no han sido también para los usuarios de la referida institución, de ahí que el acceso a la información a través de los medios tecnológicos existentes, no posee la característica de ser plena, es decir no es universal en tanto a personas, ciudadanos y/o personas capaces de obrar, lo que implica que en un momento determinado, se limita a los individuos de tener la posibilidad de orientar sus acciones, conduciéndose de un modo u otro al asumir alguna actitud o conducta ante una determinada situación, ocasionando con ello que se les impida tener un desarrollo integral a los mismos.

Partiendo de la base que, todo derecho trae intrínsecamente aparejada una obligación, el derecho fundamental a la información y su acceso a la misma dentro de la función registral, obliga al Estado a que por todos los medios existentes, establezca los instrumentos necesarios que garanticen de lleno el cumplimiento del ejercicio por parte de todos los gobernados, del referido derecho fundamental o sea que todo interesado pueda acceder a la información de su interés en el mínimo de lapso de tiempo posible.

Luego entonces, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal como institución perteneciente al Poder Ejecutivo del Distrito Federal, *se encuentra forzado por mandato constitucional, a poner al alcance de todos los usuarios que requieran de sus funciones todos los medios tecnológicos con los que se disponga, para acceder a la información contenida en él, así como de allegarse de los recursos tecnológicos que se necesiten y se encuentren disponibles en un momento dado, para hacer factible el ejercicio pleno del derecho fundamental a la información y su acceso a la misma, y no solamente se quede en una disposición normativa más sin cumplir.*

De ahí que, se considere una necesidad impostergable a cumplir por parte del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el asumir con la más absoluta seriedad la modernización plena de su infraestructura tecnológica, así como la adecuada instrucción del personal que desempeñe las funciones en la materia registral, y con ello se cumpla con el derecho fundamental a la información en su sentido más estricto, colocándose al Registro Público de la Propiedad de esta gran ciudad, como uno de los más eficientes y mejores a nivel mundial, tal y como lo hemos podido demostrar que es posible en el desarrollo del tercer capítulo de este tema de investigación.

Por lo anteriormente señalado, es clara nuestra postura de considerar que todos los avances tecnológicos, pueden ser aplicados con las adecuaciones necesarias en cualquier área del conocimiento humano, lográndose con ello su ejecución práctica en el desarrollo de nuestras actividades cotidianas. Como lo es el caso, de las funciones que se desempeñan en el Registro Público de la

Propiedad, las cuales se pueden facilitar y optimizar en una gran medida en el beneficio de la generalidad.

De ahí que, la relación muy particular entre la informática y el ejercicio del derecho fundamental a la información en su sentido más estricto, en el área de la función registral es muy benéfica, al lograr su desarrollo absoluto. Puesto que, hoy en día la informática en este orden de ideas se considera como aquellos avances tecnológicos en el ámbito de las comunicaciones, brindándonos la posibilidad inmediata de acceder en cualquier momento, y combinación posible a toda la información de nuestro interés, logrando con ello que estemos ante la posibilidad real de efectuar una rápida y eficiente consulta de un gran cúmulo de información existente y almacenada en una base de datos, sin que importe la cantidad de información que se este manejando y con la opción de reorganizarla las veces que sea necesario, sin que exista una posibilidad concreta de que se pueda perder la misma, tal y como se ha estado llevando a cabo exitosamente en otras figuras similares al Registro de la Propiedad existentes en diversas partes del mundo.

Luego entonces, consideramos que hoy en día el Gobierno del Distrito Federal, a través del Registro Público de la Propiedad en el ámbito de sus funciones, *para otorgar plena eficacia al ejercicio por parte de todos los gobernados del derecho fundamental a la información, se encuentra obligado a emplear las innovadoras tecnologías de la información y la comunicación que se encuentran a su disposición para ello.*

Suscitándose a su vez, que con ello se presente una transformación estratégica en el desempeño de las operaciones de la señalada institución registral.

Para lo cual, es de suma importancia la adecuación pertinente de la normatividad aplicable dentro del sistema jurídico mexicano, dejando abierta la posibilidad de establecer un *Sistema Informático Jurídico Registral*, que contemple con detenimiento el tratamiento electrónico de los datos existentes

en el Registro Público de la Propiedad, y garantice su acceso a los mismos por parte de cualquier usuario en la forma más rápida y segura.

4.2 Propuesta de modernización de los acervos registrales: una obligación impostergable del Estado en materia del acceso a la información.

Para dar comienzo, con el desglose de este punto a desarrollar en este tema de investigación, se considera pertinente especificar que es lo que se entiende comúnmente como *acervo registral*, dentro del ámbito cotidiano de las actividades que se desempeñan en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y en relación a sus propias funciones.

Debiéndose de visualizar, al acervo registral como todos aquellos documentos que fueron y son susceptibles de registro, los cuales dieron y están dando origen a las inscripciones que conforman el Sistema Registral en esta ciudad (integrado por: registro inmobiliario, mobiliario y de personas morales), inscripciones que se comenzaron a realizar en los diversos antecedentes de libro, y que posteriormente evolucionarían en la figura del folio.

Acervo registral, cuya importancia radica en ser el sustento de todos y cada uno de los registros de propiedad existentes en esta enorme ciudad, y de todo movimiento jurídico relacionado con los mismos.

En este orden de ideas, la importancia del referido acervo registral es tanta, que su resguardo, conservación, manejo y disposición del contenido de la información del mismo para todos los interesados, en relación con el cabal cumplimiento del derecho fundamental a la información y su acceso a la misma, origina la necesidad impostergable del Estado de dar pleno cumplimiento a su obligación de hacerse de todos los recursos tecnológicos existentes, para que se logre una mejor captación, resguardo, conservación y manejo de la información que se genera cotidianamente en materia registral, así como de los medios idóneos necesarios para permitir el acceso inmediato a

cualquier interesado a la información de su interés contenida en el Registro Público de la Propiedad.

Considerando que, una propuesta de modernización del acervo registral que conforma nuestro Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es darle el seguimiento adecuado a las mejoras que se han implementado parcialmente en la infraestructura tecnológica de la institución de referencia, y seguir dotando de continuidad a la implementación y actualización constante en la tecnología utilizada en el desarrollo de las actividades registrales, la cual tiene como objetivo primordial un ambicioso proceso de digitalización del acervo registral, de la señalada institución.

Dicho proceso de digitalización del acervo registral, requeriría del uso de ciertos elementos como son scanner¹⁴⁸, software¹⁴⁹, hardware¹⁵⁰, bases de datos¹⁵¹, personal capacitado y un adecuado medio de acceso en línea¹⁵² a la información que se encuentra almacenada en las respectivas bases de datos.

¹⁴⁸ El escáner utilizado en Informática, es clasificado como un dispositivo o periférico de entrada, es un aparato electrónico, que explora o permite escanear o digitalizar imágenes o documentos, y lo traduce en señales eléctricas para su procesamiento y, salida o almacenamiento.

De ahí que, se ha creado el verbo escanear, que significa pasar algo por un scanner, para obtener o leer imágenes. véase: <http://www.mailxmal.com>. Pagina consultada el 24 de agosto de 2008

¹⁴⁹ La palabra software se refiere al equipamiento lógico o soporte lógico de un computador digital, y comprende el conjunto de los componentes lógicos necesarios para hacer posible la realización de una tarea específica, en contraposición a los componentes físicos del sistema (hardware). Véase: <http://www.mailxmal.com>. pagina consultada el 24 de agosto de 2008

¹⁵⁰ Corresponde a todas las partes físicas y tangibles de una computadora, sus componentes eléctricos, electrónicos, electromecánicos y mecánicos; contrariamente al soporte lógico intangible que es llamado software. Véase: <http://www.mailxmal.com> . Pagina consultada el 24 de agosto de 2008

¹⁵¹ Es un conjunto de datos pertenecientes a un mismo contexto y almacenados sistemáticamente para su posterior uso. En este sentido, una biblioteca puede considerarse una base de datos compuesta en su mayoría por documentos y textos impresos en papel indexados para su consulta. En la actualidad, y debido al desarrollo tecnológico de campos como la informática y la electrónica, la mayoría de las bases de datos se encuentran en formato digital (electrónico), que ofrece un amplio rango de soluciones al problema de almacenar datos. Véase: <http://www.mailxmal.com>. Pagina consultada el 24 de agosto de 2008

¹⁵² Conjunto descentralizado de redes de comunicación interconectadas, que utilizan la familia de protocolos TCP/IP, garantizando que las redes físicas heterogéneas que la componen funcionen como una red lógica única, de alcance mundial. Existe, muchos servicios y protocolos en Internet como el envío de correo electrónico, la transmisión de archivos, las conversaciones en línea, la mensajería instantánea y presencia, la transmisión de contenido y comunicación multimedia-telefonía, televisión, los boletines electrónicos, el acceso remoto a otras maquinas o los juegos en línea. Véase: <http://www.mailxmal.com>. Pagina consultada el 24 de agosto de 2008

Por lo que, se deberá de emplear los más novedosos escáneres, los cuales necesariamente deben de ser manejados por el personal que participa en las actividades que se llevan a cabo dentro del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en lo concerniente al uso del propio acervo registral, debido a que conforman el elemento humano idóneo para el desarrollo de tales propósitos, al tener conocimiento de causa de la situación real que guardan las inscripciones que forman los registros, ya sea en los antecedentes de libro o en los folios resguardados en la aludida institución, y por consiguiente pueden aportar sus conocimientos, en la forma de cómo ir poco a poco subsanando las fallas existentes en nuestros días en este importante centro de publicidad registral. No obstante, es necesario que previamente reciban la capacitación adecuada en el uso de dichos escáner.

Una vez, efectuado el escaneo respectivo de los folios que conforman en parte el acervo registral, previo análisis y estudio registral por parte del personal adecuadamente capacitado para ello, las imágenes obtenidas de los mismos deberán de ser canalizadas a la base de datos denominada Sistema Integral de Información Registral (SIIR 2000)¹⁵³, para su integración inmediata en la referida base de datos, mediante el empleo del equipo de computadoras más indicado para ello y los programas adecuados para cumplir con la finalidad de digitalizar la información con tenida en los folios.

Cabe señalar que, el Sistema Integral de Información Registral (SIIR 2000), en estos días es empleado fundamentalmente en el ejercicio de todas y cada una de las funciones que desempeñan las personas que laboran en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.¹⁵⁴

¹⁵³ De acuerdo al artículo 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, la base de datos denominada SIR “contendrá los datos e imágenes digitales, que relacionados entre sí, constituyen los archivos electrónicos que integran los folios y asientos registrales”.

“Los asientos, las imágenes, los datos del control de gestión y los archivos de validación, integran la información registral que sustenta el SIR”. véase: Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Décima Sexta Edición. Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México, 2009

¹⁵⁴ El maestro Adolfo Jiménez Peña, quien fuera Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (periodo 2000), comenta al respecto que desde años atrás se puso en marcha el proceso de digitalización de la información registral, principalmente a través del scaneo de los folios y las hojas grises. Sin embargo, ese proceso no estaba complementado sin la instalación de un moderno sistema de

Será necesario que, una vez la información que se escaneó y se integró a la base de datos del SIIR 2000, se resguarde adecuadamente, se actualice sin demora alguna y se ponga a disposición de todos los gobernados, para lo cual se requerirá de adecuar el SIIR 2000, *para hacer factibles las consultas en línea o sea a través del Internet, de la información del interés de los gobernados en el menor de lapso de tiempo posible, garantizando con ello el ejercicio absoluto de su derecho fundamental a la información.*

Con ello, se lograra que, poco a poco, los folios que conforman en parte el acervo registral, queden fuera del tráfico normal de medios de consulta de la información registral contenida en los mismos, es decir que se conviertan en respaldo de la información que será alimento constante de la base de datos multicitada, con la generación de nuevas inscripciones, lo cual permitirá que dichos folios se encuentren plenamente conservados.

Este procedimiento de digitalización, propuesto para el caso de los folios del acervo registral, se considera viable su implementación para que se lleve a cabo en el caso de los antecedentes de libro que conforman el referido acervo, pero con la salvedad de que es necesario a su vez, se cuente con la participación de especialistas en la restauración y conservación de documentos, ya que hoy día los antecedentes registrales se encuentran en una situación deplorable, que se acrecentó paulatinamente con la carencia de los

control de gestión que permita administrar eficientemente la base de datos, de manera que todas las áreas tuvieran acceso rápido y seguro a la información registral y que se expidieran las documentales, consistentes en las diversas certificaciones existentes, con seguridad y prontitud. Tampoco todas las áreas registrales estaban conectadas al acervo vía informática, lo que ocasiona que no se estuviera en condiciones de realizar nuevos asientos e inscripciones a través de un sistema informático, por lo que los esfuerzos de digitalización se vieron afectados al continuarse generando información registral en cartones y hojas de inscripción que posteriormente tendrían que ser digitalizados.

Si bien es cierto, la idea de digitalizar el acervo registral no es nueva, mucho menos la de tener una información registral en una base de datos acorde a las necesidades demandantes de todos los gobernados, de ahí que desde varios años atrás, exista la inquietud de digitalizar el acervo registral e implementar novedosos medios tecnológicos en beneficio de todo lo que implica el desarrollo de la función registral, situación que paulatinamente se fue dando a cabo, y que aun le falta mucho por concretar, pero que en nuestra consideración a toda luz se efectuó hasta el momento, de una forma violatoria del derecho fundamental a la información en su sentido más estricto que es el acceso a la información pública, debido a que dichos beneficios existentes hoy día con la infraestructura con la cual cuenta el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, solamente se ven reflejados a favor del personal en el ejercicio de sus funciones que labora en las áreas que integran la aludida institución, situación que solo podrá cambiar con la exigencia por parte de todos los gobernados al Estado, de dotar de pleno cumplimiento el ejercicio real del derecho fundamental a la información y su acceso a la misma. Revista Lex Difusión y Análisis, Tercera Época, Enero, Año VI, Número 67, Pág. 36, Editorial Laguna, S.A de C.V, 2001

profesionistas indicados en su cuidado y manejo, así como de la implementación de los mecanismos idóneos en la bóveda en donde se encuentran contenidos los libros que forman el aludido acervo, que mantengan los libros con la temperatura y humedad necesaria para su conservación.

4.2.1 Adecuado proceso de digitalización de antecedentes registrales de libro y de folio.

Durante el periodo que comprende del año 2002 al 2006, en el cual se encontraba el Licenciado Héctor Muñoz Ibarra como Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se concretizó llevar a cabo el ambicioso proyecto de digitalizar los folios reales que integran el acervo registral de la referida institución, motivo por el cual se efectuó la contratación del personal que participaría en el desarrollo de tal proyecto.

Cabe señalar que, dicho personal no contó con la capacitación adecuada para cumplir con tales funciones, así mismo no eran gente que cumpliera con un perfil de conocimientos en el ámbito de la materia jurídico registral, aunado a que sus percepciones económicas por el desarrollo de sus actividades, ni siquiera eran las mismas que las que reciben los abogados calificadores y registradores, que participan en la actividad cotidiana de la función registral y quienes tienen sueldos bajos para el importante trabajo que tienen que desempeñar.

Dio como resultado que, nos encontramos con que dichas circunstancias alrededor de una mala estructuración en cuanto al elemento humano participe del proyecto de digitalización ya señalado, ocasionó el hecho de que los folios cuyo contenido se escaneó y almacenó en el SIIR, no se encontró sujeto a un procedimiento que garantizara que los folios reales que fueron digitalizándose, se hallan encontrado en su momento bajo la más estricta vigilancia y responsabilidad, de las personas que coordinaban dicho proyecto, y quienes se entendería serían peritos en la materia registral.

Dando como resultado que, las personas que participaron en el desarrollo de esas funciones sin los conocimientos jurídicos precisos y la capacitación adecuada, efectuaran sus actividades en una forma poco eficiente, ya que la información generada de este proceso de digitalización, en la actualidad en muchos de los casos se encuentra incompleta o errónea.

Esto quiere decir que, la información de muchos de los folios reales digitalizados y resguardados en el SIIR, no se encuentra integrada de una forma completa, al carecer del contenido de una o de varias inscripciones, ya sea porque se hallan extraviado en su manejo, al momento de ser transportadas de la bóveda de folios en el Área de Acervos al punto donde se encontraba efectuando el escaneo de dichos folios reales, o porque las inscripciones manejadas en una forma inadecuada se hallan intercalado con las de algún otro folio real que no le correspondía.

Originándose por consiguiente, falta de certeza jurídica indispensable para todas y cada una de las personas que, en el ejercicio de sus funciones consultan la información digitalizada en el SIIR, no obstante que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en sus artículos 33 y 94 lo contemplan como un instrumento en el desempeño de la función registral.

Artículo 33. La información contenida en los registros, podrá consultarse por los siguientes medios:

I. El SIR.¹⁵⁵

Artículo 94. Las certificaciones sobre existencia o inexistencia de gravámenes, o de cualquier otro asiento, se harán con vista de todos los antecedentes comprendidos en el periodo solicitado¹⁵⁶.

De tal suerte que, si se sigue un razonamiento lógico jurídico, el inadecuado procedimiento de digitalización de la información contenida de los folios reales

¹⁵⁵ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Décima Sexta Edición. Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México, 2009

¹⁵⁶ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Décima Sexta Edición. Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México, 2009

en el SIIR, origina que la certeza jurídica que se debe de brindar con la publicidad registral en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, no exista con plenitud, y que al contrario pueda ocasionar en un momento dado daños y perjuicios a los gobernados que obtienen información errónea o incompleta, de los registros contenidos en la aludida institución.

Es por ello que, se considera necesario, no se desperdicien los objetivos logrados con el proyecto de digitalización de folios reales, para lo cual es indispensable se replantee la estrategia de trabajo que se señaló y adoptó con anterioridad, partiendo de la base que se requiere se conformen verdaderos equipos de trabajo, en donde participen conocedores en el ámbito de la materia registral inmobiliaria, mismos que serán complementados con la colaboración de profesionales en el área de la informática, para que se dediquen a subsanar todos y cada uno de los errores que se suscitaron y que existen con motivo del incorrecto procedimiento de digitalización de los folios reales, para que paulatinamente se efectúe un verdadero procedimiento que contemple un estudio jurídico integral de las nuevas inscripciones que se van generando, escaneando y almacenando en la base de datos del SIIR, y que con ello se garantice que lo contenido en la base de datos del SIIR, posee plena certeza jurídica.

Motivo por el cual, a su vez, es necesario se le otorgue la importancia que merece, las percepciones económicas de los profesionales que participen en dicho procedimiento de digitalización, para que así dichos profesionistas, se encuentren solamente ocupados en el desarrollo de sus actividades, y no se hallen en la necesidad de idear la forma de allegarse del bienestar económico que no poseen ellos, ni las personas que dependen de ellos, a costa de un mal manejo de la información que tienen a su cargo, en el desarrollo de sus funciones.

Cabe señalar que, el planteamiento señalado viable para el desarrollo de un adecuado procedimiento de digitalización para el caso de los folios reales, es factible su aplicación para el sistema de folios en general.

Pero para el caso, de los antecedentes registrales que constan en los diversos libros que conforman la esencia del acervo registral, es indispensable que al equipo que integren los concedores en el ámbito de la materia jurídico registral y peritos en el área de la informática, se les una el personal instruido en el manejo y restauración de documentos, para que durante el estudio integral de las inscripciones que se encuentran en los antecedentes de libro, y en el soporte de microfilmación de las mismas, su escaneo y almacenamiento en el SIIR, se les vaya dando el tratamiento que se requiera, para lograr su restauración, conservación y se les deje en un momento dado fuera del tráfico normal de instrumentos de consulta en el que hacer registral.

4.2.2 Creación de una Dirección dentro del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, que se ocupe del procedimiento de digitalización.

Al ser impostergable, la obligación por parte del Estado de garantizar el derecho fundamental a la información en su sentido más estricto, que es el acceso a la información pública. El Estado, en el caso muy particular de la información que se genera día a día derivada del tráfico jurídico de derechos reales en esta enorme ciudad, y que se publicita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en el ejercicio de sus funciones, ha considerado indispensable su adecuada captación, manejo y publicidad, ya que de ello depende la debida certeza y seguridad jurídica de las personas que aparezcan en la aludida institución, con el carácter de titulares de un derecho real, así como de aquellas personas que deben de respetar y cumplir con las obligaciones derivadas de dichos derechos reales.

De tal suerte que, con el un tanto incipiente proceso de modernización que se ha llevado a cabo paulatinamente dentro de la institución registral multicitada, de alguna forma el Estado se comenzó a ocupar, de dar cabal cumplimiento a su obligación constitucional derivada del derecho fundamental a la información, mediante la búsqueda de la consolidación en un futuro no muy lejano del resguardo óptimo, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la información que integra el acervo registral consistente en: los antecedentes de

libros, soporte de microfilmación de dichos antecedentes de libro, folios, legajos y paquetería de informática.

Para lo cual, consideramos necesario que dentro de la propia estructura organizacional que conforma el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se realicen las modificaciones pertinentes y se cree una Dirección de Procesos Digitales y Modernización, y con ello se busque la obtención de la consecución de los objetivos de dar seguimiento al proceso de modernización un tanto naciente dentro de la aludida institución, así como de velar por el cumplimiento del establecimiento de mecanismos tecnológicos y procedimientos necesarios, que doten de plena eficacia el ejercicio del derecho fundamental a la información de toda persona.

Dicha Dirección de Procesos Digitales y Modernización, para concretar los servicios y fines a su cargo, se encontrara integrada del personal especializado siguiente:

Directivo y de Coordinación;

1. Director de área
2. Subdirector de área
3. Jefes de Unidad Departamental.

Este tipo de personal, por la importante función a desempeñar de dirección y coordinación, deberá de cubrir el requisito de ser ciudadano mexicano, con título de licenciado en derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones, con 3 años de práctica en el ejercicio de la profesión en actividades relacionadas con la materia registral. Los responsables de esta función, deberán conocer los fundamentos del derecho a la información, con la finalidad de que los criterios de implementación de estos procesos, se sujeten a las disposiciones normativas vigentes en el Distrito Federal, y se ciñan al principio de publicidad de la información registral.

Técnico-operativo

1. **Registradores**; deberán de contar con título expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones, con el cual se ostenten como licenciados en derecho, con 1 año cuando menos de práctica en el ejercicio de la profesión en actividades relacionadas con la materia registral, así como haber cumplido con el proceso de selección y de examinación correspondiente.
2. **Dictaminadores Jurídicos**; deberán de satisfacer los mismos requisitos que los señalados anteriormente para los registradores, pero aunado a ello necesitan acreditar tener conocimiento y práctica en materia procesal.
3. **Especialistas en sistemas informáticos**; deberán de ser ingeniero o licenciado en computación o informática, con título o certificado expedido e inscrito, según sea el caso, en la Dirección General de Profesiones y acreditar haber ejercido dicha profesión por lo menos 1 año.
4. **Licenciados en archivonomía**; deberán de contar con título o certificado expedido e inscrito, según sea el caso, en la Dirección General de Profesiones, acreditar haberse desempeñado 1 año como mínimo como Licenciado en archivonomía y comprobar conocimientos y experiencia en el manejo de paquetería de cómputo.¹⁵⁷

¹⁵⁷ En las instituciones de carácter público como privado, es necesario que para lograr un adecuado desarrollo de la institución tanto a nivel interno como externo, exista un adecuado flujo de la información que se genera, se almacena y se consulta. Ya que las instituciones, para mantener de manera exitosa sus actividades, son cada vez más dependientes del manejo de información, para lo cual es de suma necesidad la participación en una institución pública o privada de los profesionales en la Licenciatura en Archivonomía, que se encargan de administrar los acervos documentales a través de la aplicación de los principios que dicta la administración y las técnicas archivistas, para organizar la documentación y así ponerla a disposición de los usuarios, y estos tengan la posibilidad de llevar a cabo una buena toma de decisiones.

Dichos profesionales, pueden participar entre otras actividades en la elaboración y desarrollo de proyectos de organización de archivos, en el diseño y conducción de programas de capacitación archivista, en la asesoría a instituciones públicas y privadas en materia de archivos, en coadyuvar en el diseño de tecnología de la información para la automatización de los archivos, etc.

Administrativo.

1. Asistente de informática
2. Asistente de archivo
3. Asistente de biblioteca
4. Secretarias
5. Analistas.

Dicho personal administrativo, deberá de contar con los conocimientos técnicos necesarios para sus funciones a desempeñar, lo cual acreditaran con título o certificado expedido e inscrito, según sea el caso, en la Dirección General de Profesiones.

Es importante resaltar que, las personas que conformen esta nueva Dirección, deberán de ser reclutadas tomando como punto de referencia, el personal con el perfil adecuado para ello que labore internamente en el propio Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, para aprovechar toda su vasta experiencia en el ejercicio de sus actividades, independientemente de que se les tenga que capacitar en el uso de las nuevas herramientas tecnológicas necesarias para llevar a cabo sus funciones.

Así mismo, no se debe de dejar aun lado las percepciones económicas que dicho personal debe de recibir, ya que cómo podemos hablar de un proceso de modernización dentro del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, para lograr hacerlo más competitivo a nivel mundial, cuando los sueldos del personal Técnico-operativo y Administrativo, que conforman las diversas Direcciones que estructuralmente organizan a la referida institución, perciben

Por lo tanto, para asegurar una administración documental adecuada de la información, es menester la participación de un profesional con las características de Licenciado en Archivonomía véase: <http://www.wikipedia.org>, pagina consultada el 24 de agosto de 2008

sueldos que no son acordes a la importante función que día tras día desempeñan en beneficio de todos los gobernados.

Por lo cual, se concluye que la creación de la Dirección de Procesos Digitales y Modernización del Registro Público de la Propiedad de esta gran ciudad, será una pieza clave que permitirá una búsqueda constante, en el desarrollo de programas permanentes de modernización y automatización, acorde a la evolución de la tecnología, mediante el establecimiento de acceso informático y de telecomunicaciones con equipamiento de calidad competitiva, que permita prestar eficaz y eficientemente los servicios de publicidad que tiene encomendados la señalada institución, en favor del acceso oportuno a la información contenida en ella y en beneficio de la toma de decisiones de todos los gobernados.

4.3 Modificación de la legislación registral actual aplicable.

Como señala este subtítulo, en relación con lo anteriormente abordado en el desarrollo de este último capítulo de investigación de tesis, pretendo resaltar la necesidad de una adecuación a los cuerpos normativos en materia registral, con la finalidad de que en conjunto con la implementación de los medios tecnológicos existentes, se pueda llevar a cabo un proceso integral de modernización que dote de plena seguridad jurídica la información publicitada en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y a su vez asegure el ejercicio pleno del derecho fundamental a la información.

De poner en práctica lo mencionado a lo largo del desarrollo del tema de investigación de esta tesis, y llegando casi al resultado final de este trabajo, se argumentara la forma de cómo podría lograrse el acceso inmediato de todos y cada uno de los interesados, a la información de su interés contenida en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, mediante algunas modificaciones en el ordenamiento legal que sustenta la existencia y funcionalidad de la referida institución.

En lo concerniente a la normatividad sustantiva registral, se manifiesta lo siguiente:

Artículo 3000. El Registro Público funcionara conforme al sistema y métodos que determine el reglamento.

Entre ellos, se deberá establecer un sistema informático mediante el cual se genere, concentre y explote la información registral.

Artículo 3000. El Registro Público funcionara conforme al sistema y métodos que determine el reglamento.

*Entre ellos, se deberá establecer un sistema informático mediante el cual se genere, concentre y explote la información registral, **mediante la utilización de los más novedosos avances tecnológicos que se vayan suscitando.***

Artículo 3001. El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados.

También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Artículo 3001. El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de **implementar un sistema informático que permita garantizar** a las personas que lo soliciten, **el acceso inmediato a la información contenida** en los asientos que obren en **el acervo registral** y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados.

También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Artículo 3059. El reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

El Registro Público deberá operar con un Sistema Informático, mediante el cual se generen, concentren y exploten los asientos registrales; cuyo alcance deberá establecerse en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.

Artículo 3059. El reglamento establecerá **los lineamientos que deberá formar al sistema informático**, conforme al cual deberán llevarse, **practicarse, publicitar y consultar los asientos que integran el acervo registral**.

*El Registro Público deberá operar con un Sistema Informático, mediante el cual se generen, concentren y exploten los asientos registrales; cuyo alcance **y validez jurídica** deberá establecerse en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.*

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión¹⁵⁸

En lo concerniente a la normatividad adjetiva registral, se manifiesta lo siguiente:

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

VI: Permitir la consulta de los asientos registrales;

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

VI: Permitir la consulta de los asientos registrales; **a todos los interesados mediante el empleo de los sistemas informáticos con los cuales cuente para ello, el Registro Público de la Propiedad;**

Artículo 20. El SIR contendrá los datos e imágenes digitales, que relacionados entre sí, constituyen los archivos electrónicos que integran los folios y asientos registrales.

¹⁵⁸ Código Civil para el Distrito Federal, Décima Sexta Edición. Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México, 2009

Los asientos, las imágenes, los datos del control de gestión y los archivos de validación, integran la información registral que sustenta al SIR.

Las imágenes digitales son producto de los asientos que, una vez autorizados por el registrador, son incorporados al sistema.

Los archivos de validación, a su vez, se sustentan en fuentes externas, necesarias para el desempeño de la función registral.

Artículo 20. El SIR contendrá los datos e imágenes digitales, que relacionados entre sí, constituyen los archivos electrónicos que integran los folios y asientos registrales **de los antecedentes de libro.**

Los asientos, las imágenes, los datos del control de gestión y los archivos de validación, integran la información registral que sustenta al SIR.

Las imágenes digitales son producto de los asientos que, una vez autorizados por el registrador, son incorporados al sistema, **para su consulta tanto interna como externa por parte de cualquier interesado.**

Los archivos de validación, a su vez se sustentan en fuentes externas, necesarias para el desempeño de la función registral.

Artículo 33. La información contenida en los registros, podrá consultarse por los siguientes medios:

- I. El SIR;
- II. La impresión del asiento digitalizado o microfilmado;
- III. La reproducción o impresión del asiento documental, y
- IV. Por cualquier otro que determine el Director General.

Artículo 33. La información contenida en los registros **que tienen el carácter de ser públicos**, podrá consultarse por **cualquier interesado en el ejercicio de su derecho fundamental a la información**, por los siguientes medios:

- I. El SIR;
- II. La impresión del asiento digitalizado o microfilmado;
- III. La reproducción o impresión del asiento documental, y
- IV. Por cualquier otro que determine el Director General.

Artículo 90. Los asientos registrales son públicos.

Artículo 90. Los asientos registrales son públicos, **por lo que cualquier interesado puede acceder a la información contenida en los mismos, a través de los medios**

informáticos existentes para su consulta, en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 91. El Director General determinara los medios para la consulta de los asientos, y establecerá las unidades y horas de acceso al público para la realización de sus tramites.

Artículo 91. El Director General **con apego al desarrollo del pleno ejercicio del derecho fundamental a la información**, determinara los medios **informáticos idóneos**, para la consulta de los asientos, y establecerá las unidades y horas de acceso al público para la realización de sus trámites.¹⁵⁹

De conformidad con los preceptos enunciados, y en relación a las modificaciones propuestas a los mismos, se podría lograr que el proceso de modernización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se encuentre debidamente contemplado en los respectivos cuerpos normativos en materia registral, y con ello en un momento dado se pueda hacer gala manifiesta, que en verdad existe un acceso inmediato por parte de los usuarios de la referida institución a la información registral de su interés, y no así solamente por parte del personal que labora en la ya señalada institución en el ejercicio de sus funciones.

En conclusión, con esta breve propuesta de modificaciones tanto a algunos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se establecerá la forma que admita un acceso inmediato a los gobernados, a la información de su interés a través de los sistemas informáticos. Y que con ello, se pueda lograr un avance a la calidad de vida, al poder estar en posibilidades de llevar a cabo

¹⁵⁹ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Décima Sexta Edición. Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México, 2009

una acertada toma de decisiones en el momento oportuno, derivado de un inmediato manejo de información.

4.4 Ventajas que proporciona el nuevo sistema registral que se propone en relación al Derecho Fundamental a la Información de los ciudadanos.

Como en todo momento y actividad del hombre, la implementación de cambios, inevitablemente trae aparejadas situaciones novedosas, que generan cierto temor y duda al presentarse circunstancias desconocidas para ellos. Suscitándose un clima de incertidumbre, no obstante dicha situación, los cambios por regla general se originan para perfeccionar o mejorar alguna situación o hecho existente.

Los procesos de modernización, que se han efectuado en algunos Estados del mundo en el ámbito de registro inmobiliario, han traído aunado a ellos cambios que se ven reflejados en una novedosa forma de desarrollo de las actividades propias de su Sistema Registral Inmobiliario. Ocasionándose con dicha situación, repercusiones directas en la esfera del ejercicio de los derechos de las personas, que participan cotidianamente o se ven inmersas en las actividades relacionadas con la materia registral inmobiliaria.

Dicha innovación, dentro de los Registros de la Propiedad de los Estados tienen como fuente principal de motivación, la mejora de la esencia propia de las instituciones que desempeñan la función registral, la cual versa respecto de la publicidad de los actos o hechos jurídicos, derivados del tráfico jurídico de los derechos reales que se llevan a cabo cotidianamente en las sociedades cada vez más complejas.

En este caso particular, la normatividad mexicana tiene contemplado dentro de su máximo cuerpo normativo, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Derecho a la Información como un derecho fundamental.

En donde, dicho derecho fundamental a la información y el acceso a la misma, aplicado a las actividades propias que se generan entorno al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se venía cumpliendo desde la creación de la referida institución, y mucho antes de que le fuera reconocido el carácter de derecho fundamental dentro de La Constitución Política. Ya que, desde sus orígenes el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ha tenido como finalidad principal, dotar de publicidad a la información que día tras día se genera respecto del tráfico jurídico de los derechos reales, y que se encuentra contenida en dicha institución, información que al ser de carácter público, por ende puede ser consultada por todos los interesados, de acuerdo a los procedimientos establecidos con antelación, y mediante el empleo de los medios materiales y elementos humanos existentes para ello.

Medios materiales y elementos humanos que, contrastan con los constantes avances tecnológicos derivados de las exigencias propias de las sociedades modernas cada vez más complejas. De ahí que, desde cierta perspectiva se considera puede ser cuestionable, si en la actualidad dichos medios materiales y elementos humanos tal y como se encuentran operando, dotan de plena eficacia el ejercicio del derecho fundamental a la información y su acceso a la misma a los gobernados.

Luego entonces, en el desarrollo del tema de investigación dentro de este último punto a tratar, se plantea la necesidad impostergable del Gobierno del Distrito Federal, de que se lleve a cabo un proceso de modernización de nuestro Registro Publico de la Propiedad, y con ello se dé cabal cumplimiento a su obligación de allegarse de los medios idóneos necesarios, para dotar de plena eficacia el derecho fundamental a la información y su acceso a la misma.

Proceso de modernización que, es factible su aplicación y éxito, mediante una correcta adecuación a la realidad jurídica mexicana, tal y como se ha llevado a cabo y por ende se ha podido constatar en cada caso concreto, en otros Estados en vía de desarrollo y de primer mundo, en los cuales no ha quedado duda alguna de su eficacia.

Lográndose con dicho proceso de modernización, principalmente que toda persona en un momento determinado y de manera inmediata, pueda ejercer en forma absoluta, su derecho fundamental a la información y acceso a la misma, y no así solo unas cuantas personas en el ejercicio de sus funciones. Pero además, se generaran en forma simultánea para todo gobernado las siguientes ventajas:

Para comenzar, se estará ante la posibilidad de salvaguardar la continuidad del patrimonio documental, que integra el acervo de nuestro Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, poniéndole especial empeño en los antecedentes registrales que constan en los libros y legajos, que conforman la base de todos y cada uno de los registros de propiedad existentes en el Distrito Federal; antecedentes que inclusive contienen un carácter histórico por la fecha de su creación, la descripción de la finca y de sus colindantes tal y como se encontraban en ese entonces en la antigua Ciudad de México, así como por los personajes que en su momento las detentaron en su calidad de titulares registrales.

Alcanzándose, este objetivo de preservación del patrimonio documental existente en el acervo registral de la referida institución, mediante un oportuno y correcto proceso de digitalización del mismo, aunado a un contundente programa de restauración y mantenimiento del acervo documental existente, sacando a su vez del tráfico ordinario a dicho patrimonio documental, para su resguardo y conservación como un acervo de valor específicamente histórico.

Una vez que, se encuentren correcta y completamente ya digitalizados el cúmulo de documentos que integran los antecedentes registrales de libros, legajos y los diversos tipos de folios, es necesario que se integren a la base de datos que es la médula operacional del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, conocido con el nombre de Sistema Integral de Información Registral (SIIR 2000). Para que, a su vez se pueda crear y adecuar los programas computacionales necesarios, que a través del Internet permita acceder a dicha base de datos a cualquier interesado, dentro de los siete días de la semana en un horario sin restricciones y en un tiempo de consulta simple

y sencillamente mínimo, y no así, sea de uso exclusivo dicha base de datos para las personas que emplean el SIIR 2000, en el ejercicio de sus funciones en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Lográndose con ello, que los interesados previo pago de los derechos correspondientes a la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, por el manejo de la información en cuestión, puedan realizar la investigación remota exhaustiva que necesiten, sobre la información contenida en los asientos existentes, en los antecedentes registrales que integran el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Cabe señalar, dicha información permite la identificación del bien mueble e inmueble, el conocimiento de quien lo detenta como su propietario, los gravámenes y anotaciones que versan sobre el mismo, etc. Y no así, permite conocer datos personales de los propietarios en dichos asientos, ya que se estaría contraviniendo las limitantes del derecho fundamental a la información, las cuales se han abordado con anterioridad en el desarrollo de este tema de investigación.

Es importante que, una vez se cuente con la infraestructura tecnológica necesaria en el Registro de la Propiedad, tal y como ya se menciono con antelación en el desarrollo de este último punto de investigación, se pueda implementar la inscripción de los actos jurídicos que son susceptibles de registro en forma remota, siendo primordial se dote previamente de las medidas legales que han de ser necesarias, para que se revista de plena seguridad jurídica dichos registros en forma remota.

Considero, opción viable de medidas de seguridad para el registro remoto de actos o hechos jurídicos en la referida institución, la creación de un área especial dentro de la Dirección de Informática Registral del Registro de la Propiedad del Distrito Federal, que se ocupe de identificar con antelación a los usuarios que deseen efectuar inscripciones en forma remota, a través de una clave de acceso, que permita su inmediata identificación como usuario autorizado a esa parte en particular de enlace con el SIIR 2000, para la solicitud de dichos registros, cabe señalar la información que se envíe al referido sistema informático, deberá de encontrarse encriptada mediante

algoritmos matemáticos, para evitar el conocimiento de la misma durante su transferencia. Aunadamente, las personas que presenten su solicitud de registro de algún hecho u acto jurídico en forma remota, contarán con su respectiva firma electrónica, la cual reforzará la validación de identidad en su solicitud.

Esta implementación de infraestructura y tecnología, en el proceso de modernización del Registro Público de la Propiedad, logrará para los gobernados que en un momento dado se abatan costos y tiempos en acceso a la información contenida en la referida institución, ya que se dejara a un lado la necesidad constante de apersonarse en las oficinas del Registro Público de la Propiedad. Teniendo con ello los usuarios, una reducción significativa en gastos de tiempo y dinero, que se pueden ver reflejados en lo referente a la disminución de los tiempos de recorrido y de gestión de algún trámite, llegando por ende a posibilidad de implementarse horarios más flexibles de trabajo por parte de la gente inmersa en la materia registral, al tener por parte del Registro Público de la Propiedad un servicio en línea disponible las 24 horas del día, haciendo factible la colocación de documentos para su inscripción inclusive durante los fines de semana.

Lográndose además, con esta implementación de tecnología en la aplicación de la materia registral, se esté ante la posibilidad de tener una mayor y rápida recuperación de la información de interés de los usuarios del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en línea, al poderse efectuar las búsquedas con el manejo de una mayor cantidad de información en el menor lapso de tiempo posible.

Aunado a que, una búsqueda a distancia brindaría una mayor captación de pagos de derechos por la misma, al poderse efectuar una mayor cantidad de dichas búsquedas, así como de colocación de documentos susceptibles de registro en el menor lapso de tiempo posible.

Existiendo inclusive, la posibilidad de poderse implementar un mayor ingreso en el pago de derechos, por el manejo de información que es captada,

resguardada, almacenada y puesta a disposición de los gobernados por parte del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, mediante el empleo de las instituciones bancarias que operan en nuestra ciudad, a través del pago con tarjeta de crédito de dichos derechos, por las actividades enunciadas que desempeña la institución registral de referencia.

Lo que, derivaría en la obtención de mayores ingresos para el Gobierno del Distrito Federal, y en consecuencia en la asignación de mayores recursos para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, quien los podrá seguir utilizando para mantener una constante modernización de su infraestructura tecnológica en la operación de sus funciones, una mejora en los sueldos y condiciones de trabajo del personal que labora en él, una constante capacitación de su personal en el uso de los sistemas tecnológicos que se estén implementando, así como en área jurídico registral.

Conclusiones

Capítulo Primero

1. Para algunos autores, el incipiente surgimiento de lo que se conocería como derechos fundamentales, se encontraron influenciados, como muchas situaciones de la vida del hombre, por acontecimientos de trascendencia histórica, como lo son conflictos de carácter social y político, que derivarían en pugnas de orden religioso y en el surgimiento de una reforma de carácter protestante, que exaltaría una mayor libertad de conciencia dentro de la religión.
2. El incremento gradual, de las actividades comerciales originó el surgimiento de una nueva clase social, denominada burguesa, que requeriría de una serie de derechos sin los cuales no desarrollaría plenamente sus actividades económicas. Clase social que, al asimilar la reforma protestante en el desarrollo de sus actividades comerciales, generaría un sistema capitalista, el cual encontraría su justificación en el iusnaturalismo, que se sustenta en las libertades naturales e inalienables de todo ser humano, las cuales son inclusive anteriores a la existencia del Estado, y que el hombre posee por el simple hecho de su naturaleza humana.
3. Son empleados como sinónimos, los términos *derechos naturales*, *derechos humanos*, *derechos fundamentales*, *derechos públicos subjetivos* y *libertades públicas*, términos que guardan un contenido distinto los unos de los otros, aun que relacionados entre sí.

Los derechos naturales, representan dentro de la primera fase de la historia de los derechos humanos, la proclamación consistente en el principio esencial de que los individuos tienen derechos, que les son propios a su calidad y naturaleza propia de ser humano, y que por

consiguiente son anteriores a la existencia misma de las organizaciones generadas por el hombre.

El término **derechos públicos subjetivos**, refuerza la concepción de que, aquellos derechos que son esenciales para el hombre, y que los mismos poseen dentro del marco del Estado de Derecho, son la concesión gratuita del propio Estado, con el objetivo de garantizar la autonomía de la participación de los gobernados, en el respectivo campo de la actividad social.

Libertades públicas, expresión que respondió a la concepción de los derechos humanos, como espacios de la libertad individual, que un respectivo ordenamiento jurídico pone como medio en contra de las intromisiones de la organización estatal.

Los **derechos fundamentales**, aluden aquellos derechos que son básicos para todo hombre, ya que son inherentes a su propia naturaleza, pero que en un momento determinado han sido reconocidos por leyes de carácter fundamental y ordenamientos jurídicos de que se trate.

Derechos humanos, el termino refiere y designa, facultades o poderes que deben de ser reconocidos a todos y cada uno de los hombres, por exigencia de su propia naturaleza, y que no obstante de que dichos derechos humanos no se encuentren reconocidos en su totalidad, por parte de algún Estado, ello no implica que no existan y que se deje a un lado su importancia.

4. Los derechos fundamentales, se encuentren o no contemplados en un cuerpo normativo de carácter fundamental, por la trascendencia que guardan, no puede ni se debe dejar pasar por alto, el hecho de que dichos derechos son indudablemente básicos para la existencia propia del hombre, debido a que les son propios a su naturaleza misma, característica que es punto de encuentro, con lo que representan

propriadamente los derechos humanos, los cuales como ya se mencionó anteriormente, existen y son de suma importancia en la vida del hombre, aun que no se encuentren contemplados en un ordenamiento jurídico.

5. Se considera que, al atender la importancia real que tienen los derechos fundamentales, y exigir su ejercicio pleno por parte de los gobernados al propio Estado, el Estado establecerá los mecanismos necesarios y eficaces que considere preciso, para que en un momento dado dichos derechos humanos, que no se encuentren contemplados dentro de un ordenamiento jurídico fundamental, cuenten con un mecanismo alterno e inmediato que permita su adecuada y pronta tutela.
6. El concepto **información**, comprende el conjunto de mecanismos que permiten al individuo, reformar y organizar los datos del medio para que, estructurados de una manera determinada le sirvan de guía de acción, es decir que a través de la información, una persona se pueda encontrar ante la posibilidad real, de asumir una adecuada toma de decisiones, conduciéndose de una manera u otra con cierta actitud frente a determinadas circunstancias, para que dicha toma de decisiones en base a la información obtenida por el individuo, en el momento preciso en que la necesito, le permita mejoras en su calidad de vida y de las personas que le rodean.

De ahí que, se considere a la información como una necesidad, debido a que con la misma el hombre puede lograr un desarrollo integral.

7. Es recurrente, se confundan y se utilicen indistintamente los términos derecho de la información, derecho a la información y derecho de acceso a la información pública, mismos que si bien es cierto guardan relación entre sí, no son sinónimos, toda vez que:

El **Derecho de la Información**, comprende al conjunto de normas que tienen como objetivo primordial regular la actividad informativa, teniendo como fin esencial la tutela del derecho a la información.

El ***Derecho a la Información***, es un derecho de carácter fundamental que posee el hombre, toda vez que dicho derecho es inherente a su propia naturaleza. El ejercicio del señalado derecho, permite a todo gobernado una participación activa en las tareas públicas y no públicas, lo cual implica beneficios en su propia persona. Dicho derecho, encuentra su sustento en la libertad que posee todo gobernado a investigar, a ser informado e informar.

El ***Derecho de Acceso a la Información***, es la prerrogativa de cualquier persona para conocer de las cosas públicas, sustentando dicho derecho en la obligación del Estado de garantizarlo. Teniendo toda persona, con el ejercicio pleno del aludido derecho, la posibilidad real de mejorar su calidad de vida ya sea en forma directa, es decir que le beneficie de manera particular e inmediata, o de manera indirecta, que no será perceptible a primera vista para la persona, pero que no obstante ello se lograra optimizar la convivencia en la sociedad de la que forme parte, mejorando la calidad de sus relaciones en todos los rubros en que estas se vean envueltas.

8. La relación jurídica, generada del ejercicio del derecho a la información, implica la participación de un sujeto activo y uno pasivo, en donde el sujeto activo es titular del derecho, y el sujeto pasivo se encuentra obligado, en virtud de las disposiciones legales aplicables a respetar el referido derecho.

9. El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, al desempeñar su función registral, cumple con la finalidad primordial para lo cual fue creado, la cual versa en que todos aquellos actos, contratos, cargas o gravámenes relacionados con el trafico jurídico de derechos reales, se hagan del conocimiento de todos los gobernados, evitándose con ello que en un momento dado, se ocasione algún perjuicio a un tercero adquirente de buena fe, con cargas que pesen sobre algún bien, ya que gracias a la referida institución, se hace pública la verdadera situación

jurídica de los bienes así como la historia de las transmisiones de los derechos reales.

De ahí que, el Registro Público de la Propiedad al cumplir con su principal función para la cual ***fue creado, funcione como mecanismo de publicidad de la información que se genera, capta, almacena y se resguarda respecto del trafico jurídico de los derechos reales, y garantice el acceso a dicha información.***

10. Los derechos fundamentales, que derivan de la función registral que desempeña el Estado, en el caso muy particular del Distrito Federal a través de su Registro Público de la Propiedad, son **el derecho fundamental de petición**, consagrado en el artículo 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en materia de información, obliga a las autoridades a responder en forma escrita y en breve término, a las consultas que se hallan formulado también de manera escrita, pacífica y respetuosa por parte de los gobernados, a las autoridades sobre las materias de su competencia.

El derecho a la información desde un sentido estricto, (derecho de acceso a la información pública), en virtud del cual el Estado a través de la referida institución, una vez que a efectuado la función para la cual fue creada, se encuentra obligada a permitir el acceso a la información pública que detenta en el ejercicio de sus funciones, actualizándose de esta forma el derecho fundamental a la información desde un sentido estricto, consagrado en el artículo 6º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

11. La función registral, desempeñada por el Estado, trae implícita a la misma, el ejercicio de un derecho que trae aparejado el cumplimiento de una obligación.

Es decir, la posibilidad que se tiene de actuar por parte de los sujetos que son titulares de un derecho, que se encuentra sustentada en la

exigencia propia del Gobierno del Distrito Federal a través del Registro Público de la Propiedad, de dar cumplimiento pleno a ese derecho fundamental, garantizando totalmente por todos los medios existentes el acceso a la información pública que detenta, con las limitaciones establecidas previamente en la legislación aplicable.

12. El ejercicio, del derecho fundamental a la información desde un sentido estricto (derecho de acceso a la información pública), dentro del marco de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, busca dotar de transparencia a los actos que desempeña el gobierno en ejercicio de sus funciones, incentivando con ello la participación de los gobernados, en la gestión cotidiana gubernamental mediante el conocimiento de dichas actividades.

De ahí que, la referida Ley busque generar confianza, al hacer exigible dar a conocer las actividades propias del gobernante, las cuales repercuten de alguna manera u otra en el gobernado, y así los gobernados puedan vigilar en un momento dado, las actividades propias que desempeña el Estado y exigir los resultados que consideren pertinentes.

13. El ***derecho fundamental a la información***, no es un derecho que posee la característica de ser absoluto, ya que el mismo tiene límites a su ejercicio, límites que se encuentran previamente establecidos en forma expresa en la Ley, con la finalidad de salvaguardar derechos de terceros, de la sociedad y los intereses nacionales.

Capítulo Segundo

1. En la época precolonial, la tierra poseía una gran importancia pero desde el manejo de la tenencia de la misma, pasando por su acepción más simple en la época colonial, con el surgimiento de los oficios de hipotecas, hasta llegar a la época contemporánea en donde nace a la vida jurídica el Registro Público de la Propiedad, como la institución con

las funciones que actualmente conocemos, en virtud de la gran importancia que ha tenido y tendrá la propiedad y todo lo que gira entorno al tráfico jurídico de los derechos reales en nuestras vidas.

2. La necesidad de garantizar, el tráfico jurídico que se suscita día a día de los derechos reales y todo lo que se genera en su entorno, originó en todos los Estados del mundo, y atendiendo a su formación política, tradición jurídica y costumbres, la generación de diferentes sistemas registrales, mismos que los doctrinarios han clasificado con fines didácticos, tomando en cuenta diversos aspectos de los mismos.
3. El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, posee un carácter administrativo, debido a que depende directamente de la Consejería Jurídica y Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal, desempeñando un servicio público, enmarcado dentro del derecho fundamental a la información, debido a que el referido Registro, dota de publicidad a los actos y hechos jurídicos que se encuentran inscritos en el mismo, y que tienen que ver con todo lo concerniente al tráfico jurídico de los derechos reales.
4. La función registral inmobiliaria, que es desempeñada por el Estado, consiste en la captación de información que es susceptible de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, la cual es resguardada y preservada, para que en aras de dicha función registral inmobiliaria, se proporcionen la publicidad necesaria a dicha información, y en consecuencia se ponga a disposición de todos los gobernados.

Capítulo Tercero

1. Es considerado poco factible, por algunas personas que de alguna forma tienen contacto con el desarrollo y aplicación del Derecho, se lleve a cabo un avance y colaboración común, entre el Derecho y la

Informática, concibiendo un campo de interacción mínimo entre dichas áreas del conocimiento humano.

En contraposición, al común denominador de las personas, percibimos a los avances de carácter tecnológico (dentro de los cuales encontramos a la informática), como instrumentos que se pueden emplear, para optimizar y hacer más eficaces el desarrollo de nuestras actividades cotidianas (incluyendo las actividades de carácter jurídico), lo cual se puede ver reflejado en la reducción de costos, tiempo y esfuerzos en las mismas.

2. El empleo de la Informática, dentro del ámbito Jurídico ha generado un campo de aplicación amplio, alcanzando a los profesionales de la abogacía dentro de sus distintos roles, así como en las formas de desempeñar sus actividades en las instituciones a las cuales tienen que acceder en el ejercicio de su profesión. Debido a que, con la informática jurídica, el impacto de la tecnología en el Derecho es evidente, y en lo que concierne al tema central del desarrollo del presente trabajo de investigación, es y será un detonante de gran importancia, en el óptimo manejo de la información.
3. La información en materia registral, es benéfica en nuestras vidas cuando está disponible siempre y en el mínimo de tiempo posible, de ahí que es requisito indispensable que la misma se encuentre bien organizada, para lo cual el empleo de la informática, garantiza una adecuada organización en su proceso de captación, resguardo y consulta de la misma, dentro del Registro Público de la propiedad.
4. El empleo de la informática, en la realización de las diversas actividades del hombre, han suscitado ciertas conductas de tipo negativo, para lo cual el hombre valiéndose del Derecho, interviene mediante ordenamientos jurídicos nacionales e internacionales, que aluden específicamente a la regulación del fenómeno informático. Es de recalcar que, en el caso de la adecuada regulación y manejo que se le

debe de brindar a la información, en el Distrito Federal y en sí en el Estado mexicano, se considera hay mucho trabajo todavía por hacer.

5. Tanto Estados considerados en vía de desarrollo, como aquellos denominados de primer mundo, se han valido de los avances tecnológicos que se van suscitando día a día, en su aplicación en la función registral que desempeñan, mediante un proceso constante de modernización de las instituciones que llevan a cabo dicha función , lo cual deriva en que, la información contenida en las señaladas instituciones que se ocupan de la función registral, posea las condiciones más estables de disponibilidad y velocidad, que en nuestros tiempos se requiere.

Capítulo Cuarto

1. Considero viable, el hecho de llevar a cabo la modernización de la infraestructura de nuestro Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, lo cual se vería reflejado en mejora de la forma de operar de dicha institución.
2. Desde su creación, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, buscó y dotó de publicidad a la información contenida en él, concerniente al tráfico jurídico de derechos reales que se suscita día a día en esta ciudad, dando cumplimiento de alguna manera en forma intrínseca al **derecho fundamental a la información** en su sentido más estricto, inclusive con anterioridad a que dicho derecho fundamental, fuera contemplado en el ordenamiento jurídico fundamental nacional.

3. En la actualidad, es cuestionable si la forma en cómo se llevan a cabo las funciones que se desempeñan en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, cumplen con lo previsto en el derecho fundamental a la información en su sentido más estricto, ya que es el caso que al referido derecho fundamental, no se le está dotando de pleno cumplimiento, por parte de los sujetos obligados a ello, siendo necesario por dicha situación, plantear y aplicar un proceso de modernización dentro de la aludida institución registral, que haga viable el ejercicio pleno de todo gobernado del enunciado derecho fundamental.

4. Considerando que, la relación que se puede establecer entre informática y el derecho en su aspecto registral, mediante un adecuado proceso de modernización en la infraestructura del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es el medio idóneo por el cual se puede hacer factible se lleve a cabo un ejercicio pleno y eficaz del derecho fundamental a la información, lo cual derivaría en beneficios para todos los gobernados, y no solo así para algunos cuantos privilegiados, es decir que el acceso a la información poseería la característica de ser universal en tanto a personas, ciudadanos y/o personas capaces de obrar, tal y como se ha estado llevando a cabo exitosamente, en otras figuras similares al Registro de la Propiedad existentes en diversas partes del mundo.

5. La modernización de nuestro Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, deberá de basarse en las siguientes directrices:
 - La **digitalización del acervo registral**, conformado por aquellas inscripciones que fueron y son susceptibles de registro, los cuales dieron y están dando origen a los asientos existentes en los antecedentes de

libro o folio, que conforman el Sistema Registral en esta ciudad, para así preservarlo para la posteridad.

- La **adecuada capacitación** del personal que labora en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en lo concerniente a la digitalización del acervo registral, almacenamiento y manejo en la base de datos de la información digitalizada, así como del empleo de la infraestructura tecnológica que se innove en la referida institución.
 - La **adecuación y mejora del SIIR** (Sistema Integral de Información Registral), para que éste, almacene la información del acervo ya digitalizada, y permita su inmediata consulta al personal que labora en la aludida institución, como a cualquier interesado a través del Internet, para lo cual deberá de establecerse los mecanismos tecnológicos necesarios, que faciliten y brinden seguridad jurídica al acceso a dicha información.
 - Por último, la **adecuación de los cuerpos normativos aplicables** en la materia registral, que permitan optimizar y dotar de la seguridad jurídica necesaria, a la función registral que desempeña el Gobierno del Distrito Federal a través de su Registro Público de la Propiedad en línea.
6. Dentro de las ventajas que, nos proporcionaría el proceso de modernización integral del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en lo concerniente a la captación, almacenamiento, manejo y consulta de la información registral, así como del replanteamiento del manejo de nuestro Sistema Registral, dentro de las actividades cotidianas que se llevan a cabo entorno a dicha materia, encontramos que, una vez efectuado correctamente la digitalización de la información que conforma el acervo registral de la referida institución, dicha información se podrá preservar, así como consultar por cualquier interesado previo pago de sus derechos correspondientes, llevándose a

cabo dicha consulta a través del Internet, lo cual permitirá acceder a cualquier hora, en cualquier día de la semana y desde cualquier lugar, a la base de datos del SIIR, y así estar ante la posibilidad real de llevar a cabo, búsquedas remotas exhaustivas de información de nuestro interés.

Reduciéndose con ello, además costos en el tiempo de los usuarios, en cuanto a la transportación del lugar en donde se encuentren a las oficinas físicas del Registro Público de la Propiedad, para efectuar la consulta de la información que necesiten, así mismo se conseguirá una reducción en los costos económicos por llevar a cabo, la consulta de la información que requiramos dentro de la multicitada institución.

Existiendo la posibilidad real, de que en un momento dado se puedan realizar inclusive, las inscripción de los actos jurídicos que son susceptibles de registro en forma remota por parte de los usuarios del Registro Público de la Propiedad.

Conclusión General.

Si se parte de la base de que, todo lo que gira en torno al derecho real de propiedad, es de suma importancia para el hombre, estaremos ante la posibilidad de comprender porque el mismo, se ha esmerado en buscar dotar de plena seguridad jurídica, y en consecuencia de generar los mecanismos legales necesarios que permitan su adecuada regulación y protección.

Encontrando, dentro de estos mecanismos a la figura un tanto reciente del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, institución que debido a la importante función que desarrolla dentro del ámbito jurídico-registral, es requisito indispensable que se esté allegando de los recursos que sean necesarios, para cumplir con plenitud las funciones para lo cual fue creado.

De ahí que, es de suma importancia crear conciencia entre todos los gobernados, de que nos encontramos en todo nuestro derecho de exigir a el Estado, que a través del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en materia registral se optimice y dote de plena eficacia, el acceso a la información contenida en la referida institución, mediante una compleja modernización, tanto en su infraestructura, como en los cuerpos normativos y procedimientos existentes (en donde interviene el importante elemento humano), para el desarrollo de sus importantes actividades.

Los Procesos de modernización en materia registral, que han desempeñado satisfactoriamente otros Estados en el mundo, y que en el caso del Distrito Federal, se ha postergado el mismo, no obstante de que se cuenta con todos los elementos necesarios para ello, de ahí que hay que sacudirnos la apatía y exigir al propio Estado el pleno ejercicio de nuestros derechos.

Fuentes consultadas

Bibliografía

- ANTONIO Monserrat, *Derecho Inmobiliario Registral*, España, Civitas Ediciones, S.L, 2000.
- BURGOA ORIHUELA Ignacio, *Las garantías individuales*, 30ª Ed, México, Porrúa, 1998.
- CARPIZO Jorge y VILLANUEVA Ernesto, *El derecho a la información. Propuestas de algunos elementos para su regulación en México*, en Valadès, Diego y Gutiérrez Rivas, Rodrigo, *Derechos Humanos. Memoria del IV Congreso Nacional de Derecho Constitucional III*, México, UNAM, 2001.
- CARRAL y DE TERESA Luís, *Derecho Notarial y Registral*, 10ª Edición, México, Porrúa, 1997.
- CIENFUEGOS SALGADO David, *El derecho de petición en México*, México, Serie Doctrina Jurídica, núm. 182, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, 2004.
- COLIN SANCHEZ Guillermo, *Procedimiento registral de la Propiedad*, Quinta Edición, México, Porrúa, 2001.
- CORREAS Oscar, *Acercas de los derechos humanos, apuntes para un ensayo*, México, Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades, UNAM, 2003.
- DE BARTOLOME CENZANO José Carlos, *Derechos fundamentales y libertades públicas*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2003.
- DEL CASTILLO DEL VALLE Alberto, *Garantías del Gobierno*, México, ediciones Jurídicas Alma, S.A de C.V, 2003
- DE CASTRO CID Benito, con la colaboración de ARA PINILLA Ignacio, MARTÍNEZ MORAN Narciso, AYLLÓN DÍAZ Jesús y DE MIGUEL BERIAIN Iñigo, *Introducción al estudio de los derechos humanos*, España, Universitas, S.A, 2004.
- DESANTES GUANTER José María, Fundamentos del derecho de la información, pp. 28-29 apud. Robles, Guadalupe, "Derecho de la información y Comunicación Pública. Transparencia Gubernamental y Responsabilidades Ciudadanas en la Nueva Agenda del Derecho a la Información", México, Universidad de Occidente, 2004.

- ESCOBAR DE LA SERNA Luís, *Manual de derecho de la información*, España, Dykinson, 1997.
- ESQUIVEL ZUBIRI Jorge Luís, *Derecho registral*, México, UNAM, Grupo Editorial Universitario, 2001.
- FERNANDEZ AREAL Manuel, *Introducción al Derecho de la Información*, Barcelona España, ATE, 1997.
- FERRAJOLI Luigi debate con CACCELLI Luca, BOVERO Michelangelo, GUASTINI Ricardo, JORI Mario, PINTORE Anna, VITALE Ermanno, ZOLO Danilo, *Los fundamentos de los Derechos Fundamentales*, Edición de Antonio de Cabo y Gerardo Pisarello, Madrid, Trotta, 2001.
- GALLEGO ANABITARTE Alfredo, *Derechos fundamentales y garantías institucionales: Análisis doctrinal y jurisprudencial (Derecho a la educación, autonomía local, opinión pública)*, Madrid, Civitas, S.A., 1994
- GARCIA GARCIA José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Madrid, Civitas, 1988.
- GONZALEZ MARTINEZ Jerónimo, *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, T.1. 7ª Edición, Sección de Publicaciones España. 1996.
- GONZÁLEZ ISLAS Pablo, *Primermundismo, El Modelo del Primer Mundo y los desafíos para la Argentina*, Buenos Aires, Argentina, Ediciones Macchi, 2002.
- GRIMM Dieter, *Constitucionalismo y derechos fundamentales*, Madrid, Trotta, 2006.
- GUASTINI Riccardo, *Distinguiendo Estudios de Teoría y Metateoría del Derecho*, Barcelona, España, Ed. Gedisa, 1999.
- LOPEZ AYLLON Sergio, *Derecho de la Información*, México Mc Graw-Hill, 1997.
- LOPEZ AYLLON Sergio, "Derechos fundamentales y acceso a la información pública: los desafíos de una legislación necesaria", en Carbonell Miguel, *Derechos fundamentales y Estado*, Memoria del VII Congreso Iberoamericano del Derecho Constitucional, México, IIJ, Serie Doctrina Jurídica, Num. 96, 2002.
- LOPEZ AYLLON Sergio, *El derecho a la información*, México, Porrúa, 1984.

- LUNA PLA Issa, NAVA GOMAR Salvador y VILLANUEVA Ernesto, Derecho de acceso a la información pública parlamentaria, Coeditores H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura, Libertad de Información-México, A.C, Instituto Iberoamericano para el Fortalecimiento del Poder Legislativo, A.C y Miguel Ángel Porrúa, Diseño Editorial Miguel Ángel Porrúa, Librero-Editor, 2006.
- M. Falcón Enrique, "Que es la Informática Jurídica? del Ábaco al Derecho Informático", Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1992.
- MAGALLON IBARRA Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, México, Porrúa, 1990.
- MENDIETA Lucio y NUÑEZ, *El Procedimiento Agrario en México*, Quinta Edición, México, Porrúa, 1971.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ Xavier, *Derechos Reales e Hipotecario*, 2 Edición. Madrid, Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas, España, 1988.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO Bernardo, *Derecho Registral*, Séptima Edición, México, Porrúa, 2000.
- POMED SANCHEZ Luís Alberto, El derecho de Acceso de los ciudadanos a los Archivos y Registros Administrativos, Madrid, España, ed. M.A.P, 1989
- RIOS ESTAVILLO Juan José, *Derecho a la Información en México*, México, Porrúa, 2005
- RIOS ESTRAVILLO Juan José, *Derecho e Informática en México. Informática Jurídica y Derecho de la Informática*, serie E: Varios, núm.83, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, 1997, p.7
- ROJINA VILLEGAS Rafael, *Derecho Hipotecario Mexicano*, México, Jus, 1945.
- SORIANO Ramón, *Las Libertades Públicas*, Madrid, Tecnos, 1990
- TAPIA RAMIREZ Javier, Bienes (Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad), México, Porrúa, 2004.
- TÉLLEZ VALDÉZ Julio, *Derecho Informático*, Tercera Edición, México, McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A de C.V, 2004.
- VILLANUEVA VILLANUEVA Ernesto, *Derecho Mexicano de la Información*, México, Oxford University Press, 2000.

- VILLARO Felipe Pedro, *Elementos de derecho registral inmobiliario*, Fundación Editorial Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 1980.
- VILLANUEVA Ernesto, *Régimen jurídico de las libertades de expresión e información en México*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1998.
- VILLANUEVA Ernesto, *Temas Selectos de Derecho de la Información*, editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 2004.
- VON DER MEHDEN Fred R. *Política de las Naciones en Vías de Desarrollo*, Madrid, Tecnos, 1970.
- WOLF Martín, ENNECCERUS Ludwig, y KIPP Theodor, *Tratado de derecho civil, Derecho de cosas*, T. III, Barcelona, Bosch, 1956.

Diccionarios y enciclopedias

- Diccionario de Derecho Privado, Barcelona, Labor, 1954.
- Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, ed. 15º, México, Porrúa-UNAM 2001.

Hemerografía.

- Revista Lex Difusión y Análisis, Tercera Época, Enero, Año VI, Número 67, Pág. 36, Editorial Laguna, S.A de C.V 2001.

Legislación

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- La Declaración Universal de los Derechos Humanos, 10 de Diciembre de 1948.
- Ley Sobre la Celebración de Tratados.
- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código Civil Comentado, Buenos Aires Argentina.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Jurisprudencia

- Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Primera Parte, Pleno, p.332
- Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Segunda Parte, Salas y tesis comunes, p.1696
- e-Jurisprudencia 1917-2003 Ver. 1.2 que contiene Jurisprudencias y Tesis Aisladas Emitidas por: Suprema Corte de Justicia de la Nación y Tribunales Colegiados de Circuito, Tribunal Fiscal de Justicia Fiscal y Administrativa y Tribunal Electoral del Poder Judicial Federal.. Miguel A, Brindis Bello, México 2003

Páginas Web consultadas

- <http://www.mrnf.gouv.qc.ca> 23 de agosto de 2008
- <http://www.cndh.org.mx> 15 de agosto de 2008, véase
- <http://www.cinu.org.mx/onu> 13 de octubre de 2008
- <http://www.mrnf.gouv.qc.ca> 23 de agosto de 2008
- <http://www.registro-publico.gob.pa> 05 de agosto de 2008
- <http://www.dgr.gub.uy> 17 de agosto de 2008
- <http://www.infodf.org.mx> 03 de agosto de 2008
- <http://www.mailxmail> 24 de agosto de 2008
- <http://www.diputados.gob.mx> 19 de septiembre de 2008

Anexo único

INSTRUCTIVO PARA EL ACCESO A LAS CONSULTAS POR INTERNET

El Registro Público de Panamá, con el fin de seguir brindando a nuestros usuarios un servicio eficiente, introduce al menú de su Portal Web, la nueva versión de las Consultas en Línea.

Ahora usted ahorra tiempo y dinero ya que podrá consultar rápidamente toda la información que necesite y complementarla con las imágenes escaneadas que se encuentran almacenadas en nuestra Base de Datos.

Antes de realizar las consultas deberá asegurarse que su equipo cumpla con los requisitos mínimos:

Requisitos Mínimos

- | | |
|--|--|
| - Computador Pentium III | -256 MB de memoria |
| - MODEN 56 KBPS o conexión dedicada a Internet de alta velocidad | - Navegador Internet Explorer 7.0 o Netscape 6.2 |

Como realizar sus consultas?

Ingrese al sitio Web del Registro Público: www.registro-publico.gob.pa

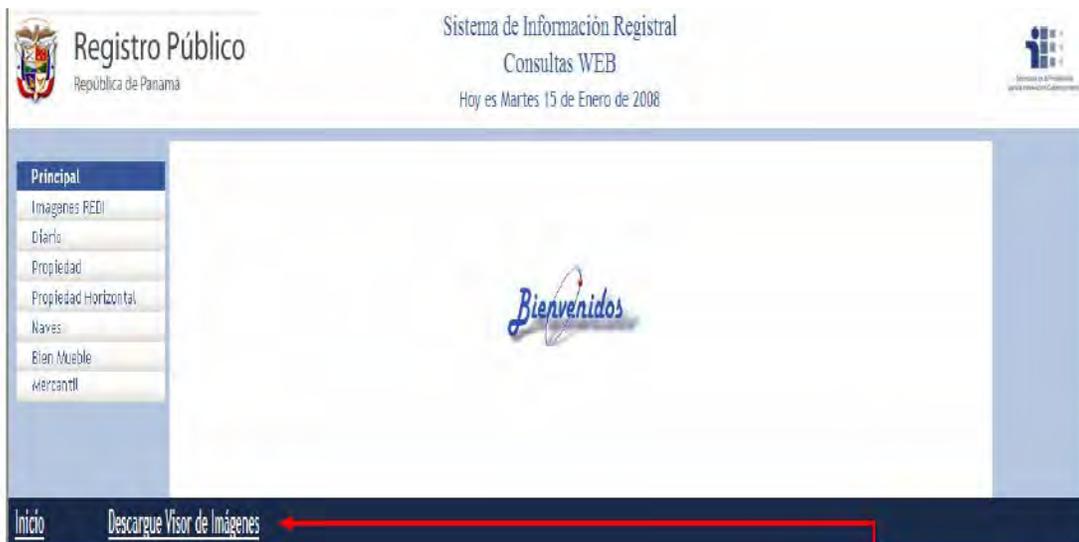
Aquí usted podrá ingresar a las consultas mediante dos opciones, tal como lo muestra la siguiente pantalla.

Servicios: le aparecerá un submenú de opciones, usted deberá escoger ***Consultas de Información Registral.***

Consulta de Información Registral



Automáticamente le aparecerá la pantalla principal de las Consultas



Descargue Visor de Imágenes

Las consultas se dividen en dos partes:

1. Consulta de las Imágenes digitalizadas (Escrituras o Pacto Social).
2. Consulta General de lo Registrado o Inscrito en la Institución.

1. Consulta de las Imágenes digitalizadas (Escrituras o Pacto Social).

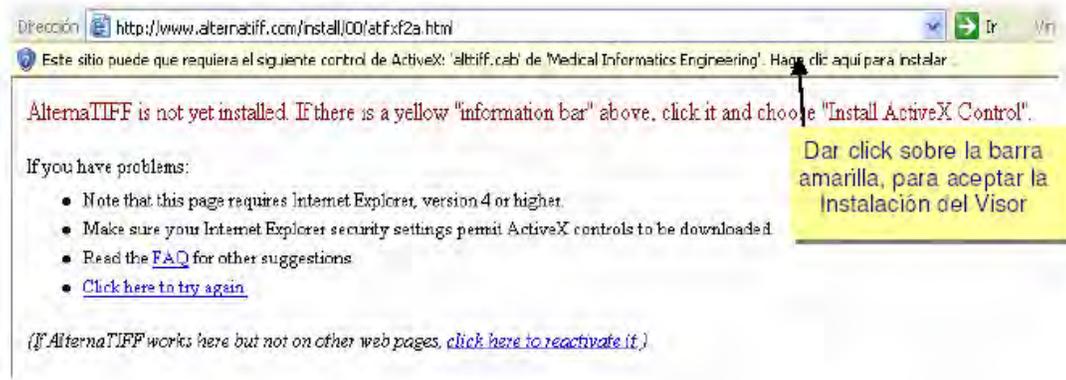
Para poder ver las imágenes digitalizadas, deberá descargar primero el Visor de Imágenes. Esta opción se encuentra en la parte inferior de la pantalla

Los siguientes pasos le indica como descargar el visor:

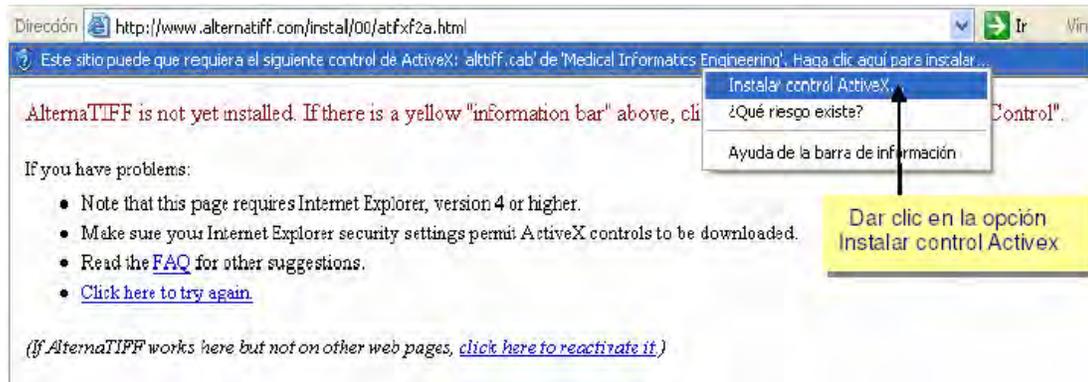
Paso1



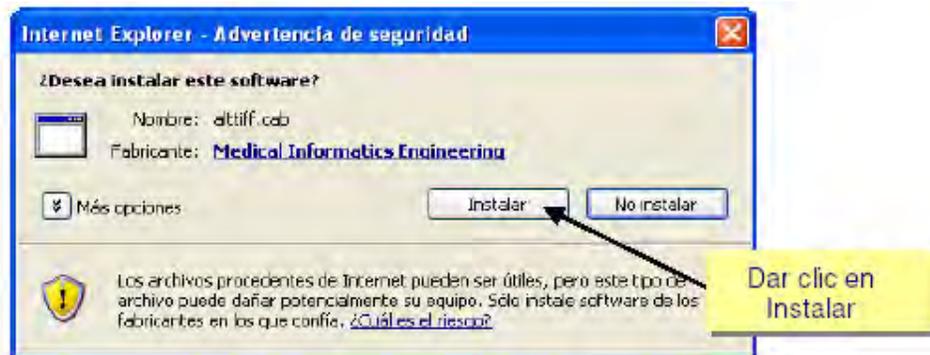
Paso 2



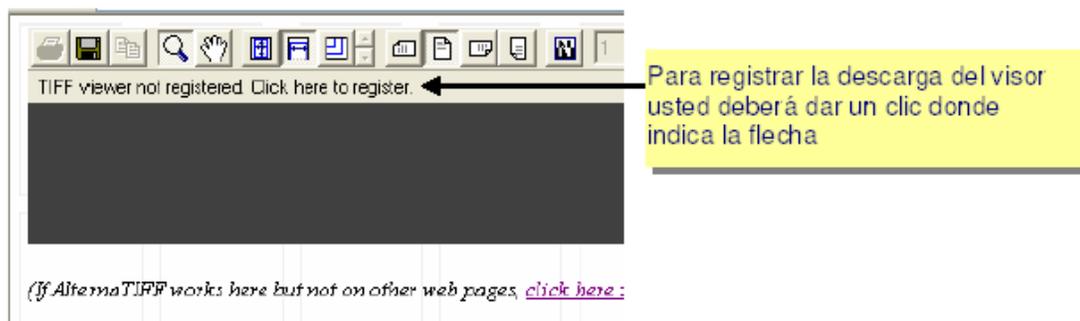
Paso 3



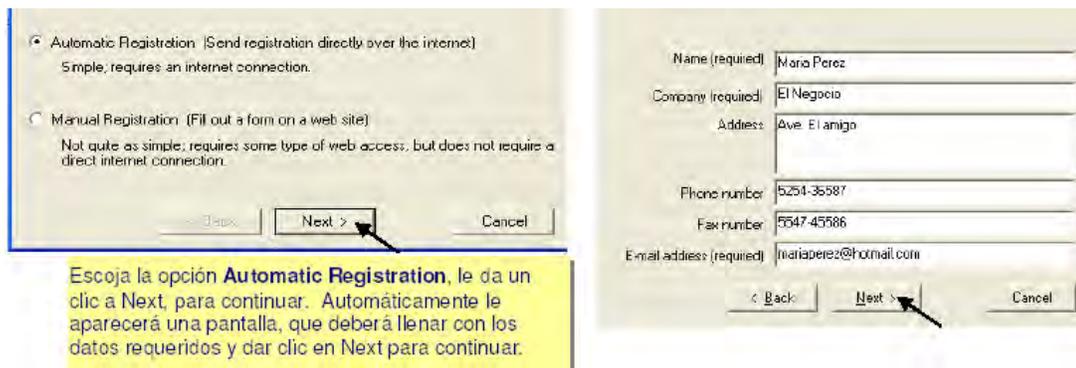
Paso 4



Paso 5



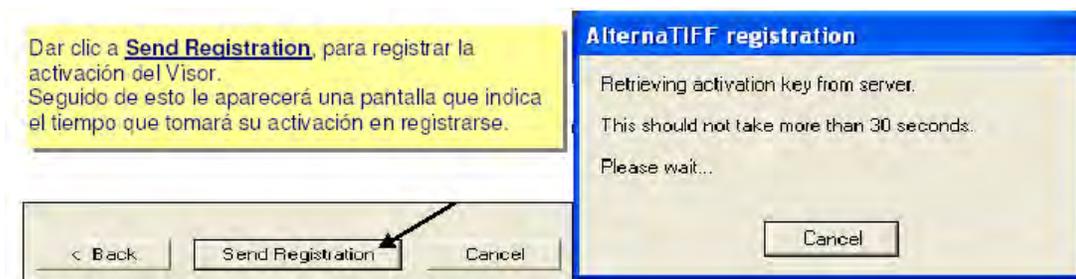
Paso 6



The image shows two parts of a registration process. On the left, a dialog box offers two options: "Automatic Registration" (selected) and "Manual Registration". Below these are "Back", "Next >", and "Cancel" buttons. An arrow points to the "Next >" button. A yellow text box below explains that the "Automatic Registration" option should be chosen and the "Next" button clicked. On the right, a registration form is filled out with the following details: Name (required): Maria Perez; Company (required): El Negocio; Address: Ave. El amigo; Phone number: 5254-35587; Fax number: 5547-45586; E-mail address (required): mariaperez@hotmail.com. The "Next >" button is also highlighted with an arrow.

Escoja la opción **Automatic Registration**, le da un clic a Next, para continuar. Automáticamente le aparecerá una pantalla, que deberá llenar con los datos requeridos y dar clic en Next para continuar.

Paso 7

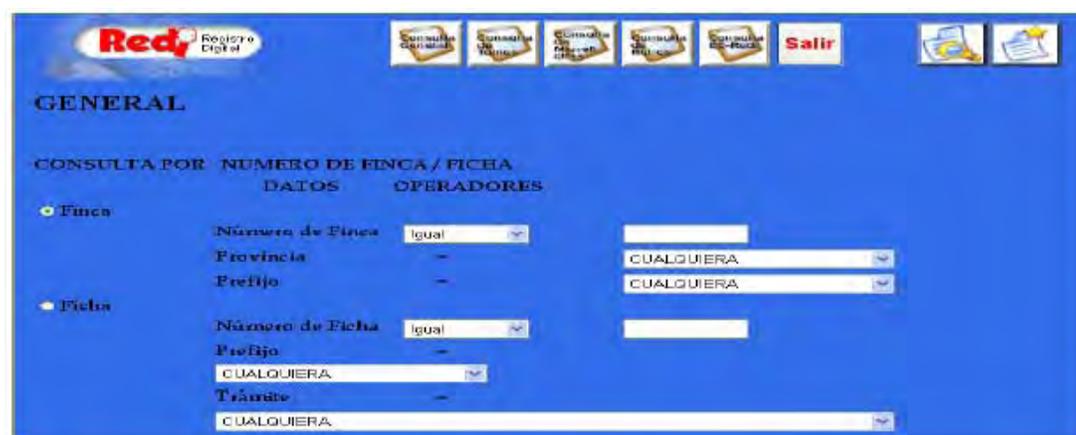


The image shows two parts of the registration completion process. On the left, a yellow text box instructs the user to click "Send Registration" to register the activation of the Visor. Below this, a dialog box shows "Send Registration" as the selected option, with "Back" and "Cancel" buttons. An arrow points to the "Send Registration" button. On the right, a blue headered window titled "Alternativa registration" displays the message: "Retrieving activation key from server. This should not take more than 30 seconds. Please wait..." with a "Cancel" button.

Dar clic a **Send Registration**, para registrar la activación del Visor. Seguido de esto le aparecerá una pantalla que indica el tiempo que tomará su activación en registrarse.

Terminada la descarga, deberá irse a la página principal de las **"Opciones de Consultas"** y seleccionar la opción de **Imágenes**.

Le aparecerá la siguiente pantalla



The image shows the main search interface of the Redy Digital website. The header includes the Redy Digital logo and navigation buttons for "Consultas Generales", "Consultas de Fincas", "Consultas de Parcelas", "Consultas de Puntos", "Consultas de Puntos", and "Salir". The main section is titled "GENERAL" and "CONSULTA POR NUMERO DE FINCA / FICHA". It is divided into "DATOS" and "OPERADORES". Under "Finca", there are fields for "Número de Finca" (with a "igual" dropdown), "Provincia" (with a "CUALQUIERA" dropdown), and "Prefijo" (with a "CUALQUIERA" dropdown). Under "Ficha", there are fields for "Número de Ficha" (with a "igual" dropdown), "Prefijo" (with a "CUALQUIERA" dropdown), and "Trámite" (with a "CUALQUIERA" dropdown).

CONSULTA NOMBRE DE SOCIEDAD / NAVE / AERONAVE

Sociedad/Persona: Comenzar con

RUC/Cédula: Comenzar con

Nombre Nave: Comenzar con

Mat. Aeronave: Comenzar con




Si su búsqueda es por **Finca**, deberá dar un clic, sobre el círculo que se encuentra a lado de la palabra.
Ver la figura de abajo.

- **Finca**: indicar en el espacio en blanco, el número de finca que desea consultar y dar un doble clic al



Icono

 **Finca** Número de Finca: Igual

Se desplegará una pantalla con una lista de propiedades. Usted podrá identificar la que consultando con la información que posee. Una vez identificada la misma, deberá dar un doble clic sobre la palabra **VER IMAGEN**

Redy Registro Digital NUEVA CONSULTA

BD Redi

Ficha/Finca	Documento	L. Asiento	I. Prefijo	Seccion	Trámite	Provincia	Tomo	P. Asiento	P. F. Inscripción	F. Vencimiento
Ver Imagen 789	130471	14		FINCAS INTERIOR 2	VENTAS	DARIEN	200	130524	14-Dic-2000	26-Dic-2000
Ver Imagen 789	64866	56		FINCAS SECUESTROS Y EMBARGOS	VENTAS	HERRERA	277	3329	17-Jul-2001	23-Ago-2000
Ver Imagen 789	72842	1		FINCAS DAVID	JUICIO DE SUCESION	HERRERA	205	11991	10-Feb-2005	06-Feb-2005
Ver Imagen 789	606715	2		FINCAS HIPOTECAS	VENTAS	LOS SANTOS	204	17657	29-Abr-2004	30-Abr-2004
Ver Imagen 789	606715	9		FINCAS HIPOTECAS	ADICIONES	LOS SANTOS	204	41610	29-Abr-2004	30-Abr-2004

Tomos

Tomos	Folio	Ficha/Finca	Provincia	Tipo	Sociedad
Ver Imagen 131	25	789	BOCAS DEL TORO	PROP	
Ver Imagen 131	26	789	BOCAS DEL TORO	PROP	
Ver Imagen 131	27	789	BOCAS DEL TORO	PROP	
Ver Imagen 131	28	789	BOCAS DEL TORO	PROP	
Ver Imagen 131	29	789	BOCAS DEL TORO	PROP	
Ver Imagen 131	30	789	BOCAS DEL TORO	PROP	
Ver Imagen 71	43	789	COCLE	REFORMA AGRARIA	
Ver Imagen 71	44	789	COCLE	REFORMA AGRARIA	
Ver Imagen 71	45	789	COCLE	REFORMA AGRARIA	
Ver Imagen 71	46	789	COCLE	REFORMA AGRARIA	

NOTA:

Las imágenes digitalizadas podrán ser impresas o grabadas, pero no tienen ningún valor legal.

También puede consultar Imágenes de **Tomo y Rollo**, para esto usted deberá seleccionar la opción deseada que se encuentra en la parte superior de la pantalla, e ingresar los datos requeridos.



2. Consulta General de lo Registrado o Inscrito en la Institución.

Consulta a Diario:

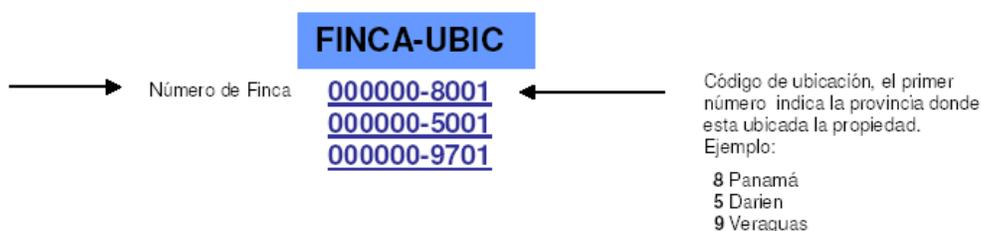
En esta opción, usted deberá ingresar los datos requeridos para poder conocer el estatus de su documento dentro de la Institución. **Esta opción NO muestra los pendientes.**

Consulta a Propiedad:

Consultas a Propiedad ofrece información, de todas las Propiedades (*fincas*) registradas en la institución.

Usted podrá verificar dicha información seleccionando cualquiera de las opciones que presenta el menú.

El sistema le traerá toda la información relacionada al dato ingresado y usted deberá seleccionar cual es la que desea consultar, dándole un doble clic a la que se encuentre subrayada y en color celeste.



Consulta a Propiedad Horizontal:

Consultas a Propiedad Horizontal ofrece información, de todos los Edificios (apartamentos) registrados en la Institución.

Usted podrá verificar dicha información seleccionando cualquiera de las opciones que presenta el menú.

El sistema le traerá toda la información relacionada al dato ingresado y usted deberá seleccionar cual es la que desea consultar, dándole un doble clic a la que se encuentre subrayada y en color celeste.

Consultas a Bienes Muebles

Consultas a Bienes Muebles ofrece información, de todo lo referente al financiamiento de un Bien Mueble.

Usted podrá verificar dicha información seleccionando cualquiera de las opciones que presenta el menú, de la siguiente pantalla.

Consultas a Naves:

Consultas a Naves ofrece información, de todas las naves registradas en la institución.

Usted podrá verificar dicha información seleccionando cualquiera de las opciones que presenta el menú.

Consulta a Mercantil:



Deberá seleccionar la Sociedad que desea consultar, e ingresar los datos requeridos para el despliegue la información requerida.

Consultas a Mercantil, ofrece información de Sociedades Anónimas y Extranjeras, Aeronaves, Mandato Mercantil, Sociedades Comunes, Sociedades Responsabilidad Limitada, Prenda Agraria y Fundaciones de Interés Privado.

En cada una de estas opciones, usted podrá realizar su(s) consulta(s), por las diferentes alternativas que presenta el sistema, tal como lo muestra la pantalla.

El sistema le traerá toda la información relacionada al dato ingresado y usted deberá seleccionar cual es la que desea consultar, dándole un doble clic a la que se encuentre subrayada y en **color celeste**. Automáticamente le aparecerá toda la información solicitada.

La **disponibilidad** del nombre se consulta, escogiendo primero el tipo de Sociedad que desea registrar, luego de esto, escoger la opción **Alfabéticamente**, e ingresar el nombre deseado. Si no existe registro del mismo, podrá ser utilizado.

NOTA: Una vez verificado la disponibilidad del nombre, usted deberá apersonarse a nuestras instalaciones, para el pago de la reserva del nombre.

Para cualquier consulta por favor comunicarse a la Dirección Nacional de Tecnología, teléfono 501-6057.