



TECNOLÓGICO UNIVERSITARIO DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO
INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MEXICO
CLAVE 3079 - 09

“PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
VÍCTOR MANUEL LÓPEZ VARGAS

ASESOR DE TESIS: LICENCIADO RUBÉN SÁNCHEZ FLORES



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.

AGRADECIMIENTOS

*Quiero agradecer primeramente,
a Dios, por haberme permitido
disfrutar de éste maravilloso
momento rodeado de las
personas a las que más amo y
con las que quiero estar.*

A mis padres:

*Víctor Manuel López Pérez y Luciana Vargas Morales
Que son la base de todo lo que soy, a esos dos seres
humanos magníficos, que tengo la dicha de decir
que son mis padres.*

*Un millón de gracias porque cada triunfo mío es de ustedes
y para ustedes, espero que estén orgullosos de mí tanto como yo
lo estoy de ustedes, porque son todo un ejemplo a seguir, ya que
me han demostrado que hasta en los días más difíciles y en las
peores situaciones siempre se puede salir adelante, no me
cansaré nunca de repetir que me llena de orgullo decir que son
mis padres y que gracias a ustedes he logrado un triunfo más
en mi vida*

*Gracias padres, por darme la vida y hacer de mí un hombre
íntegro, responsable y capaz, por impulsarme y alentarme
siempre en cada momento para ser cada día mejor.*

A mis hermanas:

*Patricia, Rita María y Ana Isabel López Vargas
Gracias por el apoyo cariño y comprensión que me
han brindado siempre, por confiar en mí
y por ser unas magníficas hermanas.*

A mis sobrinos:

*Michelle Antonio y José Luis Allende López
Daniel, Karla y Dulce Salas López
Con mucho cariño, por ser la razón
que me motiva a superarme
cada vez más, para poder ser
un buen ejemplo a seguir.*

A mi amigo:

*El locutor y conductor de radio y tv
Paco Morán "El Kachawao."
Por ser una persona muy importante
ya que lo considero parte de mi
familia, por el gran apoyo que nos
ha brindado tanto moral como
espiritual.*

*Gracias por estar conmigo en los momentos
más difíciles y por ayudarme a superar cada uno
de ellos y por motivarme a llevar a cabo
éste logro en mi vida.*

A mi amigo:

*Lic. José Roberto Fuentes Trujillo
Gracias por el apoyo y la ayuda incondicional
que me brindaste durante la realización de
ésta tesis, ya que sin ello no hubiera sido
posible la misma.*

*Por brindarme tu amistad que espero
sea por siempre y por ser una persona valiosa.*

A mis maestros:

*Gracias por su ética, colaboración y conocimientos
que me brindaron para la formación de mi carrera profesional.*

A mi Sinodal:

Lic. Rubén Sánchez Flores

*Gracias por brindarme su amistad, su brillante
conocimiento, tiempo, dedicación y apoyo,
para llevar a cabo esta tesis, ya que su
valiosa colaboración hizo posible un logro muy importante
en mi vida del cual le estaré eternamente
agradecido.*

Al director de la Licenciatura en Derecho:

Lic. Jesús Tomás Arriola Campos

*Gracias por su distinguido y valioso apoyo
y participación, para llevar a cabo,
la culminación de un logro más en mi vida.*

*Dios bendiga a todas las personas que creyeron en mí por
esto y por mucho más un millón de gracias.*

“PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO”.

ÍNDICE

	Pág.
INTRODUCCIÓN.	5
CAPÍTULO PRIMERO:	
ASPECTOS HISTÓRICOS DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.	7
1.1 GRECIA.	7
1.2 EGIPTO.	8
1.3 ROMA.	9
1.4 AUSTRALIA.	15
1.5 ALEMANIA.	16
1.6 FRANCIA.	18
1.7 ESPAÑA.	19
1.8 MÉXICO.	23
1.8.1 ANTECEDENTES NACIONALES.	23
1.8.2 ANTECEDENTES DEL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.	24
1.8.3 EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO.	27
CAPÍTULO SEGUNDO:	
PRINCIPIOS Y SISTEMAS REGISTRALES.	29
2.1 PRINCIPIOS REGISTRALES.	29
2.1.1 PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD.	30
2.1.2 PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA REGISTRAL.	32
2.1.3 PRINCIPIOS DE LEGITIMACIÓN.	32

2.1.4 PRINCIPIO DE ROGACIÓN.	34
2.1.5 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.	35
2.1.6 PRINCIPIO DE RELACIÓN Y PRIORIDAD.	36
2.1.7 PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN.	38
2.1.8 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.	39
2.1.9 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.	40
2.1.10 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.	41

2.2 SISTEMAS REGISTRALES. 43

2.2.1 CONCEPTO.	43
2.2.2 SISTEMAS QUE REDUCEN EL REGISTRO A FINES DE SIMPLE PUBLICIDAD O QUE ADOPTAN EL REGISTRO CON EFECTOS DE Oponibilidad.	44
2.2.3 SISTEMAS QUE ATRIBUYEN A LOS ASIENTOS REGISTRALES EFECTOS CONVALIDANTES, EN EL QUE PRESUMEN LA EXACTITUD DEL REGISTRO Y PROTEGEN PLENAMENTE A LOS TERCEROS.	45
2.2.4 SISTEMA QUE ATRIBUYE AL REGISTRO EFICACIA CONSTITUTIVA.	46

CAPÍTULO TERCERO:

EL DERECHO REGISTRAL Y SU RELACIÓN CON EL DERECHO NOTARIAL Y LOS PRINCIPIOS DE MODERNIDAD. 48

3.1 CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL.	48
3.2 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO NOTARIAL.	49
3.3 REFORMA ARTÍCULO 73 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.	51
3.4 PRINCIPIOS DE MODERNIDAD DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO.	57
3.5 MARCO JURÍDICO ACTUALIZADO.	57

3.6 PROCESOS REGISTRALES ALINEADOS CON LAS NECESIDADES DE LOS USUARIOS Y REGULADOS POR LA NORMATIVIDAD APLICABLE. . . .	59
3.7 INSTRUMENTACIÓN DE SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD. . . .	60
3.8 USO ADECUADO DE LAS TECNOLÓGICAS DE INFORMACIÓN.	61
3.9 ESTÁNDAR DE ESTUDIOS QUE DEBE CUMPLIR EL SERVIDOR PÚBLICO QUE SE DESEMPEÑA EN LA FUNCIÓN REGISTRAL.	62
3.10 PRESERVACIÓN DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.	62
3.11 PRESERVACIÓN DEL ACERVO DOCUMENTAL DE INSCRIPCIONES EN EL ESTADO DE MÉXICO.	63
3.12 VINCULACIÓN CON CATASTRO Y OTRAS INSTANCIAS.	63
3.13 POLÍTICA FINANCIERA.	64

CAPÍTULO CUARTO.

“PROYECTO DE MODERNIZACION DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO.”	65
---	-----------

4.1 VISIÓN INTEGRAL DEL MODELO.	65
4.2 COMPONENTES.	91
4.3 MARCO JURÍDICO.	92
4.4 TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN.	95
4.5 GESTIÓN DE CALIDAD.	102
4.6 PROFESIONALIZACIÓN DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.	104
4.7 POLÍTICAS INSTITUCIONALES.	107
4.8 GESTIÓN Y ACERVO DOCUMENTAL.	109
4.9 PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN CON OTROS SECTORES.	111
4.10 INDICADORES DE DESEMPEÑO.	113
4.11 ESCALERA DE MODERNIZACIÓN.	115
COMCLUCIONES.	118
BIBLIOGRAFÍA.	119

INTRODUCCIÓN.

Es necesario agilizar la capacidad de respuesta en la prestación de los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad del Estado de México mediante la incorporación de la informática, nuevas formas de organización, trámites y servicios que contemplen la simplificación, y el uso generalizado de tecnologías de vanguardia en ese proceso administrativo.

Se debe fortalecer el proceso de simplificación y modernización del Registro Público de la Propiedad del Estado de México para elevar la calidad, la eficacia y la eficiencia de los servicios que presta, utilizando nuevos procedimientos administrativos, sistemas de información y tecnología de vanguardia; reducir los costos de gestión y de tiempos de respuesta; aplicar criterios de simplificación, facilidad de acceso y oportunidad, así como hacer uso extensivo de las tecnologías de la información, a fin de automatizar procesos que agilicen los servicios y trámites de la ciudadanía y hagan más eficiente la gestión en las oficinas registrales.

El Registro Público de la Propiedad, es la institución cuyo objetivo es dar certeza, seguridad jurídica y publicidad a los actos relacionados con la propiedad inmobiliaria, que por disposición de ley deben inscribirse para producir efectos contra terceros y que su actividad es indispensable para fortalecer el régimen de derecho.

Actualmente, esta institución registral presenta diversos problemas en su conceptualización, marco jurídico, procesos de trabajo, sistematización, profesionalización y desempeño, lo que ha ocasionado ineficiencia en las políticas orientadas a otorgar mayor seguridad sobre la propiedad inmobiliaria, así como retraso en las operaciones del mercado inmobiliario, afectando, entre otras cosas, la seguridad jurídica de los particulares y la contratación de créditos hipotecarios.

El Registro Público de la Propiedad del Estado de México es la parte del sistema institucional que tiene como propósito, entre otros, dar certeza al tráfico jurídico de bienes registrables, registrar garantías que recaen sobre los mismos, así como la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de los derechos inscritos y la publicidad jurídica de los mismos.

La modernización del sistema registral debe tomar en cuenta las necesidades del mercado inmobiliario en general para ser un promotor del desarrollo económico y social, y no reducir su objetivo sólo a buscar eficiencia en el marco de su propia organización, toda vez que se estarían construyendo procesos de mejora en la prestación de trámites, sin una real vinculación con las demandas sociales y las exigencias del desarrollo.

Para atender las debilidades que caracterizan hoy en día al sistema registral en México, se deberá elaborar con base en recomendaciones del Banco Mundial, un documento que contenga las recomendaciones para la modernización del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, a fin de constituirlo en organismo eficaz en el cumplimiento de su función, que es la de ofrecer seguridad y certeza jurídica mediante la inscripción y publicidad de los actos que requieren satisfacer tal requisito para surtir efectos contra terceros.

La visión que se ha planteado en el presente trabajo de investigación en la modernización del Registro Público de la Propiedad del Estado de México es garantizar la publicidad de los derechos susceptibles de inscripción, otorgar mayor seguridad jurídica sobre la propiedad inmobiliaria y facilitar los trámites relacionados con la operación de predios, a fin de dar mayor fluidez a las operaciones del mercado inmobiliario, impulsar el uso de créditos hipotecarios y apoyar la competitividad y el crecimiento económico de la entidad.

CAPITULO PRIMERO

ASPECTOS HISTORICOS DE LA FUNCION REGISTRAL.

1.1 GRECIA.

Este pueblo dice La Cruz Berdejo, no fue ajeno al concepto de publicidad de las transmisiones inmobiliarias, que en su forma de realizarse eran públicas y se efectuaban bajo ciertas bases que variaban según el tiempo y el lugar. La publicidad se complementaba en primer término, con la testificación de la transmisión que hacían los vecinos que eran llamados para tal efecto y por lo cual recibían una moneda y en segundo término, por la intervención del “Mnemon” que para algunos autores era una especie de notario o archivero estatal y para otros un registro viviente. La operación quedaba perfeccionada mediante promulgaciones hechas en voz alta o carteles expuestos en lugares públicos, anuncios que hacían la transmisión inatacable previo al transcurso de cierto plazo, y con la intervención de la autoridad en su doble papel de testigo y autorizante del acto.

Se dice que en algunas regiones de Grecia, ya existían los registros que eran llevados por índices de inmuebles y de contratos, mismos que podían consultarse para saber de los gravámenes y de las enajenaciones practicadas.

Las inscripciones que se hacían eran concisas y contenían la clase de operación la situación del predio, el precio pagado y el nombre de las personas que intervenían en el acto, claro está que el magistrado que era la persona indicada para hacer las inscripciones, podían rechazar las que él consideraba como nulas.

Otra forma de inscribir los actos constitutivos o transmisibles de derechos reales, era grabarlos en pedestales o placas de mármol, mismas que eran colocadas sobre los inmuebles o expuestas al público en las plazas,

especialmente cuando se había entregado el predio y todavía no se pagaba la totalidad del precio, advirtiendo con esto a los terceros la falta de pago.

Así mismo en el Ática como en otros lugares de Grecia, esta forma de publicidad se aplicaba a los gravámenes de garantía como la hipoteca, que era inscrita en piedras o tablas de madera llamadas “Horoí” que eran colocadas sobre los predios y que podían contener una o más hipotecas. Los datos fundamentales que contenían eran la naturaleza de la operación, el importe de la deuda, el nombre del acreedor, el del deudor y la fecha de la constitución.

Es discutible si la colocación de los “Horoí” era elemento constitutivo de la hipoteca o si su ausencia era indicio de la libertad de cargos o gravámenes.

1.2 EGIPTO.

En este pueblo la publicidad registral proporcionaba una mayor seguridad al tráfico inmobiliario en razón del sistema documental empleado.

Los documentos podían ser redactados en las aldeas, en oficinas especiales o escribanías llamadas grafeia o en los centros urbanos en donde las oficinas recibían el nombre de agoranomeia, que eran atendidas por empleados especializados llamados aboranos. En los documentos expedidos por una y otra oficina existía una importante diferencia de fondo ya que el agoranomo antes de expedir un documento comprobaba la legitimación del enajenante y en cambio en los expedidos por la grafeias no lo era necesario.

Los documentos eran registrados previo el pago de los impuestos de enajenación. Su inscripción recibía el nombre de anagrafe o katagrafe y se llevaba a cabo en el registro fiscal otaniani atendido por un funcionario público quien reconocía oficialmente al adquirente como nuevo titular de la propiedad, otorgándole un número tan luego se comprobaba el pago del impuesto.

1.3 ROMA.

Resumiendo la obra de Sabino Ventura, se desprende lo siguiente: Entre los romanos siempre ha existido la propiedad ya sea de bienes muebles o inmuebles aceptándose como un derecho que puede tener el hombre, ya que se le considera necesaria para poder subsistir. Toda vez que el pueblo, desde su origen tenía una infraestructura basada en la agricultura, sirviendo como sostén de toda la organización político-económica del imperio, de ahí que la propiedad como institución se le atribuyeron tres características que son: a) “ius utendi”, b) “ius fruendi” y el c) “ius abutendi”, que se traducen en: Un derecho de uso, de aprovechar de los frutos y de disponer de los mismos o abusar. Dentro de este último, el “ius abutendi”, además tiene la facultad de vender, regalar, hipotecar, etc. el objeto del derecho de la propiedad y también la facultad de consumirlo.

Tomando en cuenta estos aspectos, tanto las características de la propiedad como la situación económica de Roma, aparecen ciertas formas que tienen como finalidad regular la enajenación o transmisión de los bienes por medio de actos que daban publicidad limitada y que son los siguientes: A) Mancipatio, B) In jure cessio y C) Traditio.

A) MANCIPIATIO Tiene su origen en el ius civile, se le conoció como contrato nominado en la república, suprimido por Justiniano, pero en la práctica sobrevivió hasta los fines del primer milenio después de Cristo. Se realiza solo sobre la “res Mancipi” que consistía en terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con éstos, esclavos y animales de tiro. Su enajenación debe tomar la forma solemne de una Mancipatio y la podían hacer los romanos exclusivamente, sin importar que se tratase de un bien mueble o inmueble.

Consistió en un acto eminentemente formalista, con actitudes, frases solemnes y ritos, sin los cuales el acto no adquiriría las consecuencias jurídicas y la responsabilidad de las partes de intervenir en él.

Se realizaba ante un agente público llamado “libripens” porque sostiene la balanza, un adquirente “mancipatio accipiens”, un trasferente “mancipatio dans”, cinco testigos como mínimo para cada una de las partes, éstos debían ser ciudadanos romanos púberes llamados “testis classicis”, una balanza y un pedazo de bronce que significaba el precio.

“El agente público (libripens) era el responsable de que se cumplan todas las formalidades del acto, consiste en que el adquirente en presencia de todos mencionaba una fórmula o frases solemnes afirmando que la cosa se hace suya con arreglo al derecho de los quirites, por la compra valiéndose del metal y de la balanza.”¹

Cuando el bien materia de la venta fuera un inmueble, era necesario mostrar una parte de él, ejemplo: un puño de tierra, un ladrillo, etc., que simbolizaran el bien y si se trataba de un bien mueble, entonces debía estar presente en el acto.

Cuando el adquirente terminaba de decir las frases solemnes, entonces se dirigía al agente público que sostenía la balanza para que con el bronce la tocara como símbolo de precio, con lo que concluía la ceremonia. Esta forma de adquisición tenía como efecto la transmisión de la propiedad.

“En ocasiones la mancipatio podía dar origen a dos acciones en beneficio del comprador o adquirente: la “actio auctoritatis” y la “actio de modo agri”. La primera consistía cuando el cobrador sufría evicción por un tercero que se hacía pasar como verdadero propietario, al cual el adquirente tenía que devolver la cosa, podía ejercer esta acción para obtener una indemnización de dos veces más el precio pagado, en caso de que el supuesto propietario no fuera el dueño. Y la

¹ CASTAN Tobeñas: **Derecho Civil español**, Común y Foral. Vol. Tomo II, editorial Madrid, Madrid, España, 1964, Pág. 188.

segunda acción se da cuando el transferente hubiera vendido una cantidad menor a la pagada por el comprador, caso en el cual mediante esta acción podía cobrar el doble del precio de la extensión faltante”.²

Floris Margadant afirma que la mancipatio se aplica en las siguientes acciones: Creación de testamentos, Contratos formales, La coemptio, si se adquiría la manus y la venta de un hijo.

B) LA IN JURE CESIO. Surge de la Ley de las doce tablas y desaparece después de Justiniano , se aplicaba sobre la “res mancipi”

No existía la garantía de la “actio auctoritatis” y su procedimiento era el siguiente: consistía en un abandono que hace el propietario de la cosa al adquirente, se realizaba ante un magistrado un proceso ficticio, para que el demandado consesara o se allanara a la demanda.

El adquirente y el dueño de la cosa se ponían previamente de acuerdo y después acudían ante al magistrado en donde el adquirente pronunciaba una fórmula solemne a través de la cual, conforme al derecho civil, la cosa era suya; el magistrado pedía la potestad del verdadero dueño, quien no dice nada, con lo que el adquirente se convierte en propietario de la cosa, la cual si era mueble debía estar presente y si era inmueble bastaba una parte de ella que lo simbolizara.

“Es un medio de publicidad más intenso que la mancipatio, por constituir un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial, rodeaba de todo el aparato procesal – constituyendo el precedente más directo de las transmisiones inmobiliarias efectuadas ante el juez”.³

² GUILLERMO Floris Margadants. **Derecho Privado Romano**, Editorial Esfinge, México 2001, Vigésimo sexta Edición Pág. 263.

³ PASCUAL Marín Pérez. **Introducción al Derecho Registral**. Madrid, editorial revista de Derecho privado, 1972 Pág. 56

C) TRADITIO. Pertenece al “ius Pentium” porque adquiere la propiedad libre de toda formalidad a las exigencias del comercio jurídico inmobiliario y de tráfico comercial; este derecho aparece de acuerdo al Floris Margadant, en el año 242 a. C. o sea que pertenece al periodo de la república.

Era la entrega de la cosa con la intención de las partes de transferir al adquirente la propiedad de la cosa, con base en una justa causa.

Esta acción carece de formalismo alguno, solo se limitaba a entregar la cosa simbólicamente sin complicaciones para poder tener la propiedad, esto basado en una justa causa o motivo que obligue a las partes a actuar así y justifique su actuación, ejemplo: la compraventa, etc. Además de un elemento subjetivo consistente en la intención de las partes.

Por lo que la traditio consta de dos elementos a saber:

“El primer elemento formal. También llamado externo y objeto que consistía en al entrega física de la cosa objeto de la transmisión, siendo insuficiente si no existe una venta y otra que justifique dicha transmisión.

Sin embargo se admitió una serie de circunstancias con las cuales el objeto no pasaba materialmente a manos del adquirente, denominadas “traditio ficta” y son:

1.- la traditio simbólica. En la cual no se entrega todo el objeto de la transmisión, si no una parte de él, que simbolizara, ejemplo: la teja de una casa, las llaves de un almacén, un puño de tierra de un predio, etc. o por medio de signos.

2.- Traditio larga mano. En la cual solo se indica o señala a distancia la propiedad.

3.- Traditio breve mano. Se daba en aquellos casos en los que el adquirente ya tenía la posesión pero no los títulos de la propiedad, ejemplo: cuando se trabajaba un terreno o se arrendaba una casa.

4.- El constitutum possessorium. Se realizaba al contrario del anterior, cuando se otorgaba el título de propiedad, pero no se tenía aún la posesión, ejemplo: En la compra de una casa el adquirente tenía el título de propiedad pero el transferente vivía en ella”.⁴

El segundo elemento subjetivo o interno. Consistía en el acuerdo que debe de existir en la voluntad de las partes, el transferente de entregarla y el adquirente de recibir la propiedad, con la intención ambos de realizar cualquier negocio lícito que tenga como consecuencia la entrega de la cosa.

Además de éstas tres figuras que existieron en Roma podemos observar que Carral y de Teresa , Sabino Ventura junto con Colín Sánchez concuerdan, pero Floris Margadant nos señala otras cuatro figuras más como formas de adquisición dentro del ius civile que son:

1.- La venditio subasta.- Que consistía en la venta pública del botín obtenido como consecuencia de la guerra por la república.

2.- La adjudicatio.- Por la cual el juez entrega la propiedad a las partes en un “actio divisoria” después de dividir la propiedad, herencia o reproducción de límites borrados.

3.- El legado per-vindicationem. Por medio del cual el legado recibe “ipso iure” la propiedad sobre el objeto legado por la aceptación de la herencia de un heredero extraño.

⁴ SABINO Ventura Silva. **Derecho Romano**. México, Editorial Porrúa, 1985. Pág. 159.

4.- la asignatio.- Acta por el cual el estado romano otorga las parcelas de bienes del “ager publicus”, a veteranos propietarios urbanos.

“Ager públicos”.- “Confiscación hecha sobre pequeñas propiedades de comunidades del sur de Italia como pretexto de la traición cometida por ella por una crisis provocada por Anibal, convirtiéndolas en “ager publicos”, que a su vez se repartían mediante un sistema de concesiones, por plazos prácticamente limitados igual entre unas cuantas familias influyentes”.⁵

Ventura Silva añade la “usucapio”, establece que es una forma de adquirir un bien por la posesión prolongada de éste y bajo las condiciones señaladas por la posesión prolongada de éste y bajo las condiciones señaladas por la ley los modernos llaman prescripción adquisitiva.

Como conclusión de las figuras analizadas podemos entender que en el derecho romano no existió un registro público de la propiedad, aunque el registro en otras materias si haya existido, como ejemplo tenemos los censos que se practicaban a los habitantes de Roma, pero lo que si podemos señalar como importante es que las figuras estudiadas con anterioridad se han catalogado de acuerdo a los autores vistos como el origen del actual registro, ya que son las primeras formas que regulan la transmisión o enajenación en la propiedad y por lo tanto las más observadas y aplicadas por los ciudadanos romanos ya que eran los únicos con derechos y obligaciones dentro del imperio, y posteriormente servir de base a los demás pueblos dominados por él.

Además podemos señalar que algunos autores, como Carral y de Teresa, afirma que no existió publicidad registral en Roma, cabe hacer mención que en la figura de la mancipatio entre sus elementos es necesaria la presencia de cinco testigos que reúnan determinadas características para cada una de las partes, sus

⁵ GUILLERMO Floris Margadants. **Derecho Privado Romano**. Editorial Esfinge, México 2001, Vigésimo sexta Edición. Pág. 263.

testimoniales tienen como fin hacer público el acto para después hacerlo del conocimiento de los demás habitantes del imperio, y por lo tanto, aunque no se llevara un registro de dichos actos existía la fama pública, que en ese entonces servía lo mismo que en la actualidad del principio de la publicidad registral, siendo aquel el antecedente.

1.4 AUSTRALIA.

La principal aportación de ese país es el "Acta Torrens" creada por Sir Robert Richard Torrens, que fuera director de aduanas y en cuyo honor le puso su nombre a la acta.

Carral y de Terna señala que en Australia existían dos clases de títulos; unos eran los que venían de la corona inglesa, que eran inatacables y otros que no se derivaban de los primeros, como no existía el registro eran usados para fraudes, abusos, etc. La idea de Torrens era que todos los títulos fueran directos, estableciendo el sistema de inmatriculación, o sea, que por primera vez existiera el registro público, que era potestativo, pero una vez hecho todas las actas posteriores tenían que regularse por el sistema registral.

El proceso enajenativo se simplifica, pues sólo es necesario que los contratantes llenen una solicitud de modelo oficial y lo remitan junto con el título a la oficina del registro.

En esa solicitud, el interesado deberá acompañar la ubicación mediante planos y descripción detallada de los elementos físicos componentes en la finca.

El objeto de la inmatriculación es comprobar la existencia de la finca, su localización física, el derecho del solicitante sobre el bien y así mismo hacer inatacable ese derecho.

Continuando con lo referente al procedimiento del sistema de inmatriculación, con Sánchez Medal, y completando lo anterior manifiesta que consistió en presentar una solicitud al registro anexando planos, títulos y demás documentos para acreditar la propiedad. Toda esa documentación se somete a un examen hecho por juristas e ingenieros topógrafos. Después, y de acuerdo con el examen, se hacen las publicaciones por si existieran terceros perjudicados con mejor derecho, por un término variable de dos a tres años; si se presentan reclamaciones éstas se tramitarán en la vía judicial; si la resolución es adversa o no hay reclamación se inmatricula y se redacta el certificado del título, expidiendo dos títulos con su respectivo planos y derechos reales como si se tratara de una propiedad nueva. Para que un ejemplar se quede en el registro y otro se le dé al titular del derecho.

Como se puede apreciar, en el sistema australiano al implementarse el Acta Torrens se perfila ya la existencia del registro público, en el cual los títulos que se expedía cumplen dos finalidades: primero, tenían publicidad plena y por lo tanto son inatacables y oponibles a terceros; y en segundo lugar, el título que se expide, aplicando este sistema, garantiza a los posibles nuevos adquirentes la existencia del bien, otorgando en consecuencia seguridad a las partes. Finalidades que se dan siempre y cuando el contrato se inmatricule en el registro, ya que esto es potestativo. Encontrando así dos antecedentes importantes de los actuales principios registrales que son: el principio de autenticidad y el de rogación.

1.5 ALEMANIA.

Sintetizando a Carral y de Teresa, tenemos que el derecho germánico tiene un periodo primitivo en donde existieron dos figuras que se pueden comparar con la mancipatio y la in jure cesio romanas. La primera, con el formalismo ante el Thinx y la segunda con el Auflassung.

El formalismo del Thinx consistía en una ceremonia solemne a través de la cual se transmitían los bienes inmuebles. La forma solemne eran “Ciertos ritos y simbolismos que se realizaban ante la asamblea popular o ante el consejo popular llamado Thinx o Mallus; la ceremonia era presidida por el jefe de la asamblea llamado Thinxmann”.⁶ El transmitente entregaba simbólicamente el bien inmueble al adquirente, quien queda investido de la titularidad de la cosa ante la asamblea.

Inicialmente tales registros se llevaban por orden cronológico y las inscripciones llegaron a tener igual eficacia que el antiguo testimonio judicial y que el testimonio justificativo del mismo, esto es se basa la fe pública del registro inmobiliario, en virtud de que ella se protege al que confió en el contenido del registro.

Más tarde, la transmisión de fincas, el gravamen de las mismas, los derechos reales y la transferencia de tales derechos se practicaba mediante un acuerdo declarando ante el tribunal o ante el consejo, respecto de la modificación jurídica e inscripción de la misma en el registro.

El principio romano según el cual la transmisión y el gravamen de los inmuebles se efectuaba del mismo modo que el de los muebles, fue aceptado en Alemania.

El sistema del registro inmobiliario no se aceptó en Prusia hasta 1872; con ello se eliminó el principio romano de la traditio y se volvió el genuino derecho alemán.

El derecho inmobiliario alemán se haya ordenado dentro del Código Civil de 1856 por lo que se refiere al derecho material, y en la ordenanza del Registro del

⁶ LUIS Carral y de Teresa. **Derecho Notarial y Derecho Registral**. México, Editorial Porrúa, 1998, Décimo Quinta Edición, Pág. 223.

cinco de agosto de mil novecientos treinta y cinco por lo que corresponde al procedimiento del acto entre el particular y la autoridad.

Los registros funcionaban por distritos; los jueces del municipio eran los encargados de dichas oficinas, estos a su vez, tenían facultades autenticadoras que compartían con los notarios; en los libros de inscripciones se abría para cada finca una hoja especial; la publicidad formal se realizaba por medio de manifestaciones; certificaciones y copias de los documentos archivados. El registro era público para quien tuviese interés legítimo en consultarlo.

1.6 FRANCIA.

Existen grandes diferencias con respecto al sistema germánico, ya que el Registro Público en el sistema francés está a cargo de una oficina administrativa.

En el sistema francés no existe distinción entre el régimen de la propiedad inmueble con el de la propiedad mueble, ya que ambos corresponden al derecho privado.

"A diferencia del sistema germano, el sistema francés reconoce la propiedad y demás derechos reales por el siempre acuerdo de voluntades emitido por las partes en un contrato, es decir, que los contratos surten plenamente sus efectos entre las partes aun sin la inscripción del documento en el registro Público, ya que simplemente tienen un efecto declarativo, es decir, la validez del acto no depende de su registro. La inscripción de un contrato en el sistema francés es de carácter potestativo, por lo que su omisión general que el acto no surta efectos frente a terceros. La nulidad o invalidez del documento o acto que le antecede, dado que la inscripción no hace inatacable al acto."⁷

⁷ SÁNCHEZ Medal Ramón, **El Nuevo Registro Público de la Propiedad**. Editorial México 1979. Pág. 72

“El Registro es independiente del catastro, se lleva por libros, transcribiendo en la inscripción el acto que le da nacimiento a la misma. Las inscripciones se llevan a cabo en libros y se asientan conforme al orden en el que se presenta los documentos provocando gran dificultad a la hora de copilar información acerca de un determinado predio, por lo cual para facilitar esta búsqueda se han agrupado los asientos en un índice por nombres de personas, con lo cual propiamente se creó un registro de personas y no de bienes inmuebles.”⁸

“Es menester resaltar que en el sistema francés no existe una calificación del documento previo a la inscripción, sino que esta se realiza mediante la transcripción íntegra del documento. Estos asientos carecen de un valor sustantivo propio, ya que dependen de la validez que tenga el documento y del acto traslativo que contenga el mismo.”⁹

1.7 ESPAÑA.

Se denomina el derecho registral español como derecho hipotecario. Tiene como fuente el Acta Torrens, establecida en Australia y además al derecho alemán.

Existen otros autores como Roca Sastre citado por Carral y de Teresa que dividen al derecho español en cuatro periodos:

- Primer periodo: La publicidad primitiva
- Segundo periodo: La influencia romana
- Tercer periodo: Iniciación del régimen de publicidad.
- Cuarto periodo: La consolidación del régimen de publicidad registral.

⁸ SÁNCHEZ Medal Ramón. Op cit. Pág. 75

⁹ LOZANO Noriega Francisco. **Cuarto Curso de Derecho Civil**. Contratos. Asociación Nacional del Notariado, A.C. 6ta. Edición, México, 1994.

Como se puede observar, la segunda clasificación para el sustentante es la más completa por tener mejor definidas las etapas; es por ello que a continuación vamos a desarrollar conforme a esa clasificación y así analizar en una forma más completa al derecho español en lo referente al registro.

PRIMER PERIODO.- Publicidad primitiva: Se sabe que al igual qu en Alemania hubo formalidad y solemnidad para la transmisión de los bienes, pero no cuenta con datos, ni documentos precisos.

Durante la dominación visigótica, las grandes leyes de la época no recogen manifestación alguna de tal publicidad pero seguramente existían solemnidades y formulismos publicitarios que proceden de nuestro derecho autóctono; revivían gracias a su coincidencia sustancial con antecedentes históricos en el derecho romano, que no consiguió extirpar y que con la invasión bárbara encontraron un clima más favorable para su desarrollo.

Existieron conjuntamente el derecho romano y el español sin lograr el primero dominar al segundo.

Una de las principales formas de publicidad fue la rogación que consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de la propiedad por carta o documento. Aplicándose esta forma de publicidad a ciertos fueros de Castilla y de León, mientras que al mismo tiempo en Cataluña, se aplica el derecho romano con la traditio.

Al respecto, es necesario señalar, dentro de este primer periodo, los avances obtenidos en el derecho español. En primer lugar, porque existieron dos tipos de rogación, según que la reunión fuese la que tuviera lugar en la iglesia en ocasión de la santa misa o la reunión del consejo municipal. En segundo lugar, en lo referente a las enajenaciones de fincas que debían publicar, solamente en la iglesia, durante la misa mayor en tres domingos seguidos ante el escribano

público, de lo cual se puede deducir dos cosas, o bien se realizaba un solo documento por cada publicación en este caso podemos tener el antecedente del actual derecho registral en lo referente a la necesidad de manejar varias copias de un solo documento.

Y por último, el empleo de la publicidad por dos medios: de comunicación y por anuncio de ventas para utilizarlos como forma de evitar cualquier clandestinidad o fraude en lo relativo a las hipotecas que hasta ese momento se hacían en España.

SEGUNDO PERIODO.- La influencia romana: siguiendo al maestro Roca Sastre, manifiesta que; poco a poco desaparecieron las formas solemnes de publicidad implantándose las formas romanas, principalmente la traditio.

La práctica del derecho romano no fue suficiente para satisfacer las necesidades del pueblo español. Ya que con el uso de la traditio tuvo auge la compra-venta de bienes clandestinamente, ocultando las hipotecas, sobresaliendo las deficiencias de este sistema; imponiéndose así las necesidades de otorgar una publicidad veraz a las transmisiones inmobiliarias.

Es cuando surge el primer intento de ordenar jurídicamente la publicidad inmobiliaria en las Cortes de Toledo. Con la pragmática de Carlos I y doña Juana en 1539, se decretó el registro de Censos, tributos e imposiciones; más dicha pragmática nunca se llevó a cabo a la práctica en el reino de Castilla, ya que los tribunales siguieron aceptando los títulos no obstante su falta de registro.

TERCER PERIODO.- En la real pragmática del 31 de enero de 1768 fue donde se crearon los oficios de hipotecas, cuya disposición tuvo carácter de ley. Tales oficios eran públicos, aunque extinguidos a las transacciones sobre inmuebles especialmente en las hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad.

“Los historiadores del derecho indican que en los oficios de hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, mismo que se anotaba al pie del testimonio con la referencia correspondiente al registro”¹⁰

Al decir de Roca Sastre: Los efectos de la registración eran meramente negativos, o sea, los actos registrables que no estuvieran registrados carecían de valor ante los tribunales, además, la registración de tales actos debían efectuarse dentro de determinado plazo y se imponía cierta actuación de oficio.

Al respecto, cabe hacer la aclaración en cuanto a lo manifestado por Roca Sastre relativo a los efectos del registro; éstos no son completamente negativos, sino que por el contrario; los documentos que reunieran los requisitos necesarios para ser inscritos y lo hicieran, si tenían efectos que iban a ser positivos para las partes y aun posible tercer adquirente; si, por el contrario no se inscribiera el acto o documentos en las mismas condiciones que el anterior, sus efectos son negativos para las partes, ya que al carecer de inscripción se tiene por no realizado el acto, y por lo tanto, no es posible hacerlo valer o cumplir ante los tribunales. Asimismo se manifiesta que esa inscripción debía realizarse en determinado plazo, y en caso de no hacerlo, se autoriza a cierta actuación de oficio.

Aduciendo a lo que dice Carral y de Teresa, tenemos que este sistema fue aceptado por el pueblo, y que puso fin a la clandestinidad de la enajenación de bienes hipotecados o con gravámenes, dando mayor seguridad a sus ciudadanos. Además, recibió muchos impulsos al crearse, por decreto de 1819, la implantación del impuesto de derechos reales, que se entrelazó con los oficios de hipotecas.

¹⁰ COLÍN Sánchez Guillermo. **Procedimiento Registral de la Propiedad**, Editorial Porrúa, México 2001, Quinta Edición. Pág. 17

Podemos complementar lo anterior señalando que es en este periodo cuando se estableció un registro en forma, como antecedente más directo del actual.

CUARTO PERIODO. De la consolidación del régimen de publicidad registral. La Ley Hipotecaria de 1881, en su exposición de motivos, señala una serie de finalidades entre las cuales están, según Carral y de Teresa las siguientes:

- 1.- Poner fin a la mala fe que hasta antes de la emisión de esta ley se venía ejerciendo sobre los propietarios que acudían a ellos, asimismo.
- 2.- Libertar al adquirente del yugo de usureros despiadados dándoles seguridad y protección jurídica.

Para que exista la hipoteca, es necesario que el título que la contiene esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

“Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, en realidad es la que crea la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento de aquellos aspectos relacionados con el tráfico de la propiedad en perjuicio de terceros.

Esta ley estableció normas de gran trascendencia en el orden registral y tuvo a la vez como fuente de inspiración, hasta cierto punto el sistema del Acta de Torrens establecida en Australia y además algunos principios del derecho germánico”¹¹

Dicha ley sufre una modificación en 1869, adoptando como novedad, la notificación en forma legal de la nueva inscripción a los títulos inscritos.

¹¹ COSSIO y Corral Alfonso. **Instituciones de Derecho Hipotecario**. Barcelona Bosh. Pág. 69

1.8 MÉXICO.

1.8.1 ANTECEDENTES NACIONALES.

El régimen de la tenencia de la tierra en el derecho azteca tuvo un carácter público, y dentro de un círculo muy limitado existió una forma de tenencia parecida a lo que conocemos como propiedad privada.

El tlacuilo fue el antecesor del escribano cuya tarea primordial consistía en dejar constancia de todo tipo de acontecimiento dentro de la sociedad azteca, por medio de signos ideográficos y pinturas.

Durante la etapa de aculturación y colonización el oficio de escribano era específico de los españoles peninsulares, más tarde este oficio fue practicado también por los criollos nacidos en la Nueva España. Los rasgos principales de la actividad del escribano fedatario eran asentar por medio escrito la fundación de las ciudades, la creación de instituciones, los asuntos tratados en los cabildos y todo hecho relevante en la vida de la época.

1.8.2 ANTECEDENTES DEL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.

Los antecedentes del actual Registro Público de la Propiedad del Estado de México datan del antiguo derecho español en el que destacan los siguientes ordenamientos: La Bula Inter Coetera expedida por el Papa Alejandro VI, por petición de los Reyes católicos de España, la cual sirvió para poner fin a las disputas entre España y Portugal. Posteriormente, con el triunfo de Hernán Cortés, a partir de 1521 adquirieron vigencia en el territorio que hoy es México, los siguientes ordenamientos jurídicos españoles: las Leyes de Castilla, el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, ordenamientos en los cuales podemos decir que se encuentran los antecedentes de la evolución de nuestro sistema registral.

La anterior legislación española metropolitana fue reemplazada o complementada por otras disposiciones de carácter colonial; es así como encontramos las Leyes de Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las Leyes de Intendentes y la Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

En años subsecuentes, la instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España, conoció del oficio de hipotecas; esa ley que fue aprobada por la Audiencia en septiembre de 1784, distinguió al oficio con calidad de vendible y renunciable en todas las ciudades y villas, señalando la diferencia entre un escribano del ayuntamiento y uno de hipotecas.

Una vez lograda la independencia de México, el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano de 1822, otorgó vigencia a las leyes, órdenes y reglamentos promulgados hasta el 24 de febrero de 1821, siempre y cuando no se opusiesen a aquel; así como a las leyes, órdenes y decretos que se expidieren en consecuencia de la lucha de independencia.

La Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, expedidas el 20 de octubre de 1853, regularon la venta del oficio hipotecario y lo señalaron como un oficio vendible y enajenable.

En 1867, el presidente Benito Juárez expide la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, siendo esta ley la que sienta las bases de lo que hoy conocemos como: Oficio del Registro Público.

Un Código Civil importante por ser uno de los más completos en su época fue el del Estado de Veracruz, expedido en 1868, cuyo Título XXI denominado Del Registro Público de la Propiedad estuvo integrado por los capítulos siguientes: Disposiciones generales, Títulos sujetos a inscripción, De las personas que deben o pueden pedir la inscripción, Del modo de hacerse la inscripción, De los efectos

de la inscripción, De los modos de extinguirse la inscripción, De la anotación preventiva, De las subinscripciones, y De la Teneduría del Registro.

El Código Civil del Estado de México del año de 1870, por su parte, mantuvo la forma anterior y agregó un capítulo más de Disposiciones Transitorias.

En virtud de la ingobernabilidad prevaleciente en la época, el proyecto de Justo Sierra y otro proyecto de Ley de Hipotecas y Registro Público preparado por José María Iglesias, así como uno más iniciado por una comisión nombrada por el Emperador Maximiliano, no pudieron culminar en ordenamientos vigentes. Es decir, que el Distrito Federal careció de un Código Civil, hasta el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, aprobado después de la restauración de la República.

Durante la presidencia de Benito Juárez, con fecha 28 de febrero de 1871, el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la California, con ordenanza de instalación de la oficina denominada Registro Público de la Propiedad. Este Registro dependía del Ministerio mencionado y contemplaba entre otras materias los requisitos para fungir como director y las obligaciones del mismo; los títulos sujetos a inscripción; las bases para aquellos problemas de duplicidad de títulos y la carencia de los mismos; la calidad de los documentos auténticos; los efectos de la inscripción, de los asientos, así como la fijación de reglas de observancia para los registradores; diferenció la propiedad del suelo, edificio o plantaciones existentes en el mismo; regulaba la sesión de derechos, la inscripción de derechos hereditarios, la rectificación de los actos del registro; la publicidad del registro; la consulta de los libros existentes, certificaciones de inscripciones y solicitudes para atención, entre otras actividades.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California del 31 de marzo de 1884, entró en vigor el 1° de junio de ese año y dispuso, en su artículo 3213, que un reglamento especial establecería los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe

extenderse el registro, dicho reglamento nunca fue expedido por lo que se mantuvo en vigor el de 1871. El Código de 1884 dedicó su título vigésimo tercero a regular el Registro Público de la Propiedad en cuatro capítulos titulados: Disposiciones generales, De los títulos sujetos a registro, Del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones.

Dispuso además, que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad en los lugares donde hubiera juzgados de primera instancia.

Mediante el decreto del 3 de abril de 1917, Venustiano Carranza introdujo reformas al Código Civil en materia registral. En 1921 se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En 1928 fue redactado un proyecto de Código Civil, mismo que una vez aprobado entró en vigor el 1° de octubre de 1932. El 21 de junio de 1940 fue expedido un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, redactado por una comisión presidida por Don Manuel Borja Soriano. Un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de diciembre de 1952, pero nunca entró en vigor. En 1973 fue reformado el artículo 3018 del Código Civil (actual 3016), regulándose lo que se conoce como Aviso Preventivo.

1.8.3 EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO.

En México el Sistema Registral a través de la historia ha tenido dos variantes, y así durante la Época de la Colonia se crearon los oficios de hipotecas, habiéndose establecido primeramente en España desde mediados del siglo XVIII, resultando muy limitada la publicidad relativo a los bienes inmuebles ya que se anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y de otros gravámenes reales, así como, la venta de bienes raíces gravados con cargas, de esta manera era muy difícil conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.

En 1871 se implantó propiamente el Registro Público de la Propiedad, pero de 1871 a 1902 se continuó con los oficios de hipotecas como sección segunda. Estos "oficios de hipotecas" se encontraban en manos de los particulares y conforme a una ley de 1853 del entonces Presidente de los Estados Unidos Mexicanos Don Antonio López de Santa Ana se remataban los bienes al mejor postor, trabajando bajo la supervisión de los Ayuntamientos y para el cobro de derechos se basaban en un arancel oficial. Los dos sistemas registrales existentes en México comprende desde 1871 hasta 1979, y el segundo y actual a partir de 1979, básicamente ha tratado de implantar los lineamientos establecidos en la Legislación Española, siendo para el primero la Ley Hipotecaria de 1861 y para el segundo la vigente Ley Hipotecaria de 1946, habiéndose adoptado para los dos sistemas el efecto declarativo para la Inscripción Registral, y que es propio del sistema Francés, así como la separación del Catastro y del Registro Público de la Propiedad, dependiendo esta de la autoridad administrativa y no de los Tribunales Judiciales. Fue el 29 de Diciembre de 1978 cuando el Presidente de la Gran Comisión de la Cámara de Diputados declaró a la prensa que el Congreso no había tenido tiempo suficiente para estudiar y discutir las últimas reformas a la Legislación Civil, pero a pesar de ello se habían visto en la necesidad de aprobarlos fue así que en el mes de enero de 1979, mediante una fulminante y sorpresiva reforma a todos los artículos del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en el Código Civil y con la expedición de un nuevo Reglamento, se sustituyó de un día para otro nuestro anterior sistema Registral y que se basa de libros seriados, numerados y foliados, regía desde hace más de un siglo, por un nuevo registro a base de folios dispersos u hojas sueltas.

Pero aún con la llegada del nuevo sistema registral no ofrece nada nuevo, sigue basándose en los mismos principios generales de antes, teniendo más fallas del sistema del registro Francés. Sus inscripciones tienen efectos puramente declarativos, dado que los derechos reales nacen, se transmiten, se modifican y se extinguen entre las partes y aún para beneficio de terceros a virtud de acuerdos extraregistrales cuya nulidad siempre produce ahora como consecuencia la nulidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la consiguiente

pérdida de derechos de quienes lo adquirieron fiados en la existencia de tal inscripción.

La función principal del Registro Público del Estado de México con la segunda reforma de Enero de 1979 en México, es dotar de seguridad jurídica a los adquirentes de buena fe, pero también éste sistema a base de folios dispersos u hojas sueltas es también otro factor que flaquea ésa gran seguridad jurídica que antes que otra fuera debería de proporcionar el Registro Público de la Propiedad, ya que en la actualidad resulta fácil para cualquier persona desaparecer o sustituir un folio por otro que tenga distintas anotaciones registrales, y así para que los bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, mismos que son objetivos del Registro Público de la Propiedad, y una vez logrado, pueden ser aceptados como garantías de créditos con intereses proporcionados, o para el desarrollo de un sano crédito territorial.

CAPÍTULO SEGUNDO

PRINCIPIOS Y SISTEMAS REGISTRALES.

2.1 PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmueble, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: Sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.

La mayoría de los autores la tratan de forma sistemática: Carral y de Teresa, estando de acuerdo con Roca Sastre, dice que “Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico registral¹.” Jerónimo González, al estudiar el tema expresa: “No cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de Derecho privado unas orientaciones generales que jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en exageración los civilistas alemanes para los que no existe materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos.²”

Siguiendo a Carral y de Teresa manifiesta: “Los preceptos del Registro Público son un laberinto”. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos en desorden y en cierta promiscuidad que

¹ LUIS CARRAL Y DE TERESA. **Derecho Notarial y Derecho Registral**. México, Editorial Porrúa, 1998, Decimo Quinta Edición, Pág. 241

² GERÓNIMO González. **Derecho Registral**, México, Editorial Porrúa, 1997. Pág. 56

produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza nos la dan los principios registrales”.³

En el presente capítulo se examinarán los principios registrales en el siguiente orden:

- PUBLICIDAD.
- FE PÚBLICA REGISTRAL.
- LEGITIMACIÓN.
- ROGACIÓN.
- CONSENTIMIENTO.
- PRELACIÓN O PRIORIDAD.
- CALIFICACION.
- INSCRIPCION.
- ESPECIALIZACION.
- TRACTO SUCESIVO.

2.1.1 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

El Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que tiene una persona sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa

³ CARRAL y de Teresa Luis Op cit. Pág. 241

mueble tiene la presunción de que es su propietario; en tratándose de la prenda, se desposesiona del bien al deudor como forma de publicidad, etcétera.

En cambio cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quién es el titular de un inmueble, y cuales son los gravámenes que lo limitan; se requeriría llevar a cabo la conocida “prueba del diablo”, o sea, el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

El principio de publicidad puede examinarse desde el punto de vista formal y material.

La publicidad formal, consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como de obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones.

De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oportunidad frente a otro no inscrito.

Tercero Registral. Es la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, de quien aparece su titular en el Registro Público de la

Propiedad. Una vez inscrito se derecho, es oponible y preferente a cualquier otro titular con derecho anterior pero no inscrito.

2.1.2 PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL.

Al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio le corresponde la fe pública registral. Los actos asentados, inscritos o anotados en los folios o en los libros son documentos públicos que tienen la presunción de veracidad y exactitud; hacen prueba plena juris et jure y pueden ser destruidos por vía de acción y no de excepción .

Son documentos públicos, pues los emite un funcionario administrativo investido de la fe pública. En efecto, de acuerdo con el reglamento del Registro Público de la Propiedad, el Director del Registro es depositario de la fe pública registral.

Así mismo hacen fe pública los certificados y las certificaciones expedidos por el Director del Registro Público de la Propiedad.

2.1.3 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

El principio de legitimación, conocido también como de exactitud, es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Carral y de Teresa dice: “Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, y exactitud que le concede mayor eficacia

jurídica.”⁴ Por su parte, Landaria expresa: “ La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.”⁵

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

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

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

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

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado.

⁴CARRAL y de Teresa Luis Op cit. Pág. 241

⁵ LANDARIA, Caldentey J., Citado por Carral y de Teresa Luis Op. Cit. Pág. 245.

Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real, pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

Ya en el principio de la publicidad se mencionó al tercero registral a quien protege la apariencia jurídica que produce lo inscrito o anotado en el Registro Público de la Propiedad.

2.1.4 PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que validamente haya de dar origen a un cambio de los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia es lo que se conoce con el nombre de “Principio de Rogación”.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado por el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

El Registro Público de la Propiedad en México tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva. De acuerdo con el consensualismo aceptado en nuestros Códigos Civiles, y los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad. Solo cuando se desea que surtan efectos frente al tercero se inscriben y siempre a petición de parte legitimada. Como decía Ramón Roca Sastre: “El Registro no es cuna sino palacio”.

De ser el Registro constitutivo o sustantivo, la inscripción sería necesaria no solo para la publicidad sino también para la transmisión de la propiedad.

La institución registral como órgano público, fue creada para presentar un servicio público obligatorio y no potestativo.

El procedimiento registral se inicia, cuando el documento a registrar se encuentra a la oficialía de partes. A partir de éste momento entra en juego el principio de prelación. El registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por el reglamento, tales como anotar el documento en el libro de presentaciones, así como calificarlo tanto registral como fiscalmente, si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación constancia o certificación y se entrega al interesado.

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

Así mismo puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del beneficiario o por medio de una orden judicial. El interés jurídico del titular del derecho para inscribir, no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues en algunos casos se podrá admitir la solicitud del gestor oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudica. El gestor oficioso, sin embargo, no puede modificar o extinguir un asiento. El juez a petición de parte puede solicitar la inscripción de anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra una finca. Cuando se trate de bienes que pertenecen a cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal, puede solicitar la inscripción de dicha sociedad conyugal el cónyuge o el acreedor que tenga interés de asegurar su derecho.

Ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación, y el registrador esta obligado a devolverlo.

2.1.5 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.

Para que en estos asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya.

En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso.

Este principio de consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales. En cuanto el primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento. Ahora bien, este acto puede producir como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o substituya; en este último caso por orden judicial. Como ejemplo podemos señalar un remate en el cual el Juez firma la escritura en sustitución y rebeldía del demandado. Por un lado existe el consentimiento en el acto jurídico y, por otro, el de inscribirlo, mismo

que se entiende implícito y excepcionalmente se manifiesta explícitamente. Es el caso del pago de un crédito hipotecario, en el que forzosamente se tiene que asentar una cláusula de estilo, en la que el acreedor manifieste que se da por pagado del crédito y que está de acuerdo en que se cancele en el Registro Público de la Propiedad el asiento correspondiente.

2.1.6 PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD.

Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el principio entendido casi en todo el mundo de que “prior tempore, prior jure”, éste según nuestro tema, puede interpretarse y transformarse en “el que es primero en registro es primero en derecho”.

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

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

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Por ejemplo, en dos compraventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizadas simultáneamente ¿Cuál será preferente para el Registro o los terceros registrales?. Siguiendo el principio de prelación será la que primero se haya inscrito.

El establecimiento de las anotaciones preventivas es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas se asientan marginalmente en los libros o en la parte de anotaciones preventivas cuando se trata del folio real.

Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Las anotaciones pueden realizarse a petición del notario, del juez o de oficio en caso de rechazo de una inscripción.

El registrador al calificar un documento, puede decidir si la inscripción se inscribe, se suspende o se rechaza. En los dos últimos casos, el interesado podrá optar por interponer la resolución ante el Juez de lo común. En ambos casos, si la impugnación le es favorable, los efectos se retrotraerán a la presentación del documento en el Registro. Siempre que un documento se suspenda o rechace, el registrador tendrá que fundamentar y motivar su rechazo y hacer la anotación preventiva en la que conste esta razón.

2.1.7 PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN.

Este principio denominado también de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama "calificadora", y es concurrente con la notarial. Por ejemplo, cuando se constituye una sociedad anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura y más tarde el registrador lo califica para su inscripción.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión.

Solo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma. En cuanto a la calificación del contenido del documento, el registrador debe constatar que sea la de los inscribibles en el Registro Público de la Propiedad.

También el registrador debe examinar los documentos que se presentan para anotación preventiva. En relación a éste principio existen dos formas de calificación siendo estas las siguientes:

a) CALIFICACION FISCAL.

Los registradores tiene la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento.

b) CALIFICACION DESMEDIDA.

El exceso de calificación atenta en contra de las finalidades del Registro Público que son la publicidad, la seguridad jurídica y la rapidez en el tráfico de inmuebles.

Con frecuencia algunos registradores tienden a considerarse (juez de jueces) y se introducen al estudio de un documento en los aspectos más

insignificantes e intrascendentes, como por ejemplo, solicitar el acta de matrimonio del representante de una sociedad, siendo que para nada interesa su estado civil ni el régimen bajo el cual está casado.

Esta actitud propicia el entorpecimiento y dilación en el proceso registral, así como el innecesario congestionamiento de los documentos, y en algunas ocasiones puede fomentar la corrupción.

2.1.8 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

Los derechos nacidos extraregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el.

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

La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de traditio o de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

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

En el primer caso, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este sistema, el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos, por ejemplo, en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en la segunda, los gravámenes reales; en la tercera, los embargos, fianzas y otros derechos personales, en la cuarta, las personas morales; en la quinta archivo y certificaciones.

2.1.9 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de “especialidad”, que nació como oposición o reacción contra la “generalidad” de las hipotecas.

Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión, la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba qué bienes integraban la garantía y por cuanto respondía cada uno de ellos; pero ahora el Código Civil, obliga cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas.

Respondiendo a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio o asignársele una partida individual según sea el sistema que se adopte en el que se describan sus características particulares.

Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos.

2.1.10 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por lo que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

Del principio de tracto sucesivo, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa de la finca.

No está definido el principio en nuestra legislación; pero el Código Civil del Estado de México, lo reconoce y aplica. Exige que solo se registren los testimonios de escrituras notariales y otros documentos auténticos, las sentencias y los documentos privados ratificados y autenticados, refuerza el principio de tracto sucesivo evitando en lo posible, inclusive, una suplantación de la persona del titular.

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. En el Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea, dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Este principio tiene dos excepciones:

1.- Cuando el Registro Público se creó quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A estas inscripciones se les llamó "primera de la finca". A partir de ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

2.- Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad.

Por otro lado, en caso de embargos y acciones contradictorias sobre derechos reales inmobiliarios, tendrá que ser parte en el juicio, el titular registral del derecho sujeto a conflicto. De lo contrario se violará en su perjuicio la garantía de audiencia.

En la práctica es frecuente observar que se pronuncien sentencias dictadas en juicios relacionados con una finca que resulten ineficaces por que la acción no se encaminó en contra del titular registral; por ejemplo es ineficaz una sentencia dictada en un juicio de otorgamiento y firma de escritura pública en el que el demandado no era titular registral de la finca.

Por último, el tracto sucesivo no sólo se refiere al titular registral, sino también a las características físicas de la finca, tales como la superficie, linderos y colindancias. De tal manera que el principio de nemo dat quod nom habet se aplica y por lo tanto, sólo podrá anotarse la inscripción de un título que contenga la superficie, linderos y colindancias que aparecen en la partida correspondiente.

Asimismo se podría inscribir si hay una causa o motivo jurídico por el que haya sido modificado, subdividiendo o fusionado.

2.2 SISTEMAS REGISTRALES.

2.2.1 CONCEPTO.

Según Sanz Fernández: "Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro⁶".

CLASIFICACIONES.

Besson considera tres sistemas: el sistema francés, el germánico y el australiano, cada uno con sus derivados.

Coviello estima dos grandes sistemas: el sistema francés o de transcripción (Francia, Italia y Bélgica); y el sistema germánico o de inscripción (Austria, Prusia y Australia).

⁶ SANZ Fernández. **Sistemas Registrales**. Editorial Porrúa. Pág. 158.

Jerónimo González considera por separado y en orden cronológico los sistemas: francés, australiano, alemán y suizo.

Roca Sastre aparte de considerar los sistemas inmobiliarios no registrales, clasifica exhaustivamente los sistemas inmobiliarios registrales en: registros con efecto de requisito de oponibilidad, registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros y registros con plena eficacia formal o sustantiva.

Se tomará en cuenta la clasificación de los sistemas inmobiliarios registrales desde el punto de vista sustantivo que adopta Roca Sastre, ya que la misma entraña auténtico interés científico y hace factible una clasificación completa. Desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios que a continuación se mencionan:

2.2.2 SISTEMAS QUE REDUCEN EL REGISTRO A FINES DE SIMPLE PUBLICIDAD O QUE ADOPTAN EL REGISTRO CON EFECTOS DE REQUISITOS DE OponIBILIDAD.

La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el Derecho común, careciendo el Registro de efectos constitutivos.

Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.

Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.

El Registro no se involucra en el acto de enajenación, el cual discurre por entero en el ámbito del Derecho Civil: "solo que para evitar, en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, sí el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer contra de quien le pueda perjudicar".

Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia y Portugal.

2.2.3 SISTEMAS QUE ATRIBUYEN A LOS ASIENTOS REGISTRALES EFECTOS CONVALIDANTES PRESUMEN LA EXACTITUD DEL REGISTRO Y PROTEGEN PLENAMENTE A LOS TERCEROS.

La constitución de los derechos reales está completamente desvinculada de las formas de publicidad. La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el Derecho Civil, es, y ésta es la regla general, voluntaria, si bien, en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente

No limitan la efectividad del Registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes.

Se establece la presunción de exactitud del Registro; lo que el Registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica.

Cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia registral vence a la realidad jurídica extra registral, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (Principio de la fe pública registral).

Sistema establecido en España y vigente en Cuba y demás países hispanoamericanos que se inspiraron en la Ley Hipotecaria española de 1861.

2.2.4 SISTEMAS QUE ATRIBUYEN AL REGISTRO EFICACIA CONSTITUTIVA.

Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. En tal sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no nace y produce sus efectos a tenor de lo pautado en el Derecho Civil, sino que la misma no tiene existencia jurídica hasta que el Registro toma razón de la voluntad o ánimo de generarla.

Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.

En razón al Sistema Alemán y Suizo: los asientos del registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el Registro da vida. El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque disienta de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral).

Por lo que hace al Sistema Australiano: el contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del Registro. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el Registro publica es toda y la única verdad y, por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extra registral. Australia adoptó, además, el sistema del título real, ya que no existe más título del derecho real que el emitido por el Registrador.

CAPÍTULO TERCERO

EL DERECHO REGISTRAL, Y SU RELACIÓN CON EL DERECHO NOTARIAL Y LOS PRINCIPIOS DE MODERNIDAD.

3.1 CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL.

Roca Sastre dice que “el Derecho registral es un sector del Derecho Civil creado para la protección de los derechos, es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente de los modos de adquirir y perder la propiedad”¹. Agrega además este autor que el Derecho registral regula la expresión registral de los actos civiles de la constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el del tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición, transmisión, la pérdida de los derechos, y los diversos modos de adquirir.

El Registro Público de la Propiedad dice Bernardo Pérez Fernández del Castillo es “una institución administrativa encargada de prestar un servicio consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles”.²

A continuación transcribo algunas definiciones que al respecto dan varios juristas:

¹ LUIS CARRAL Y DE TERESA Op. Cit. Pág. 291

² PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNANRDO. **Derecho Registral**, Quinta Edición, Edit. Porrúa, México, 1995, Pág. 61

Para José Luis Pérez Lazada el Registro Público regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión. Modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas.³

Gerónimo González y Martínez dice que el Derecho del Registro Público de la Propiedad es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de la prohibiciones de disponer.⁴

La principal finalidad del Registro Público de la Propiedad es la de proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravámenes de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece sentado y anotado en el Registro Público. De no existir el Registro, no habrá certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si existe concatenación entre el primer y último título o poseedor.

Ya en su obra, Fernández de Castillo recomendaba que el Registro Público “debería organizarse con personalidad jurídica y patrimonio autónomo, pues tiene fines propios, posibilidad de un patrimonio autosuficiente e independiente de la organización centralizada”.⁵

Si bien es cierto puede ser considerada como una oficina recaudadora porque presta un servicio público y como contraprestación cobra derechos, que en la actualidad no son aplicados para mayor eficacia de la prestación del servicio, sino que se aplica al gasto público en general.

³ JOSE LUIS PÉREZ LASALA, **Derecho Inmobiliario Registral**, Buenos Aires, Desalma 196, Pág. 16.

⁴ RODOLFO DÍAZ GONZALEZ VERGARA, curso de Derecho Registral, Editorial de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, Gobierno del Estado de México, Pag. 16.

⁵ PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Op. Cit. Pág. 65.

3.2 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO NOTARIAL.

Estas disciplinas están íntimamente ligadas entre sí, y éstas a su vez están íntimamente unidas al Derecho Civil.

El Derecho Civil dice que para que el contrato sea válido debe reunir los elementos de existencia y de validez, es decir, capacidad, consentimiento, objeto lícito y que se haya celebrado con las **formalidades que exige la ley**. Al considerar que en determinados casos reúna ciertas formalidades, establece que si éstas faltan, el contrato puede ser inválido. En nuestro país al hablar de formalidades, se hace referencia al Derecho Notarial que es un medio para lograr un fin. El Derecho Notarial no estudia el acto jurídico, sino solo el instrumento público que es el que contiene el acto jurídico, instrumento que en la mayoría de los casos tratándose de inmuebles son objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El Derecho Registral hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, cuya naturaleza así lo requiere para la debida seguridad jurídica.

El Derecho Notarial y el Derecho Registral, persiguen una misma idea que es la seguridad jurídica, es por ello que no pueden, ni deben estar desvinculados.

Nuestro sistema registral no es constitutivo, sino declarativo, por tanto el derecho subjetivo nace por el consentimiento de las partes extrarregistralmente y ante el notario público. Ya nacido el derecho, en forma de testimonio de escritura pública va al Registro para ahí recibir la publicidad que el derecho civil exige del acto jurídico. El notario necesita tomar en cuenta las disposiciones legales del Registro Público de la Propiedad del Estado de México para que el acto que el autoriza sea perfecto, pues la perfección del mismo no se logrará hasta en tanto quede debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad. El registrador

tiene la facultad de calificación que le permite desechar el testimonio notarial cuando éste no reúne algún requisito o requisitos legales indispensable para su inscripción.

Si bien cabe la facultad que tiene el registrador de calificar, hay aspectos que no pueden ser calificados por éste a través del instrumento y que corresponde únicamente al notario público calificar y reflejarlo en la escritura pública, es el caso de la capacidad, así la determinación de si una persona está o no es su sano juicio en un momento determinado.

Otro punto de relación entre estas dos disciplinas del derecho civil es la incidencia del documento notarial como título inscribible, pues es el vehículo de acceso al Registro de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, sin detrimento de la existencia de otros documentos judiciales y administrativos.

No puede pretenderse una fusión de ambas ramas jurídicas pues a pesar de su función que tienen en común, responden a principios y contenidos diferentes: El Derecho Notarial se refiere exclusivamente al documento notarial, a la relación entre las partes y a la cuestión de la formalidad del acto jurídico, en cambio el Derecho Registral se centra en el tratamiento de la publicidad partiendo de una determinada forma y sobre todo en la especialidad que produce la existencia de los asientos del Registro y no solo de los documentos.

No debemos confundir la calificación registral en relación a la calificación notarial, la segunda la impone el Derecho Notarial como primer control de legalidad entre las partes que intervienen en el acto jurídico que lo celebran, pero no cabe duda de que se impone la calificación registral como un segundo control necesario para permitir dotar al acto jurídico de eficiencia respecto a terceros, para posibilitar la publicidad registral como calificación independiente realizada por un órgano ajeno al autor del documento.

3.3 REFORMA AL ARTÍCULO 73 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

En términos generales, los actos jurídicos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad son: aquellos relativos a la propiedad y posesión de bienes inmuebles; algunos actos sobre bienes muebles; a las limitaciones y gravámenes sobre bienes inmuebles o muebles. Estos actos jurídicos deben quedar materializados en documentos o títulos en los términos señalados en las legislaciones locales, pero que por lo general son: testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; los documentos privados que, en esta forma, fueren válidos con arreglo a la ley.

Con ello el Registro de la Propiedad facilita las transacciones, protege la seguridad de los derechos a que se refieren dichos títulos, garantiza la certeza jurídica de la titularidad de los inmuebles registrados, es garante de legalidad en las transacciones del mercado inmobiliario y contribuye a reducir los costos de averiguación, seguro, litigiosidad e incertidumbre.

El Registro de la Propiedad es manejado por cada una de las entidades federativas. Según nuestro marco jurídico actual la administración de los registros públicos de la propiedad es una atribución que corresponde a los estados y al Distrito Federal, por lo que los criterios, pagos, procedimientos, tiempos de respuesta, eficiencia y confiabilidad y agilidad varían en las entidades federativas.

El funcionamiento del Registro está regulado, en la mayoría de los casos, por los Códigos Civiles locales, y en un número reducido de estados, por leyes especiales locales, así como los reglamentos expedidos para tal efecto.

Sin embargo, esta diversidad aunada, a una serie de problemas que se repiten en la mayoría de los estados han generado que esta institución no

responda a las demandas de seguridad jurídica en la protección de los derechos de propiedad, ni a los retos que enfrenta una sociedad en evolución, que demanda instituciones ágiles y modernas que contribuyan a fortalecer la inversión y que incentiven el crecimiento económico.

En términos generales, los principales problemas que se identifican en el sistema de Registro Público de la Propiedad del Estado de México son los siguientes:

a) Sistema de registro ineficiente. En la mayoría de las entidades federativas, las diversas legislaciones y reglamentos aún establecen como sistema registral al sistema de Libros. Es muy importante realizar el cambio del sistema de libros a un método ágil y moderno, como es el folio real electrónico. Con ello se optimizaría la función registral y se generaría mayor seguridad y confiabilidad en el mismo, en virtud de que un solo archivo contendría toda la información registral de una propiedad con todos sus movimientos y afectaciones. Asimismo, el cambio del sistema de libros al folio real electrónico evitaría, entre otras cosas, los focos de corrupción que se generan por el desorden que implica llevar archivos registrales con métodos anacrónicos.

b) Tecnología inadecuada. La mayoría de los Registros Públicos aún continúan teniendo como sustento legal de inscripción el asiento en Libros. Este sistema es inseguro, genera retrasos, corrupción e ineficiencia.

El tiempo de respuesta de una inscripción puede oscilar actualmente entre dos o tres días hasta seis meses, dependiendo de la entidad en la que se encuentre la oficina registral.

c) Capacitación inadecuada del personal directivo y operativo. Los salarios de los registradores son muy bajos y no corresponden a la importancia de su encargo. En la mayoría de las entidades no se regula con precisión el perfil que

estos funcionarios deben tener, llegándose a designar registradores que no cuentan con el perfil adecuado.

d) El sistema registral está desvinculado de los sistemas catastrales.

Los sistemas de registro de la propiedad documentan la propiedad legal, mientras que el catastro registra las características físicas e identifica los límites. Además, los registros son administrados por los gobiernos estatales y los catastros son del orden municipal. Su desvinculación genera frecuentemente diferencias en la delimitación de propiedades y contradicciones entre ambos registros.

e) Falta de una coordinación. En los últimos años ha habido esfuerzos institucionales por promover la modernización de los registros de la propiedad. Por ejemplo, asociaciones de notarios, titulares de organismos nacionales de vivienda. Sin embargo los resultados que se traducen en acciones de modernización, no se han dado de manera uniforme y se continúa operando con sistemas muy diversos.

En resumen como ya se ha narrado entre esas causas se encuentra la gran diversidad de leyes y disposiciones que norman la actividad registral tanto local como federal; la falta de autonomía jurídica, presupuestal u operativa, lo que ocasiona en muchos casos una desvinculación con el proceso de desarrollo económico del Estado; la falta de programas de modernización; la falta de infraestructura, lo que propicia procesos registrales lentos, obsoletos, inseguros, presupuestos reducidos, falta de programas constantes de profesionalización para registradores; legislación inoperativa para el uso de sistemas electrónicos, firma digital y trámites en línea y desvinculación de otros registros; presencia de una evolución desigual de la actividad registral, tanto humana como tecnológica; y partir de una simple concepción de las oficinas registrales, como simples archivos, y meros datos, mermando el fin para el que fueron creados.

Resolver los problemas en materia de registro inmobiliario es la causa principal para presentar ante el Congreso de la Unión una iniciativa de ley en esta materia. El Registro Público de la Propiedad del Estado de México requiere modernizar las instituciones registrales, que le permitan estar a la vanguardia a

nivel nacional e internacional. Existe la necesidad de crear políticas de desarrollo en materia registral, tanto en el ámbito local como federal, con el propósito de lograr una mayor seguridad jurídica en la tenencia de la propiedad y en las operaciones inmobiliarias a fin de impulsar la economía, en los diversos sectores.

La iniciativa que se propone es la de facultar al Congreso de la Unión para expedir leyes que establezcan las bases generales de coordinación de las facultades concurrentes entre la federación, los estados y el Distrito Federal para la operación de los registros públicos inmobiliarios, mediante la adición de una fracción al artículo 73 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos.

De ninguna manera significa federalizar los registros públicos de la propiedad, ya que esto no es el mejor camino, dado que ello podría limitar la competencia y la búsqueda de soluciones locales. Por el contrario, la iniciativa permitiría la expedición de una base jurídica que establezca las bases generales de coordinación de las facultades concurrentes entre los ordenes de gobierno federal y local, a fin de obtener mejores resultados, mediante la potenciación de esfuerzos de los diversos órdenes de gobierno en materia registral inmobiliaria. Más aun cuando actualmente se encuentra una dispersión de leyes, acuerdos y demás dispositivos en materia de registro inmobiliario, que ha provocado políticas encontradas o dispares.

Por tanto, lo que se pretende es que el Congreso emita una ley en materia de operación de los registros públicos inmobiliarios, pero que implicará un desarrollo conjunto de las conductas y de las actividades de los gobiernos, en el ámbito federal y local.

Por lo que la iniciativa deberá ser respetuosa de la soberanía y de la autonomía de los estados, ya que se seguiría conservando a favor de las entidades federativas diversas facultades en la materia tales como el aspecto tributario que sobre los ingresos de registro perciben estas, o la designación de los

funcionarios de dichos Registros, la administración de las instalaciones, entre otras atribuciones; dejando prácticamente sólo al Congreso legislar los aspectos relativos a la forma y términos del procedimiento de registro, mecanismos de coordinación para la capacitación y modernización de los mismos, y otras bases generales más.

La iniciativa tendría como objetivo que mediante la expedición de un marco jurídico por parte del Congreso se unifiquen u homologuen los sistemas registrales del D.F. y Edo. de México, en primera instancia y posteriormente en las entidades federativas lo que se traduciría en los siguientes beneficios:

Simplificar procedimientos y agilizar trámites, lo que traerá como resultado la reducción considerable de los tiempos y costos de operación.

Se lograría una mayor seguridad para el patrimonio inmobiliario de los mexicanos, para el régimen jurídico de las personas morales, civiles y mercantiles y para el comercio, nacional e internacional.

Se podría lograr la reducción de conflictos jurídicos que a su vez impacten en la disminución de costos que por impartición de justicia y solución de conflictos de esta índole. Aunado a los beneficios que la simplificación, mediante la unificación que se propone, traerá para los programas inmobiliarios, principalmente de vivienda, estatales y federal, en favor de los mexicanos con menos oportunidades y de las operaciones crediticias con garantía, tanto civil como mercantil.

La unificación registral, permitirá reunir en un solo sistema el registro del Distrito Federal y estatal por ende todos aquellos referidos a una misma propiedad.

Se podría ofrecer al usuario, el realizar consultas a través de medios electrónicos en cualquier parte del país, ya que las bases generales normativas

para el registro permite una homologación, que le darían al usuario la confianza de que el trámite registral se aplica de manera uniforme en todo el territorio nacional.

Singularmente se señala la necesidad de reunir en las oficinas registrales de la propiedad, a los registros catastrales con la consecuente simplificación de trámites y la reducción de costos para los gobernados.

Se incentivaría la inversión y atracción de capitales, ya que se tendría una mayor transparencia en las actividades y actos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad

Por lo anteriormente mencionado, deberá someterse a la consideración del Congreso de la Unión un proyecto de decreto por el que se adicionaría la fracción XXIX-N al artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para quedar como sigue:

"Artículo 73. ...

I. a XXIX-O. ...

XXIX-P. Para expedir leyes que establezcan las bases generales de coordinación de las facultades concurrentes entre la federación, los estados y el Distrito Federal para la operación de los registros públicos.

3.4 PRINCIPIOS DE MODERNIDAD DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO.

Entendemos como "Principios de Modernidad del Registro Público de la Propiedad," los paradigmas básicos necesarios a través de los cuales es posible

calificar el grado de Seguridad Jurídica y eficiencia administrativa u operativa de los Registros Públicos de la Propiedad.

Lo anterior implica que del logro y uso eficiente de estos Principios, se puede obtener beneficios, como:

- Estructurar de mejor manera un Programa de Modernización, al referirse a ellos como los indicadores que se deben obtener.
- Obtener parámetros de evaluación permanente y de mejora continua.

3.5 MARCO JURÍDICO ACTUALIZADO.

Marco Jurídico sustentado en los Principios Registrales que definan al Registro, como un Registro de Derechos.

Marco Jurídico actualizado, eficaz y eficiente que sustente un Sistema Registral Inmobiliario de Derechos en los Principios de Fe Pública, Legitimación e Inoponibilidad; y garantice la seguridad jurídica en los procesos registrales.

PRINCIPIOS REGISTRALES ACEPTADOS:

a).- Fe Pública Registral. La fe Pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiera un derecho real de que el titular inscrito, es dueño o titular del derecho correspondiente en los términos que se encuentre en los asientos registrales.

En consecuencia el tercero de buena fe que adquiere confiado en los asientos registrales, será mantenido en su adquisición, aunque se resuelva o anule el derecho de su trasmitente.

b).- Legitimación. Principio que otorga certeza y seguridad sobre la titularidad de los bienes y su transmisión, a través del cual se da el reconocimiento de la disposición legal al poder de realizar un acto jurídico con eficacia.

c).- Inoponibilidad. Es aquel principio en virtud del cual los títulos de dominio o derechos reales no inscritos ni anotados en el registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro.

d).- Inscripción. Principio por el cual se producen los efectos del registro que se materializan en los asientos registrales, mismos que se hacen constar en los libros o folios (u otros medios), según el sistema registral adoptado.

e).- Prelación. En virtud de este principio, el rango de los derechos reales que sean compatibles y recaigan sobre un mismo bien inmueble se determinan en atención a su orden de acceso al registro.

f).- Calificación. Este principio postula que todo documento o título que e presente al Registro para su inscripción debe ser calificado, es decir deberá ser examinado a fin de que en los asientos registrales haya inscritos títulos válidos. A través de este principio se realiza un control de la legalidad del título.

g).- Publicidad. El registro jurídico inmobiliario es público. Por consiguiente cualquier persona o entidad, podrá obtener información de los asientos de registros en la forma y con las limitaciones establecida por la Ley y Reglamento respectivo.

h).- Rogación. Este principio postula que la inscripción debe ser solicitada por quien acredita tener derechos, su representante legal o el Fedatario Público por lo que siempre ha de ser rogada.

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

3.6 PROCESOS REGISTRALES ALINEADOS CON LAS NECESIDADES DE LOS USUARIOS Y REGULADOS POR LA NORMATIVIDAD APLICABLE.

Las nuevas políticas públicas exigen que las instituciones se sustenten en las necesidades ciudadanas para las que fueron creadas, por lo que sus procesos deben definirse en este contexto.

Estos procesos registrales, por su especialización, deben separarse en al menos tres ámbitos; de registro documental, de acceso a la información y de control de trámites. A continuación se plantean alcances y características principales de cada uno de ellos.

Los sistemas de registro documental, es la identificación por Finca, Predio o Inmueble y estandarización de conceptos, nomenclaturas y datos, mediante formatos y procedimientos para la generación de Asientos Registrales.

El control de gestión de trámites garantiza los principios Registrales de Prelación, Tracto Sucesivo y Publicidad. Mediante mecanismos controlados y eficaces de control del proceso. Establecer indicadores de desempeño y calidad para la evaluación y seguimiento de la gestión.

3.7 INSTRUMENTACIÓN DE SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD.

El Registro Público de la Propiedad del Estado de México deben establecer, documentar, implantar y mantener un sistema de Gestión de la Calidad y mejorar su eficacia de acuerdo a los requisitos que la ciudadanía demanda y de acuerdo al marco jurídico aplicable.

Para que la Gestión por Procesos pueda tener éxito en nuestro entorno es requerido y fuertemente recomendado un sistema de administración basado en el concepto global de la calidad y orientado hacia el servicio, que tenga un enfoque referido a los procesos de la institución registral. Esta es la única manera de garantizar permanentemente que los procesos están siendo ejecutados conforme los lineamientos establecidos y al mismo tiempo sirvan de retroalimentación de la eficacia y eficiencia de los instrumentos jurídicos, ya que permite la actualización permanentemente de los procedimientos operativos y e su caso las estructuras.

El Registro Público de la Propiedad del Estado de México debe planificar e implantar procesos de seguimiento, medición, análisis y mejora de los procesos registrales, necesarios para garantizar la continuidad de los servicios, asegurarse la vigencia del sistema de gestión de calidad y mejorar continuamente la eficacia de los procesos.

3.8 USO ADECUADO DE LAS TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN.

Recursos y sistemas informáticos y de comunicaciones afines a las necesidades de seguridad y control que demandan los procesos registrales, y la atención expedita y completa a los usuarios de los servicios.

En la actualidad, por razón de los volúmenes y la especialización que requiere la operación de los Registros Públicos de la Propiedad del Estado de México, se hace necesario el desarrollo y uso de tecnologías de la información y las comunicaciones.

Los Sistemas Informáticos deben integrar todas las funciones inherentes a los procesos registrales. En el caso de los Registros Públicos de la Propiedad, deben existir aplicaciones sustantivas o medulares orientadas a la labor de Registrar (crear nuevos folios y asientos) y al Control de Gestión de Trámites.

- **Sistema Registral.** El Sistema Registral debe generar todos los documentos jurídicamente aceptados íntegramente desde la información contenida en la base de datos. El sistema debe contener los mecanismos de control y seguridad para este efecto y garantizar su inamovilidad después de este evento.
- **Sistemas de seguridad e integridad.** Identificación y autenticación de acceso. Considerando que los Sistemas Informáticos depositarios de información en extremo delicada, que compromete a los responsables en su cuidado y buen uso, requieren del uso de los estándares de seguridad máxima que los sistemas de información proponen a nivel internacional.

Recursos y sistemas informáticos y de comunicaciones afines a las necesidades de seguridad y control que demandan los procesos registrales, y la atención expedita y completa a los usuarios de los servicios.

Integración de archivos históricos. Prevenir la ‘materialización’ de Folios desde la información contenida en libros y la captura de Folios desde los Folios Reales del acervo documental; en ambos casos con o sin la inclusión de imágenes correspondientes.

3.9 ESTÁNDAR DE ESTUDIOS QUE DEBE CUMPLIR EL SERVIDOR PÚBLICO QUE SE DESEMPEÑA EN LA FUNCIÓN REGISTRAL.

La Función Registral, requiere de la especialización de Registradores y Administradores que en forma permanente se actualicen en los conceptos jurídicos, administrativos y tecnológicos para otorgar servicios de excelencia.

La correcta aplicación de los Principios Registrales, requiere de la debida interpretación jurídica de las situaciones planteadas en las solicitudes y de los Principios Registrales mismos. Sólo personal con la preparación académica y la capacitación y entrenamiento jurídicos en la materia registral lo podrán realizar, y así poder garantizar la seguridad jurídica de las condiciones expresadas sobre una propiedad inmobiliaria. Adicionalmente, la demanda de brindar los servicios con precisión y oportunidad, obliga a permanente capacitación y entrenamiento de todo el personal de la institución. Como elemento fundamental para mantener la calidad profesional de los funcionarios y empleados del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y la conservación de la experiencia generada, se deberá contemplar su adecuada remuneración económica. Es fundamental recurrir a las instancias académicas para la formación permanente de cuadros especializados.

3.10 PRESERVACIÓN DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.

Toda la información referente a los procesos registrales, deberá resguardarse en una base de datos, que permita garantizar que los datos contenidos correspondan inequívocamente con las transacciones realizadas. Así mismo garantice la integridad e inviolabilidad de sus contenidas.

3.11 PRESERVACIÓN DEL ACERVO DOCUMENTAL DE INSCRIPCIONES.

La documentación generada a lo largo del tiempo en Libros y Archivos documentales, requiere de medidas de conservación y resguardo que controlen su acceso, propicien su restauración y eliminen plagas y parásitos que los destruyen y exponen la salud de quienes los manejan.

El Acervo Documental es el medio fundamental, con validez jurídica en prácticamente todos los casos en México de los servicios del Registro Público de la Propiedad, por lo que requiere darse garantía de su conservación y buen uso. Establecer las medidas para la debida custodia y operación del acervo documental que se refiere a las inscripciones, basados en la ciencia archivística. Contemplando a la vez el uso adecuado de los recursos tecnológicos para disminuir la necesidad del manejo de los documentos.

3.12 VINCULACIÓN CON EL CATASTRO Y OTRAS INSTANCIAS.

Los Registros Públicos de la propiedad deben vincular sus procesos a los de los catastros y las instituciones gubernamentales que inciden en la propiedad inmobiliaria.

El Registro Público de la Propiedad del Estado de México garantiza los derechos sobre la propiedad inmobiliaria, el Catastro demanda el cumplimiento de obligaciones fiscales y otras instituciones otorgan servicios a los mismos inmuebles; el estandarizar las referencias (claves de inmuebles) permite la depuración y completa integración de los padrones y su permanente actualización. La confianza de la ciudadanía en las instituciones de gobierno sólo se dará en la medida en que dichas instituciones sean consistentes con la información sobre un mismo bien y las obligaciones interinstitucionales no se transfieran a ellos. Esta vinculación no debe pretender confundir los propósitos de cada dependencia u

orden de gobierno, simplemente persigue la congruencia de la información y el uso eficiente de los recursos públicos.

Otras instancias con las que esta vinculadas es finanzas INFONAVIT entre otras.

3.13 POLÍTICA FINANCIERA.

La excelencia Jurídica, administrativa y funcional que requiere la Institución Registral y el mantenimiento de su infraestructura administrativa y tecnológica, requiere contar con la debida suficiencia presupuestal sin encarecer los costos para los usuarios.

Contar con una política que permita la planeación y ordenamiento de lo relativo al diseño de las cuotas de recuperación de los servicios, en concordancia con la política financiera de cada entidad. Debe considerarse que los pagos o aranceles que los usuarios deben cubrir para la atención y desahogo de sus trámites, deben fijarse en términos de los servicios otorgados y los costos para otorgarlos, 'cualquier cobro por encima de la necesidad significa un sobreprecio para el servicio'. Es fundamental insertar la modernización del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en un esquema integral y global en materia de reordenamiento urbano, fortalecimiento de las finanzas públicas locales, el refuerzo de la seguridad jurídica, la reactivación del mercado secundario de vivienda y en síntesis la inserción de estas importantes oficinas en el proceso económico del estado. No está por demás señalar que esa inserción del Registro Público de la Propiedad del Estado de México en la actividad económica del estado, propiciará el saneamiento de la recaudación obtenida de los impuestos prediales.

CAPITULO CUARTO

“PROYECTO DE MODERNIZACION DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.”

4.1 VISION INTEGRAL DEL MODELO REQUERIMIENTOS FUNDAMENTALES.

Para que un programa de modernización y operación sea eficiente y eficaz, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Compromiso institucional
- Cambios institucionales y organizativos
- Participación activa de la comunidad
- Visión a largo plazo
- Mejorar el sistema registral
- Adecuar el marco jurídico registral
- Ajustar a la realidad las contraprestaciones que cobra el Registro por los servicios que presta

Las premisas para desarrollar una estrategia eficiente de modernización y operar un Registro Público que responda a las necesidades del mercado y de los usuarios en general, es contar con una imagen objetivo amplia, integral e incluyente, que contemple la participación de todas las instancias, los actores y los conceptos que inciden en el proceso registral de un estado y del País en general.

La complejidad del proceso y la expectativa de los usuarios de este servicio en materia de resultados, hacen necesario que la solución planteada sea integral, por lo que su diseño debe considerar a los Catastros y a otros Registros, y contemplar las opiniones de los Registradores, del Notariado, del Poder Judicial, de la sociedad civil, de los sectores financiero, de vivienda y demás involucrados.

Igualmente debe existir un proyecto de modernización y mejora perfectamente claro y estructurado, que considere cada una de las soluciones que requiere un tema tan complejo como el que nos ocupa.

La dependencia organizacional y estructura que han tenido tradicionalmente los Registros Públicos de la Propiedad en el Estado de México, así como sus antecedentes históricos, han promovido, en muchos casos, una visión de eficiencia operativa interna que considera que el Registro tiene una razón de ser en sí mismo, y no reconoce que la finalidad de la institución es

vincularse al marco integral del proceso económico.

Esto ha ocasionado que los esfuerzos de mejoramiento no tomen en cuenta las necesidades integrales del mercado en general, sino que solamente busquen ser eficientes en el marco de su propia organización.

Para resolver esta situación, deben atenderse las debilidades que minimizaron los resultados de los esfuerzos anteriores, mediante la definición de un Modelo integral que permita contar con un Registro Público de la Propiedad mejor y moderno.

Para esto se decidió diseñar un Modelo rector que inspire y guíe los esfuerzos de mejora y modernización, de tal manera que las acciones de reforma se dirijan a implantar las condiciones que fortalezcan el proceso registral, independientemente de las herramientas disponibles.

Se reconoce que la modernización es un proceso permanente; no un evento que las instituciones registrales puedan inducir para llegar a la modernidad sin continuar con acciones de mejora.

Consecuentemente, el Modelo del Registro Público de la Propiedad del Estado de México es una guía para transitar desde el estado individual en que se encuentra la institución en cada Entidad Federativa, que les permite avanzar progresivamente hacia niveles superiores de desempeño institucional.

El Modelo del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, tiene el propósito de promover que estas instituciones sean organismos eficientes y eficaces en el cumplimiento de la función que tienen asignada: ofrecer seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad de los actos que requieren satisfacer tal requisito para surtir efectos frente a terceros.

Los objetivos particulares de este Modelo son los siguientes:

- GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA.
- CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.
- MINIMIZAR EL RIESGO DE LAS OPERACIONES CON INMUEBLES.
- OFRECER LOS SERVICIOS REGISTRALES QUE REQUIEREN LOS USUARIOS INSTITUCIONALES, PARA DAR FLUIDEZ AL MERCADO INMOBILIARIO Y HACER EFICIENTES SUS PROPIAS ACTIVIDADES.
- PROPORCIONAR SERVICIOS OPORTUNOS Y DE CALIDAD.

- ESTABLECER TARIFAS RAZONABLES PARA LOS SERVICIOS REGISTRALES.
- UNIFORMAR LAS NORMAS Y LAS FORMAS DE OPERAR DE LOS REGISTROS A NIVEL NACIONAL.
- ESTANDARIZAR LA OPERACIÓN REGISTRAL PERMITIENDO MEJORAR LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS.

El Modelo establece las transformaciones que deben realizarse en cada uno de los aspectos relevantes del servicio registral, para cumplir los principios registrales y de modernidad.

El Modelo es un compendio de las especificaciones de funcionamiento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y de las acciones que se deben tomar para lograr su fortalecimiento institucional, incluyendo los siguientes aspectos:

Las condiciones necesarias para satisfacer los principios registrales.
Las características del marco normativo institucional.
Los procesos organizacionales que se deben instrumentar.
El sistema de calidad para estandarizar los servicios.
La tecnología de información necesaria.
Las características de la profesionalización de la función registral.
Las condiciones de conservación y gestión del acervo documental
La coordinación interinstitucional requerida.
Las políticas institucionales para lograr la sustentabilidad.

El Modelo describe el escenario ideal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México para cada uno de sus componentes, sugiere prioridades y la secuencia de implantación lo que vendría siendo un marco de referencia para el modelo del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

El Modelo contiene lineamientos para fortalecer la institución y modernizarla, respecto de cada uno de sus Componentes.

El Modelo reconoce la complejidad de la institución y la necesidad de que la transformación sea gradual.

El Modelo proporciona lineamientos que permiten homologar los Registros a nivel nacional y conducir la modernización de cada uno de ellos.

Propone la actualización del marco jurídico.

Propone procesos ágiles que permiten mantener la seguridad jurídica con altos niveles de eficiencia.

Propone se dote al Registro Público del Estado de México de los recursos humanos y del equipamiento necesario para avanzar en la implantación del Modelo.

Propone un Servicio Profesional de la Carrera Registral que incluya una remuneración adecuada, profesionalización, actualización permanente, plan de carrera y estabilidad laboral.

Sugiere implantar procesos de certificación, capacitación, y evaluación con base en resultados, plantea el fortalecimiento del Registro por medio de su transformación en un organismo descentralizado de la administración pública local, con autonomía técnica, jurídica y financiera, pero sujeto a las directrices, planes y programas de los gobiernos locales, así como a la vigilancia de los órganos estatales de control.

Sugiere emplear instrumentos financieros para disponer de fondos suficientes.

Promueve servicios complementarios (ejemplo: de información) que generen ingresos adicionales que se canalicen a la institución. Entiende sus necesidades y prioridades de servicio.

Para su implantación el Modelo tendría que definir la situación futura deseada que debe de tener el Registro Público de la Propiedad del Estado de México moderno, con características evolutivas.

Para el Registro Público de la Propiedad del Estado de México se debe diseñar el proceso de desarrollo a partir de los niveles mínimos de cada uno de los Componentes, buscando incorporar los recursos con los que cuenta y aprovechar esfuerzos anteriores que sean recuperables.

El Modelo busca la integración de todos los Componentes

El Modelo se nutre de las mejores prácticas internacionales y de las opiniones de expertos y usuarios.

Impulsa el reconocimiento de casos exitosos y promueve la difusión de las experiencias positivas y negativas del proceso de modernización, compartiendo bases de conocimientos, foros de discusión, lecciones aprendidas, entre otras.

El Modelo incorpora herramientas para propiciar el cambio de cultura organizacional.

El Modelo busca resolver las necesidades que representan los mayores retos, sin menoscabo de los principios registrales.

Establece indicadores de desempeño en la calidad del servicio, que permiten la mejora continua.

Propone el uso de mecanismos de rastreabilidad en los procesos registrales a través de medios electrónicos, para automatizar el control de gestión de los trámites y publicitarlos.

A continuación se mencionan algunas características del modelo y del proceso de modernización, los cuales son puntos importantes con los que debe contar "El Proyecto de modernización del Registro Público de la Propiedad del Estado de México":

Debe ser evolutivo. El Registro Público de la Propiedad del Estado de México, como institución de servicio público, tiene la responsabilidad de monitorear periódicamente el nivel de satisfacción de las necesidades de sus usuarios.

Asimismo, debe implantar un proceso de mejora continua y estar atento a las mejores prácticas operativas y de servicios, de manera que pueda identificar y realizar los ajustes que permitan mejorar tanto el nivel de satisfacción, como su eficiencia y eficacia.

Consecuentemente, el Modelo representará el mejor escenario que en su momento se pueda establecer para la institución registral, y se actualizará periódicamente para aprovechar nuevas oportunidades de mejora.

Para este efecto se utilizará, por una parte, la retroalimentación que se reciba de las entidades federativas, y, por la otra, las nuevas formas de atención al público y las tecnologías que demuestren beneficios importantes para los procesos registrales.

Por ello, en la sección correspondiente se definen los indicadores de desempeño que permitan medir el avance en la implantación del Modelo e identificar problemáticas, para replicar, en su caso, las soluciones.

También debe ser controlable. El Modelo cuenta con indicadores que miden la eficiencia y la calidad de los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Asimismo, uno de los requerimientos de los sistemas del Modelo es que reporten las condiciones anormales, para facilitar la administración de los servicios y asegurar la integridad, exactitud y veracidad de la información en los registros. De esta manera se contará con mediciones estandarizadas provenientes de los controles integrados a los sistemas operacionales, mediciones que serán públicas en un marco de transparencia institucional.

El Modelo está diseñado de manera flexible, es decir que pueda aplicarse en las diversas condiciones de demanda de servicios que se presentan en las oficinas del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Debido a la modularidad por Componentes, el Modelo tiene la flexibilidad suficiente para que pueda aplicarse en oficinas con alta demanda de servicios, como las capitales de las entidades federativas, y en ciudades con poca demanda de servicios, cumpliendo en cualquier caso los lineamientos que garantizan la seguridad jurídica y la publicidad registral.

En referencia al marco jurídico siendo la principal función del Registro Público de la Propiedad del Estado de México ofrecer seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad de los actos que requieren satisfacer tal requisito para surtir efectos frente a terceros, la misma encuentra su viabilidad en el cumplimiento u observancia de un marco jurídico actualizado que lo regule.

SU MISIÓN ES:

La Publicidad de las situaciones jurídicas de las fincas y de los demás derechos reales a través del ejercicio de la fe pública registral.

SU VISIÓN ES:

Ser una institución que garantice la certeza jurídica de los derechos inscritos, ofreciendo servicios enfocados al cliente a través del uso de las tecnologías de la información, con personal profesionalizado bajo un sistema de gestión de calidad y con autonomía técnica, jurídica y financiera.

SUS OBJETIVOS SON:

El Registro Inmobiliario es una institución jurídica que tiene como objetivos dar certeza al tráfico jurídico de bienes y derechos registrables, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y la Publicidad jurídica de las mismas.

Al cumplir con su función, el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, facilita la concesión de créditos garantizados con bienes inmuebles, asegurando su recuperación y reduciendo el costo de las transacciones inmobiliarias.

Contribuye a la paz social reduciendo las controversias sobre la propiedad.

El marco jurídico de la materia registral en el Estado de México, requiere de adecuaciones con el objeto de soportar los procesos contemplados en este modelo, clarificar las atribuciones y responsabilidades de los funcionarios registrales y otorgar validez jurídica plena a los documentos electrónicos del Registro.

Tales adecuaciones se refieren al Sistema Registral, al Marco Institucional y a los demás ordenamientos jurídicos estrechamente relacionados con la función registral.

El sistema registral del modelo ideal para el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, debería aplicar el Sistema de Folio Real, que consiste en un documento físico o electrónico destinado a inscribir e inmatricular cada una de las fincas, su superficie, linderos y colindancias.

En el Folio Real se inscriben las transmisiones de propiedad, los gravámenes y las anotaciones preventivas.

El Folio Real supone que cada finca tiene un folio abierto en el Registro, de modo que basta su consulta para conocer la titularidad y cargas vigentes sobre el inmueble a que se refiera.

Este sistema facilita la aplicación de los principios jurídico-registrales de fe pública, legitimación, publicidad, tracto sucesivo y especialidad.

El Modelo propone el Sistema de Folio Real Electrónico, que consistiría en integrar archivos electrónicos con las inscripciones y anotaciones de cada finca, con el propósito de garantizar la calidad de las inscripciones y la eficiencia de los servicios registrales.

Esta modalidad que permite consultar en forma ágil y de manera integral y certera todas las inscripciones y anotaciones de cada finca, resuelve las debilidades más graves de las inscripciones en libros tradicionales, porque:

Cuenta con mecanismos inviolables para impedir o al menos detectar la alteración de las inscripciones.

Se crean copias de seguridad de las inscripciones electrónicas, para reponer todo el archivo, si fuera necesario.

Esto significa que el Folio Real Electrónico contribuye a resolver el grave problema de conservación del acervo documental que enfrentan todos los registros del País.

Para que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México pueda operar el sistema de Folio Real Electrónico, es necesario realizar adecuaciones al marco jurídico en cuya virtud se otorgue validez legal plena a los documentos electrónicos del Registro Público de la propiedad del Estado de México, así como a los servicios registrales electrónicos.

Adicionalmente y con el objeto de facilitar la aplicación de las normas en materia registral, el modelo sugiere la integración de todas las normas registrales en una sola Ley Estatal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México así como su reglamento correspondiente.

Al efecto, será necesario hacer los estudios pertinentes en el Estado de México, para identificar los cambios requeridos en los Códigos Civiles y elaborar una propuesta de Ley Estatal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, así como de sus reglamentos, en los que se deberán describir los mecanismos de operación de los Registros siguiendo los lineamientos propuestos por el Modelo.

Como marco institucional, el Registro Público de la Propiedad del Estado de México debería tener, al menos, las funciones que más adelante se señalan, las cuales habrán de establecerse puntualmente en la Ley Estatal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, siendo estas las siguientes:

- 1.- Ejercer la fe pública registral.
- 2.- Proporcionar de manera eficaz y eficiente los servicios y trámites registrales que solicite la ciudadanía.
- 3.- Establecer los programas necesarios para evaluar la competencia del personal del Registro, certificarlo y asegurar que actualice en forma continua sus conocimientos sobre la normatividad registral.
- 4.- Establecer como obligatorio, el servicio profesional de la carrera registral.
- 5.- Determinar las tarifas aplicables a los servicios registrales conforme a una metodología previamente establecida, utilizando criterios de racionalidad y sustentabilidad financiera de la institución.
- 6.- Instrumentar modalidades de pago de los servicios, con el propósito de facilitar a los particulares el registro de las operaciones inmobiliarias y, en consecuencia, favorecer la actualización de los derechos constituidos sobre la propiedad inmobiliaria.
- 7.- Diseñar e instrumentar las modalidades de facturación de los servicios a los usuarios, que permitan agilizar el proceso registral, salvaguardando en todo caso los intereses de la institución.

8.- Preservar y conservar, bajo su más estricta responsabilidad, el acervo documental y electrónico que contenga los instrumentos, documentos y avisos propios de la actividad registral.

9.- Establecer convenios de coordinación y de intercambio de información a título gratuito u oneroso, con las instituciones y dependencias estatales y federales que tengan a su cargo la administración de catastros o registros inmobiliarios especiales, así como información relevante sobre la propiedad inmobiliaria.

10.- Establecer convenios de servicios electrónicos y en ventanilla, con los usuarios institucionales, los notarios y los particulares que participan en el mercado inmobiliario.

El modelo considera que el servicio del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en materia Inmobiliaria, lo debería prestar un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal.

El organismo debe tener funciones de autoridad, personalidad jurídica y patrimonio propio, así como autonomía técnica y de gestión.

El órgano supremo y principal en la toma de decisiones del organismo, será una Junta de Gobierno con la representación del sector público y privado del Estado de México, relacionado con el sector inmobiliario. Una posible composición mínima de esta Junta de Gobierno es la siguiente:

- Gobernador
- Secretario de Gobierno
- Consejero Jurídico Local
- Secretario de Finanzas Local
- Director del Registro Público de la Propiedad
- Representante del Colegio de Notarios del Estado

Es recomendable que el organismo integre, también, a la dependencia o entidad de la administración pública estatal encargada de establecer normas técnicas uniformes para los catastros municipales y de integrar la información catastral de los municipios del estado, así como a los registros urbanos.

Todo lo anterior no se consigue con la sola expedición de la Ley Estatal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, o reformando

exclusivamente el Capítulo del Código Civil relativo al Registro Público de la Propiedad del Estado de México y el Reglamento correspondiente.

Resulta indispensable, además, alinear los diversos instrumentos jurídicos que impactan la función registral, no sólo con la finalidad de evitar que se constituyan en obstáculos a la Modernización, sino, sobre todo, con el objetivo de que la apoyen y le den viabilidad y permanencia.

Los procesos registrales del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, con base en el alcance marcado para el Modelo del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en este documento se describen únicamente los Procesos Sustantivos: Inscripción, Conservación del Acervo, Certificación y Consulta.

Los procesos registrales deben ser desarrollados adecuadamente, y brindar opciones a los registradores y a los operadores en general, para realizar cada una de las funciones.

El registrador tendrá las siguientes atribuciones:

- 1.- Vigilar la legalidad y la exactitud de las inscripciones y anotaciones, así como de las certificaciones.
- 2.- Revisar los documentos.
- 3.- Verificar que los derechos se hayan cubierto de acuerdo con la Ley de Hacienda del Estado de México.
- 4.- Contestar las demandas que se promuevan en su contra.
- 5.- Distribuir el trabajo entre los servidores públicos adscritos a su oficina.
- 6.- Dictar las medidas necesarias para el mejor funcionamiento de la oficina.
- 7.- Y las demás que determinen otras disposiciones legales o le señale el director general.

En el proceso de inscripción, se describe la forma en que se llevaría a cabo el procedimiento registral de inscripción, que incluye todos los documentos presentados para su registro; es decir, todos los actos destinados a producir efectos contra terceros y que sean susceptibles de inscripción.

A través de la solicitud de inscripción, los usuarios solicitarán a las oficinas registrales la inscripción de todos aquellos actos susceptibles de inscripción y que están destinados a producir efectos contra terceros, garantizándose en ese momento el principio de prelación, que establece que “El primero en Registro es Primero en Derecho “.

En el proyecto que se plantea de modernización del Registro Público de la Propiedad del Estado de México se prevé por un lado la falta de conocimiento de la tecnología actual o el miedo a utilizarla y por otro lado la falta de acercamiento a las personas de bajos recursos que no cuentan con los medios necesarios para contar con ella, por ello se propone que los servicios que brinda el Registro Público de la Propiedad del Estado de México sean tanto con la mayor tecnología posible, así como por medio de ventanilla de forma personal y mas cercana.

Al presentar la solicitud electrónica de inscripción, se aprovecharía las facilidades que brinda la tecnología, con el fin de acercar el Registro Público de la Propiedad del Estado de México a los usuarios; de tal manera que estos pueden iniciar sus trámites registrales por Internet desde cualquier lugar.

Los procesos registrales se inician cuando el usuario solicita la inscripción registral de un acto inmobiliario al Registro Público de la Propiedad del Estado de México, a través de los medios electrónicos (portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México) los cuales le permiten la captura de información desde cualquier punto, donde se tenga acceso a Internet.

El portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México es la herramienta electrónica que permite capturar la o las solicitudes de inscripción (individual o masiva) a través de plantillas prediseñadas o formas precodificadas, que incluirán los datos necesarios para identificar el tipo de servicio que se solicita, el acto jurídico a inscribir, el o los titulares de los derechos, la finca o fincas interesadas (para esto es imprescindible el que se incluya el folio real y la clave catastral), entre otros datos y, que guiarán paso a paso la secuencia a seguir. Asimismo, cuenta con los medios electrónicos necesarios para anexar el archivo electrónico del testimonio o documentación que ampara el o los trámites solicitados.

En caso de que el usuario necesite conocer de antemano el o los costos por los servicios registrales, el portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México contaría con un cotizador que le permitiría conocer previamente el monto a pagar.

Una vez que el usuario termina de capturar las solicitudes de inscripción, deberá efectuar el pago de los derechos establecidos en la Ley por el servicio de que se trate a través del portal creado para tal efecto.

El pago de los derechos se realizará en línea con la Secretaría de Finanzas, con cargo a tarjetas bancarias o mediante transferencias electrónicas.

El sistema de información verificará que exista una coincidencia entre el pago de derechos efectuado por el usuario y el establecido por el propio sistema. Después de autorizarse el pago, el usuario deberá guardar e imprimir el comprobante otorgado por la institución bancaria para su control. Adicionalmente, el sistema verificará que se hayan anexado todos los archivos de los documentos soportes requeridos.

Una vez que se ha realizado el pago, las solicitudes de inscripción deberán ser ingresadas en el sistema informático que asignará de forma automática el número de control que le corresponda a cada una de las solicitudes, generando la fecha, hora, minuto y segundo de su recepción, a fin de determinar la preferencia en el momento del registro (principio de prelación).

En este momento, el usuario proporcionará los datos adicionales que el sistema le indique, como son: nombres de los que intervienen en el documento a inscribir, datos generales de identificación del documento a inscribir y datos del notario ante quien se realizó el acto a inscribir o de la autoridad que lo ordena.

El número de control de entrada, el usuario y la fecha, son datos importantes que deben guardar y conservar los usuarios ya que se utilizan durante el trámite de la solicitud.

Se distribuirían electrónicamente las solicitudes. El portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, utilizaría el número de control de entrada para alimentar al sistema de control de gestión, en donde habrá un flujo de trabajo que daría seguimiento al proceso de inscripción.

El flujo de trabajo contaría con la secuencia de pasos a seguir, actividades a realizar, autorizaciones, niveles de seguridad, documentación magnética requerida, clave de entrada, fecha y hora de prelación, entre otras.

El portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, a través de un sistema electrónico, examinaría las solicitudes de servicio por complejidad y tiempo estimado de atención, asignándole de manera automática las solicitudes de inscripción a calificación, lo que permite planificar la operación y determina las cargas de trabajo de manera automática y en línea.

PROCESO PERSONALIZADO DE RECEPCION DE SOLICITUDES DE INSCRIPCION POR VENTANILLA.

El proceso personalizado de recepción de solicitudes de inscripción por ventanilla, estaría orientado a usuarios que no cuentan con los medios electrónicos o desean el trato directo en la ventanilla de la Institución.

Aún para este tipo de servicios, el Modelo del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, contempla los medios tecnológicos necesarios para agilizar su operación.

El procedimiento registral de solicitudes de inscripción en ventanilla, daría inicio cuando los usuarios se presentan en las oficinas para realizar algún trámite de inscripción.

El usuario presentaría la solicitud de inscripción a través de formatos prediseñados que incluirán los datos necesarios para identificar el tipo de servicio que se solicita, el o los titulares de los derechos, la finca o fincas de que se trate (para esto es imprescindible que se incluya el folio real y la clave catastral), entre otros datos, y que guiarán paso a paso la secuencia a seguir, asimismo, hace entrega de los documentos soporte.

Con el solo hecho de acudir a las oficinas del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y presentar la solicitud de inscripción con la documentación requerida, el usuario ejerce el derecho contemplado en el principio de Rogación.

En la ventanilla se verificaría el tipo de servicio requerido y los documentos soporte de la solicitud de inscripción.

En el sistema de información registral se capturarían los datos de la

solicitud y se almacenarían en la base de datos de control de servicios.

En caso de que la solicitud de inscripción y/o los documentos soporte estuvieran incompletos y no contaran con los datos necesarios para realizar la inscripción, en la ventanilla se haría saber al usuario las causas del rechazo y se le devolvería la documentación.

La información del rechazo quedaría registrada en la base de datos. En la ventanilla se retendría la solicitud y se registraría la causa del rechazo.

En el sistema de control de gestión, se contaría con los medios electrónicos necesarios para supervisar y dar seguimiento.

Si la solicitud de inscripción cumpliera con los requisitos registrales, en la ventanilla se accesaría el sistema de servicios registrales y la cuota de los derechos que deberán ser cubiertos por el servicio.

Una vez que se aceptara la solicitud de inscripción, en la ventanilla se generaría la forma de pago a través del sistema de servicios registrales, se le entrega al usuario y se le solicitaría su pago en la caja fiscalizadora.

Una vez que el usuario haya realizado el pago de la o las solicitudes, deberá presentar el documento de pago de los derechos correspondientes en la ventanilla, en donde el sistema de control de gestión asignaría el número de control de entrada con la fecha y hora de prelación (hora, minuto y segundo) y se almacenaría en la base de datos, con lo cual se da cumplimiento al principio de Prolación.

Se imprimiría la clave de entrada con la fecha y hora de prelación y se le entregaría al usuario.

Con esta actividad se daría entrada formal a la solicitud de inscripción, en la oficina del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

DISTRIBUCIÓN ELECTRÓNICA DE SOLICITUDES.

El sistema de control de gestión utilizaría la clave de entrada para alimentar

un sistema de flujo de trabajo que daría seguimiento a la solicitud en el proceso de inscripción.

El flujo de trabajo contaría con la secuencia de pasos a seguir, actividades a realizar, autorizaciones, niveles de seguridad, documentación magnética requerida, clave de entrada, fecha y hora de prelación, entre otras.

El sistema de control de gestión, a través de un sistema electrónico, examinaría las solicitudes de servicio por complejidad y tiempo estimado de atención, asignando de manera automática las solicitudes de inscripción a calificación, lo que permitiría planificar la operación y determina las cargas de trabajo de manera automática y en línea.

Adicionalmente, el sistema de control de gestión permitiría al personal autorizado hacer ajustes manuales a la planificación de la operación y a las cargas de trabajo de calificación en la oficina, si fuese necesario.

En el proceso de calificación, se recibirían las solicitudes de inscripción con su documentación soporte y se verificaría que cumplan con los requisitos legales.

Una vez cubiertos satisfactoriamente los requerimientos de la solicitud de inscripción, se examinaría que los documentos o títulos que se presentaran cumplan con los requisitos legales que exigen los ordenamientos jurídicos.

Adicionalmente y en observancia del principio registral de tracto sucesivo, se revisaría que el o los antecedentes registrales proporcionados por el solicitante permitan continuar el trámite de que se trata.

El proceso de calificación requeriría de reglas claras para realizar el estudio de los documentos y de los antecedentes registrales preexistentes, con el fin de determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

La calificación se realizaría con el apoyo del sistema de información registral, la experiencia, conocimientos y competencias del personal calificador.

En el proceso de calificación, la información que se accediera para determinar la procedencia o improcedencia de la inscripción, sería proporcionada automáticamente por el sistema de información registral e incluiría el contenido del

folio real electrónico, la descripción catastral de la finca y las referencias a las normas jurídicas aplicables.

Las actividades que el Calificador debería desarrollar para determinar la procedencia o improcedencia de la inscripción, son las siguientes:

NOTA 1: En el transcurso del proyecto de modernización, el proceso de calificación podría requerir el acceso a la imagen digital del acervo histórico, toda vez que el modelo prevé que no haya acceso a libros.

NOTA 2: El Modelo del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, incluiría únicamente a los derechos de propiedad de los bienes inmuebles.

Para generar el asiento, si como resultado de la calificación se determinara la procedencia de la inscripción, se procedería a autorizar la calificación con firma electrónica de quien calificó, con lo que se responsabilizaría del resultado de la calificación y del asiento que se genere, mismo que pasaría al proceso de inscripción para que el registrador titular o auxiliar validara con su firma la resolución emitida por sus calificadores, y se formalice la inscripción.

Se debe fundamentar la improcedencia y le gar la inscripción, en caso que la inscripción fuera improcedente, se pudieran dar dos tipos de resultados: que la solicitud de inscripción se suspenda o se deniegue.

La improcedencia se documentaría, se fundamentaría jurídicamente y se registraría automáticamente en la base de datos.

Cuando la improcedencia de la inscripción obedezca a fallas no subsanables, se notificaría al solicitante electrónicamente y/o mediante estrados que deberán ser publicados en las diferentes oficinas registrales, indicándole el resultado de la calificación y las causas de la negativa, haciéndose la anotación correspondiente en el folio real electrónico.

Se hablaría de suspender la inscripción, si las fallas fueran subsanables, la solicitud de inscripción sería suspendida y previa autorización por firma electrónica del registrador, se notificaría al solicitante por vía electrónica y/o mediante estrados que deberán ser publicados en las diferentes oficinas registrales, los fundamentos jurídicos que impiden la inscripción y se le solicita la documentación complementaria.

Subsanadas las omisiones por el usuario, se examinará la documentación complementaria realizándose nuevamente la calificación registral.

En caso de que el usuario no presentara la documentación complementaria requerida en el plazo establecido de 10 días, el sistema de información registral, de manera automática, negará la inscripción.

En el proceso de inscripción, el registrador recibe el o los asientos generados con motivo de la calificación que habrán de registrarse por folio real electrónico.

Para que el asiento registral produzca efectos frente a terceros, es necesario que se autorice la inscripción con la firma electrónica del registrador titular o auxiliar, en cumplimiento del principio registral de Inscripción.

Con base en el principio registral mencionado, se puede determinar que el subproceso de inscripción permitiría materializar, en asientos registrales, los derechos amparados por los documentos que se presentan al Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Para rechazar la calificación el registrador verificaría que la calificación cumpla con los requisitos registrales para su autorización. En caso de que se detecte alguna falla en la calificación, el registrador devolvería la solicitud a calificación, con las observaciones respectivas.

Para formalizar los asientos, la inscripción se asentaría en el folio real electrónico de la finca relacionada. A través del sistema de información registral, el registrador materializará el asiento registral por folio real electrónico, en la base de datos registral.

Para cada asiento registral, en el folio real electrónico quedará asentada la clave de entrada, fecha, operación realizada, asiento, firma electrónica del registrador e información de la operación registral realizada respecto al acto jurídico inscrito.

Sería necesario que los registradores, además de contar con el apoyo de los medios electrónicos para realizar su trabajo, dispusieran de una descripción

detallada de las normas y criterios para aceptar o negar una inscripción.

Se debe expedir una constancia de inscripción, cuando el registrador haya formalizado el asiento registral, en el sistema de información registral se generará automáticamente una constancia de inscripción, que es copia fiel de la propia inscripción, autenticada con firma electrónica y sello electrónico del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

El subproceso de entrega del documento de inscripción, es el medio a través del cual los usuarios recibirían la constancia que comprueba que la operación de inscripción quedó registrada en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Con base en el esquema anterior, se presentan dos procedimientos de entrega del documento:

- Entrega del documento de inscripción vía electrónica (Portal y Autoservicio)
- Entrega del documento de inscripción en ventanillas

Entrega del documento de inscripción vía electrónica. La entrega del documento a través de esta vía, aprovecharía las facilidades que brinda la tecnología, con el fin de que los usuarios pudieran imprimir los documentos de inscripción vía internet.

El usuario recibiría la constancia de inscripción vía electrónica, con firma electrónica del calificador y del registrador, existiendo la opción de que, a solicitud del usuario, la constancia de inscripción sea entregada impresa.

Si el documento de inscripción fuera correcto, el usuario podría imprimirlo y recuperar los archivos magnéticos que soportaron la inscripción.

El portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, asignaría un número único de control al documento que se emite, el cual contiene la firma electrónica del responsable de la oficina en que se efectuó la inscripción.

Estos eventos se registrarían en la base de datos y serían controlados por el portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México para estadísticas e indicadores de desempeño.

Si el usuario considerara que debe rectificarse la inscripción, vía electrónica solicitaría dicha modificación a través de las plantillas prediseñadas o formas precodificadas, anexando de nuevo los documentos electrónicos que sirvieron para realizar la inscripción.

Cuando el usuario envía la solicitud de rectificación, el portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, liga la clave de entrada de la solicitud original y asigna fecha de solicitud de corrección (fecha, hora, minuto y segundo.)

El sistema de información registral remitirá electrónicamente esta solicitud a quien haya hecho la calificación. Cualquier rectificación que proceda, generará un nuevo asiento con los datos corregidos (en ningún caso se permitiría hacer modificaciones a inscripciones ya realizadas en el folio real electrónico.)

El usuario recibirá respuesta a su solicitud vía electrónica, en plazo predeterminado de 10 días.

En caso de no proceder la rectificación, el usuario recibe la notificación correspondiente debidamente fundamentada.

La entrega del documento de inscripción en ventanillas. Este tipo de entrega de documentos estará orientada a usuarios que no cuentan con los medios electrónicos o desean el trato directo en la ventanilla de la Institución.

Esta actividad se iniciaría cuando el usuario se presente en la ventanilla de la oficina para recibir la constancia de inscripción.

En ventanilla se ingresaría al sistema de información registral para verificar que la inscripción ha sido realizada.

Si la inscripción estuviera lista, en ventanilla se imprimiría la constancia en papel seguridad, con la firma electrónica del calificador y del registrador, y se entregaría la documentación soporte de la inscripción.

El usuario revisa la constancia de inscripción; si detectara errores lo reporta en la ventanilla.

En ventanilla se recuperará la constancia de inscripción y se cancelaría físicamente y en el sistema de control de gestión se registrará la incidencia, ligándola a la clave de entrada de la solicitud original y asignándole fecha de solicitud de corrección (fecha, hora, minuto y segundo.) Asimismo se retendrían los documentos que sirvieron para realizar la inscripción.

El sistema de información registral remitirá electrónicamente esta solicitud a quien haya hecho la calificación.

Cualquier rectificación que procediera, generará un nuevo asiento con los datos corregidos (en ningún caso se permitirá hacer modificaciones a inscripciones ya realizadas en el folio real electrónico.)

En ventanilla se programaría una nueva entrega del documento y se le comunica al usuario.

Esta información se registrará en la base de datos de control de servicio y serviría para la emisión de estadísticas e indicadores de desempeño.

En caso de no procediera la rectificación, el usuario recibiría la notificación correspondiente debidamente fundamentada.

El subproceso de conservación del acervo documental sería el mecanismo a través del cual el Registro Público de la Propiedad del Estado de México conserva y asegura el adecuado archivo y preservación de los libros y legajos y de la información que contienen.

Los procedimientos para la conservación del acervo documental, son:

- Digitalización (imágenes de documentos)
- Captura de libros y legajos (base de datos registral)
- Indexación (índices de acceso a libros y legajos y su relación con la base de datos registral)
- Verificación del tracto registral
- Conversión y migración de la información registral

La implementación del folio real electrónico implicaría, para el Registro Público de la Propiedad del Estado de México que en cierta fecha se pusiera en operación el folio real electrónico, capturando toda la información de cada uno de los folios ya con el nuevo esquema de operación, cuidando incluir todos los movimientos que afecten la finca para preservar el tracto registral; sin embargo, el acervo histórico requiere de un proceso de conversión y migración, el cual debería considerar los siguientes aspectos:

- Definir de manera precisa la información requerida con el nuevo esquema de operación de Folio Real Electrónico, considerando las estructuras de datos e imágenes digitalizadas asociadas.
- Realizar la digitalización únicamente de la información histórica requerida para la Operación Registral.
- La información registral que esté en los sistemas de información y las bases de datos actuales (origen) deberán de ser Extraídas, Transformadas y Cargadas a las estructuras destino del Folio Real Electrónico.
- Se debería capturar manualmente la información complementaria que no se pudo convertir y migrar de asientos registrales de libros y legajos al Folio Real Electrónico.

En el procedimiento de certificación, se describe la forma en que se obtendrían las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones existentes en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

La Recepción de Solicitud de Certificación, sería el mecanismo a través del cual los usuarios solicitarían al encargado del Registro Público de la Propiedad del Estado de México la expedición de copias certificadas o constancias de los asientos que obran en los folios reales electrónicos, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a las fincas, dando cumplimiento al principio de Publicidad.

Las certificaciones son documentos públicos que tiene la presunción de veracidad y exactitud, al ser emitidos por un funcionario administrativo investido de fe pública, con lo que se cumple el principio de Fe Pública Registral.

PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE CERTIFICACIÓN VÍA ELECTRÓNICA (PORTAL Y AUTOSERVICIO).

Estas solicitudes se efectuarían vía electrónica por internet o bien desde los equipos de autoservicio.

Este proceso se iniciaría cuando el usuario solicitara la emisión de certificación ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

La solicitud de certificación se realizará a través del portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, donde se guiará paso a paso al usuario durante la captura de la solicitud. La captura se realizará a través de plantillas prediseñada o formatos precodificados que indican cada uno de los puntos en los que el usuario debe proporcionar información.

En esta captura, el usuario determinará el tipo de solicitud de certificación (certificado y/o copia certificada) y los datos principales de la búsqueda (titular, fecha, folio real, gravámenes, anotaciones, entre otros) y con estos datos se realizará una búsqueda previa del asiento respecto del cual se solicita la certificación.

En caso de que la certificación sea factible de realizar, la solicitud se aceptará.

Cabe señalar que todas estas actividades quedarán registradas en la base de datos de control de servicios, para la emisión de estadísticas e indicadores de desempeño de los servicios que se ofrecen a los usuarios.

Realizar el pago de derechos sería el siguiente paso después de capturar la solicitud de certificación, es determinar el monto del servicio. El sistema de servicios registrales contará con un cotizador que permite determinar el monto por el o los servicios solicitados.

El monto de los derechos por el servicio, se calculará a través del cotizador y presenta al usuario el monto total a pagar por el o los servicios solicitados. Asimismo, le brindaría la oportunidad de realizar el pago con tarjeta bancaria y/o transferencia electrónica.

Una vez que se efectuara el pago de derechos por el o los servicios de

certificación, el portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México asignaría la clave de servicio, fecha y hora a cada uno de los servicios solicitados.

Con base en esta clave de servicio se aceptaría la o las solicitudes de certificación en la oficina del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Asimismo, en el sistema de control de gestión se asigna el flujo de trabajo para el tipo de servicio solicitado.

Las claves de servicio que se generan a través de este medio, se utilizarán para las estadísticas e indicadores de operación.

En la distribución electrónica de solicitudes. El portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, a través del sistema de control de gestión, examinará las solicitudes de servicio por complejidad y tiempo estimado de atención; con base en estos parámetros, se asignarán de manera automática las solicitudes de certificación al personal encargado del trámite. Esto permitirá planificar la operación de certificación y determinará las cargas de trabajo de manera automática y en línea.

En este paso, el personal de supervisión de certificación monitorea y realizará ajustes manuales a la planificación de la operación y las cargas de trabajo en la oficina, si fuese necesario.

PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE CERTIFICACIÓN EN VENTANILLA.

Este tipo de solicitud de certificación estará orientada a usuarios que no cuentan con los medios electrónicos o desean el trato directo en la ventanilla de la Institución.

Este subproceso daría inicio cuando el usuario se presenta en la oficina para solicitar la emisión de certificación.

Con la solicitud de certificación requisitada, el usuario acudiría a la ventanilla de la oficina y la presenta.

En ventanilla se verificaría que los datos de la solicitud se hayan llenado correctamente por el usuario.

En caso de existir algún dato faltante en la solicitud, en ventanilla se auxiliaría al usuario a complementar los datos.

En el sistema de control de gestión, se capturará la información de la solicitud en las plantillas prediseñadas o formas precodificadas correspondientes.

El sistema de servicios registrales cotizará la tarifa del servicio de certificación, considerando su tipo (certificado, copia certificada, entre otros) y el número de certificaciones requeridas, e informaría al usuario el monto a pagar.

En la ventanilla, a través del sistema de servicios registrales, se emitirá la forma de pago para que se liquiden en la caja fiscalizadora.

Una vez que se efectuara el pago del o de los servicios de certificación, el sistema de servicios registrales asignará la clave de servicio, fecha y hora a cada uno de los servicios solicitados.

Con base en esta clave de servicio, se aceptará la o las solicitudes de certificación en la oficina del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Asimismo, en el sistema de control de gestión se asignará el flujo de trabajo para el tipo de servicio solicitado.

Las claves de servicio que se generan a través de este medio, se utilizarán para las estadísticas e indicadores de operación.

Para que iniciara el análisis de la información que existe en los asientos registrales, el personal de certificación se apoyará en el sistema de información registral.

El sistema de información registral tendrá las funciones necesarias que le permiten acceder a la información de la base de datos registral y del acervo documental (datos e imágenes).

La emisión de la certificación se daría una vez que se cuente con la información necesaria para la certificación, el personal de la institución accedería al formato prediseñado para la emisión de la certificación o bien ingresará a la herramienta en línea que se tiene en el sistema de información registral, para

crear y/o modificar las plantillas prediseñadas para la emisión de certificaciones.

La información que incluye la certificación puede ser de texto libre o bien copiando información de la base de datos registral.

Para cada emisión de certificaciones se generará un archivo de solo lectura (PDF) que contendrá un número de autenticidad del documento generado y la firma electrónica del certificador.

Cuando la o las solicitudes de emisión de certificación se realicen a través del portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y se cuente con el correo electrónico del usuario, el sistema de información registral notificará el aviso de la disponibilidad de las certificaciones.

El rechazar la solicitud se daría con base en el análisis de la información de los asientos registrales, el personal de certificación determinará que la emisión de la certificación no es posible.

Rechazar Solicitud de Certificación. Este documento se generará en un archivo de solo lectura (PDF) que contiene un número de autenticidad de documento generado y la firma electrónica del certificador.

La emisión de la certificación en ventanilla se iniciaría cuando el usuario se presentara en la ventanilla de la oficina jurisdiccional para recibir el documento de certificación.

El personal de la ventanilla ingresará al portal de servicios para verificar que el documento está listo para su impresión.

Si el documento está listo para su emisión, el personal de la ventanilla lo enviará a imprimir y se lo entrega al usuario.

En caso de que la solicitud de certificación haya sido rechazada, el personal de la ventanilla le informará al usuario el motivo por el cual no se generó e imprimirá el documento Rechazar Solicitud de Certificación, el cual servirá como documento público que emite el encargado de la oficina.

Estos eventos de impresión se registrarán en el sistema de control de gestión, marcando la solicitud de certificación como entregada al usuario.

En el procedimiento de consulta a través de ventanilla, se presentaría al usuario la información que describirá la situación que guardan los asientos registrales de su interés.

Uno de los objetivos principales del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y que sirve de base para este procedimiento, es la publicidad de los asientos registrales inmobiliarios. Con esto se daría cumplimiento al principio de publicidad.

La solicitud de información por los usuarios se realizará a través del portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Las solicitudes de información que formulan los grandes usuarios, se realizarán a través del portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México con una clave de acceso. Normalmente esta clave de acceso se asignará por el encargado del Registro Público de la Propiedad del Estado de México a través de convenios de acceso a la información (seguridad de la información pública).

Para grandes usuarios, el portal del RPP permitirá consultas variadas: desde una búsqueda puntual, hasta búsquedas cruzadas que se realizarán a través de los índices de búsqueda (titular, folio, fecha, tipo de asiento, entre otros) autorizados por el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Las búsquedas por los grandes usuarios serán ilimitadas, pero la flexibilidad de estas depende de su complejidad y del tiempo de obtención de la información.

Para el público en general, las consultas serán ilimitadas pero se realizarán de manera puntual sobre un objeto concreto (folio real, finca, asiento registral, entre otros).

La información de consulta que se desplegaría en el portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y se presentaría al usuario, está digitalizada; es decir, es una imagen cuya información no puede modificarse de manera directa; incluye fecha, hora, leyenda de información no controlada, entre

otros.

La información de consulta podría ser impresa por el usuario a través del portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, como cualquier documento.

En caso de que la consulta se realizará a través de autoservicio y el usuario decidiera imprimir su resultado, se cobrará la impresión dependiendo de la cantidad de hojas. Si el usuario decidiera pagar a través de tarjeta bancaria (crédito o débito) se podrá hacer el pago en el equipo de autoservicio, y si el pago lo realiza en caja fiscalizadora se emitirá el formato de pago.

Una vez que el usuario realizará el pago, accederá nuevamente el autoservicio, digita su clave de pago y se imprimirá la información solicitada.

4.2 COMPONENTES.

El Modelo del Registro Público de la Propiedad del Estado de México que se propone, establecería lineamientos y recomendaciones cuya observancia garantiza el cumplimiento de los Principios Registrales y de los Principios de Modernidad.

El Modelo sería multidimensional se integraría en función de los aspectos necesarios para la conformación del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, especificando las condiciones que deberían cumplir cada uno de ellos para garantizar la observancia de los principios registrales y, en consecuencia, la seguridad jurídica y la publicidad de los derechos reales.

Dichos aspectos o Componentes del Modelo, constituirán las dimensiones que se modernizarán para lograr el fortalecimiento institucional.

El Modelo incluiría los siguientes Componentes:

1. Marco Jurídico
2. Procesos registrales
3. Tecnologías de la Información

4. Gestión de calidad
5. Profesionalización de la función registral
6. Políticas Institucionales
7. Gestión y acervo Documental

8. Participación y Vinculación con otros Sectores
9. Indicadores de desempeño

4.3 MARCO JURÍDICO.

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL.

El análisis del articulado de la mayoría de estos ordenamientos estatales, permite concluir que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México es una unidad administrativa que forma parte de la administración central.

Tal circunstancia traería como consecuencia la intervención marginal del Registros Públicos de la Propiedad del Estado de México en aspectos tan importantes como son la selección, contratación y capacitación de personal; el cálculo, proyección y determinación del monto de los derechos por los servicios que prestan, y la elaboración y ejercicio de su presupuesto anual.

Por otra parte, de las normas que contienen estas leyes, se desprende el fundamento jurídico necesario y suficiente para transformar el Registro Público de la Propiedad del Estado de México en organismo descentralizado de las Administraciones Públicas locales, con funciones de autoridad, personalidad jurídica y patrimonio propios.

Al respecto, en estos cuerpos normativos se encuentra, también, el fundamento para demostrar que los organismos descentralizados están sujetos tanto a la normatividad que los obliga a adecuar sus planes, programas y presupuestos a las directrices del Ejecutivo Estatal, como a la evaluación y vigilancia de los órganos de control, por lo que la transformación que se propone de las Instituciones registrales no debiera ser una preocupación de los Gobernadores ni de los Secretarios de Gobierno y de Finanzas.

En virtud de lo relatado en los cuatro párrafos precedentes, el Registro Público de la Propiedad del Estado de México se debería transformar en organismo descentralizado y sectorizarlo en la Secretaría de Gobierno, a efecto de dotarlo tanto de autonomía técnica como de flexibilidad en los aspectos presupuestales, financiero y administrativo, lo que les permitiría obtener ingresos adicionales a los que actualmente generan, agilizar la prestación del servicio y profesionalizar al personal.

Por otra parte y con el objeto de evitar que el marco jurídico actualizado se vuelva obsoleto por la dificultad de llevar a cabo con prontitud las reformas que demanden las transformaciones de la realidad, en las Leyes Orgánicas de las Administraciones Públicas Estatales debe contemplarse la posibilidad de expedir Manuales Administrativos y de Procedimientos, mediante acuerdo del Secretario de Gobierno.

CÓDIGO CIVIL O, EN SU CASO, LEY ESTATAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

La necesidad de reformar el Código Civil del Estado de México, es evidente. La mayoría de ellos no ha evolucionado y sigue contemplando instituciones jurídicas que fueron diseñadas para otro momento histórico. Por ello, y con el objeto de que sirvan de apoyo a los procesos de modernización del Registros Públicos de la Propiedad del Estado de México, estimamos que dichos ordenamientos o en su caso las Leyes Estatales del Registro Público de la propiedad del Estado de México, deberían:

- 1.- Definir la naturaleza, alcances y efectos de los derechos inscritos.
- 2.- Definir la Certificación Registral, sus modalidades, contenido y la forma y términos para su expedición.
- 3.- Señalar cuáles son los títulos sujetos a inscripción.
- 4.- Ordenar que la operación del Registro se realice a través de un Sistema Informático que utilice formas precodificadas.
- 5.- Establecer el folio real electrónico, como base del sistema registral.
- 6.- Establecer las bases conforme a las cuales se deba extraer y capturar información para formar un folio real electrónico.
- 7.- Otorgar validez tanto a la información contenida en la base de datos del Sistema, como a las imágenes que lo conformen.

8.- Establecer las bases para el desarrollo de un esquema de responsabilidades de los empleados, funcionarios y directivos del Registro.

9.- Definir las Anotaciones Preventivas, sus clases, duración, efectos y los requisitos para su cancelación.

10.- Definir las Anotaciones Marginales, sus clases y efectos.

11.- Establecer con claridad los medios de impugnación de las resoluciones emitidas por los funcionarios registrales.

12.- Establecer un sistema de preservación, guarda y custodia del acervo registral.

13.- Establecer las bases para llevar a cabo, cuando resulte necesaria y útil, la digitalización de los instrumentos inscritos en el Registro, siempre y cuando las imágenes digitales estén ligadas a una base de datos que respete el tracto registral.

14.- Establecer la obligación de desarrollar un sistema de profesionalización de la función registral, así como de capacitación permanente para los empleados, funcionarios y directivos del Registro.

15.- Establecer que los funcionarios y empleados del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en el desempeño de sus funciones, deben actuar con apego a las disposiciones del Código Civil o en su caso de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, del Reglamento, del Reglamento Interior de la Secretaría de Gobierno, de los Manuales de Organización y de Procedimientos que expida la autoridad competente, de los Manuales del Sistema Informático del propio Registro y de las demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas aplicables.

Podemos encontrar en el Código Civil del Estado de México, Libro Octavo todo lo referente al Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO

Entre otras disposiciones, estos ordenamientos establecen los derechos por la prestación de los diversos servicios que ofrece el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, así como la forma y términos en que los organismos descentralizados definen las tarifas aplicables a los servicios que prestan.

Será necesario tener especial cuidado en la determinación del monto de los

derechos por los servicios registrales, recomendándose que sean cuotas fijas, para cuya determinación se sugiere el análisis de factores tales como:

- Costo de los programas de modernización
- Costo de la operación
- Mantenimiento y renovación

LEY ESTATAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL EDO DE MÉX.

En caso de que estos ordenamientos no exceptúen expresamente de su ámbito de aplicación a los actos registrales, resulta conveniente analizarlos cuidadosamente a efecto de determinar con precisión si garantizan la seguridad y certeza jurídicas que deben caracterizar a los procesos registrales, a las inscripciones, a las anotaciones y a las resoluciones emitidas por el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Lo anterior, a efecto de evitar confusiones en perjuicio de los titulares registrales y de terceros, en lo relativo a los efectos del acto administrativo, a las causas de nulidad y anulabilidad, a los términos, a la extinción del acto administrativo y a los recursos.

LEY ESTATAL DE CATASTRO.

Estos ordenamientos, deberían establecer la coordinación obligada entre las instituciones catastrales y registrales a partir de un programa de coordinación y cooperación que permitiría la utilización de un sólo Banco de datos, lo que habrá de redundar en el incremento de la demanda de los servicios, su diversificación y la oportunidad en la prestación de los mismos.

4.4 TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN.

El crecimiento en el número de transacciones inmobiliarias y la necesidad de contar con información confiable y oportuna en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, hace indispensable buscar nuevas formas de trabajo que permitirían abordar los nuevos retos que plantean la sociedad y la modernidad de los sectores inmobiliarios.

La operación registral necesariamente requiere del uso eficiente de las Tecnologías de la Información, de tal suerte que éstas permitan darle viabilidad a la operación mediante sistemas que promuevan la eficiencia y eficacia, que garanticen la inviolabilidad de los procesos y la información, y que contemplen acciones para mantener la actualidad tecnológica.

Este proceso ha obligado a que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, tenga que ofrecer servicios más rápidos, otorgar nuevos servicios y/o productos, así como cumplir con mayores requerimientos que le exigen los planes nacionales de modernidad y de desarrollo inmobiliario.

Es por ello que la tecnología de información se ha convertido en una herramienta indispensable para que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, puedan satisfacer las necesidades crecientes de sus usuarios y afrontar los retos de la modernización.

Cabe mencionar que la implantación de la nueva tecnología de información no es independiente, sino que va de la mano con los procesos registrales y con la cultura organizacional, además de que debería estar contemplada en el marco jurídico registral.

La tecnología de información bien aplicada, podría dar solución a las necesidades de modernidad del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, por lo que debería ser una herramienta que facilite la integración y explotación de la información que se necesita por los diferentes sectores relacionados con el ramo inmobiliario, que contribuya a incrementar la eficiencia y eficacia organizacional y que coadyuve al cambio de imagen institucional.

Se debe disponer del soporte y apoyo para garantizar una operación ininterrumpida y el diseño de aplicaciones, considerando las siguientes premisas:

Debería hacerse uso de tecnología vigente y adecuada. Se debería contar con los recursos tecnológicos suficientes y actualizados permanentemente para operar eficientemente el hardware y software de infraestructura.

Adicionalmente, la integridad y seguridad que las aplicaciones registrales demandan, requieren del aprovechamiento cabal de innovaciones y nuevas tecnologías. Los grandes volúmenes de datos que conforman las bases de datos registrales, obligarían al aprovechamiento de las nuevas opciones que continuamente ofrece la rápida evolución tecnológica.

Se debería contar con una infraestructura informática. Se requeriría que la infraestructura de cómputo soporte la operación, disponga de las características del servicio y garantice viabilidad tecnológica a la operación del Registro.

En adición a los procesos registrales, es necesario que existieran procesos de gestión automatizados y le den a la operación la viabilidad que el caso requiere. El control de trámites, el control de la operación y el control de la productividad, entre otros.

Debería existir el respaldo jurídico para operar el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, con base en sistemas informáticos.

Los aspectos tecnológicos y operativos necesarios para la operación deben estar soportados en los instrumentos jurídicos. Para dar la validez requerida a los procesos y a la infraestructura tecnológica, sus principales características deben estar reflejadas en los instrumentos que regulan la operación.

La información registral debe estar concentrada en una sola base de datos, de manera homogénea, accesible y estandarizada.

La información que es responsabilidad del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, debería estar concentrada en una sola base de datos, de manera homogénea, accesible y estandarizada. Todas las oficinas, si las hubiera, deben alimentar una sola base de datos.

Se permitiría realizar intercambio de información en forma remota entre el Sistema y los equipos de los usuarios, cumpliendo con los mecanismos de seguridad y control.

Este acceso remoto al sistema se orienta a los mecanismos de inicio y terminación de trámites y requiere controles y enlaces para garantizar la cobertura de ingresos por servicios (pago de Derechos).

El evitar que usuarios y gestores acudan a las oficinas a realizar sus trámites, reduciría los tiempos de atención y el personal requerido, advierte a los usuarios de los mecanismos de trámite, hace impersonal la relación entre los usuarios y la institución (evita condiciones que propician corrupción) y da transparencia en el quehacer del Registro Público de la Propiedad del Estado de

México.

Deben existir mecanismos de seguridad y control. Los datos de todas las instancias registrales deberían estar homologados en datos o aplicaciones.

- a) Datos - Se deberían señalar los lineamientos para el establecimiento de estándares de datos y estar en posibilidad de compartir la base de datos con terceros, considerando datos estandarizados para el intercambio de información entre Registro Público de la Propiedad del Estado de México, y dependencias involucradas.
- b) Aplicaciones – Realizar aplicaciones profesionales requiere del uso de la metodología correcta. No es posible desarrollar, optimizar y mantener aplicaciones que no cumplan con los estándares de diseño y calidad establecidos por la industria.

Sería necesario utilizar métodos y estándares que permitan garantizar que la aplicación es estable y que brinda las características propias del entorno de negocios.

El modelo contempla los Sistemas de Información y la Arquitectura Tecnológica:

- Sistemas de Información: Definición del modelo de los Sistemas de Información Públicos, de los Sistemas de Información Internos requeridos y del Sistema de Información Registral, para satisfacer las necesidades descritas en los principios de modernidad y en los principios y procesos registrales.
- Arquitectura tecnológica: Aspectos relevantes de la infraestructura tecnológica, tomando en consideración los requerimientos de los sistemas de información y considerando los avances tecnológicos existentes.

SISTEMAS DE INFORMACIÓN.

Con base en los principios de modernidad, los principios y procesos registrales, se determina el alcance de la automatización que se habrá de realizar

en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Los procesos registrales propuestos en el modelo se apoyan en la utilización eficiente de la tecnología de información.

Los sistemas de información son el conjunto de funciones y procedimientos encaminados a la captación, desarrollo, recuperación, almacenamiento y explotación de información de los procesos considerados en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Las características funcionales que deben cubrir los sistemas de información, son:

- Fortalecer la seguridad jurídica
- Orientados al servicio
- Soporte a los procesos
- Garantizar la continuidad de la operación
- Estandarizados

Fortalecer la seguridad jurídica

- Garantizar el cumplimiento de los principios registrales
- Verificación automática de los procesos
- Auditables (pistas de auditoría)
- Seguridad física y lógica

Orientada al servicio (acercar la ventanilla al cliente)

- Internet
- Servicios de información no nominal (consultas)
- Seguridad de acceso
- Manejo de grandes volúmenes de transacciones
- Servicios a clientes registrados y al público en general

Soporte a los procesos

- Apoyar totalmente a los procesos registrales, incluyendo nuevos servicios y procesos que pueden surgir en el futuro
- Integrar los procesos a través de los sistemas de información
- Plan de recuperación en caso de desastre (DRP)
- Garantizar continuidad Estándares mínimos
- Infraestructura

- Base de datos
- Comunicaciones

Los sistemas de información incluidos en este modelo son los siguientes:

El sistemas de servicios públicos, son los sistemas que administrarán y gestionarán los servicios a los diferentes usuarios del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. A continuación se describen los principales requerimientos y las principales características que deberían cumplir cada uno de los sistemas de información.

Los servicios registrales, son servicios que proporciona el Registro Público de la Propiedad del Estado de México:

- Facilidades que se ofrecen al público (internet, autoservicio, ventanilla).
- Descripción de los servicios.
- Tarifador – Cotizador.
- Tiempo máximo para realizar el servicio.
- Reglas para dar el servicio.
- Requisitos para prestar el servicio.
- Responsables de dar el servicio.
- Secuencias de actividades para ofrecer el servicio a los usuarios.
- Formatos y plantillas prediseñadas.
- Atención de quejas y sugerencias.
- Satisfacción del servicio.

El sistema de información registral (SIR), es un sistema de información que permitiría controlar los asientos registrales a través del Folio Real Electrónico, aplicando los procesos sustantivos de este modelo siendo éstos;

INSCRIPCIÓN.

- Acervo Documental
- Certificación
- Consulta
- Interfases con grandes usuarios (Notarios, INFONAVIT, FOVISSSTE,)
- Interfases con otras instituciones (Como Catastro.)

La arquitectura de datos describe los elementos indispensables para constituir las bases de datos requeridas para operar este modelo.

La base de datos registral consistiría en utilizar Folios reales con todos sus asientos registrales

La base de Imágenes de Documentos consistiría en Imágenes digitalizadas de libros y legajos (acervo histórico)

Los Índices serían las relaciones entre base de datos registral, base de imágenes de documentos y libros y legajos

La arquitectura tecnológica, con base en la rápida evolución de las tecnologías de información, se genera un conjunto de nuevas oportunidades para optimizar la eficiencia y el nivel de cobertura de los procesos y los sistemas de información.

Dentro del amplio abanico de tecnologías disponibles, se establece el marco de referencia de la arquitectura tecnológica a implantar.

La arquitectura tecnológica es el marco de referencia conceptual que permitirá establecer la infraestructura necesaria, para dar soporte a la implantación con éxito de los sistemas de información, descritos con anterioridad.

Se deben contar con características funcionales, para afrontar con éxito los retos que se tienen, la arquitectura tecnológica debe contar con ciertas características funcionales, las cuales son:

- Multiorganizacional
- Dual en procedimientos operativos
- Flexible y escalable
- Segura

Para hablar de multiorganizacional, es imprescindible que el sistema de información del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, tenga compatibilidad con otros RPP y con sus usuarios. Esto no significa que necesariamente compartan la misma arquitectura tecnológica y mucho menos que sea necesario compartir la misma plataforma de hardware y software, dado que existen componentes tecnológicos que facilitan la integración de los sistemas de información.

La compatibilidad que se requiere se refiere a estructura de datos iguales o elementos que permitan hacer su conversión a estructuras comunes, definición de protocolos de comunicación que permitan la interconectividad entre diferentes plataformas de hardware y software, así como los protocolos comunes de seguridad y de firma electrónica. La Internet resulta ser un medio que puede facilitar la intercomunicación.

Debe ser dual en los procedimientos operativos, dado lo crítico del servicio que proporciona el Registro Público de la Propiedad del Estado de México los sistemas de información deben proveer la dualidad en los procedimientos operativos de trabajo, es decir la posibilidad de poder operar con tecnología de información y/o sin ella.

Se requiere que los sistemas informáticos del Registro Público de la Propiedad del Estado de México sean flexibles para resolver los cambios constantes que le exija el desarrollo inmobiliario, de tal manera que pueda añadirse fácilmente nueva funcionalidad a la ya existente y que estos requerimientos no afecten su operación.

Segura, en virtud de que la información registral es pública y teniendo en cuenta que el Modelo contempla la necesidad de efectuar transacciones electrónicas públicas, se requiere de altos niveles de seguridad que garanticen la integridad, inviolabilidad e inamovilidad de los asientos, en aras de la certeza jurídica.

Por lo cual se propone un portal del registro público de la propiedad del estado de México, el portal constituiría un canal de comunicación entre el Registro Público de la Propiedad del Estado de México y los usuarios.

El portal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México permitiría mantener un contacto bidireccional con los usuarios, estableciendo una relación beneficiosa para ambos ya que permite acercar los servicios, tener un canal de comunicación directo y crear una mejor relación.

El Modelo propone que existan portales dedicados a los principales usuarios del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, que serían accesados a través de un portal principal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Los principales portales identificados son los siguientes:

- Portal de Notarios

- Portal de Servicio a Instituciones
- Portal de Servicios Públicos
- Intranet del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Centro de atención telefónico, sería un servicio de información telefónica que se ofrecería a los usuarios del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, sobre los servicios y productos registrales.

El centro tiene como objetivo contar con un medio de atención ciudadana, donde se pueda dar información de los servicios registrales, teléfonos y direcciones de las oficinas registrales, seguimiento de trámites, entre otros.

4.5 SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD.

El sistema de gestión de calidad está concebido para garantizar que las actividades estén alineadas a conseguir y demostrar a los usuarios, la calidad de los productos y servicios que proporcionaría el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

El eje de dirección del Sistema de Gestión de Calidad para el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, está centrado en la satisfacción de los usuarios. Por ello, los esfuerzos de calidad, innovación, mejora continua, integridad y transparencia, se deberían ver reflejados en los servicios que se ofrecen.

La evolución que impulsa el Modelo, está orientada a que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, sea una institución pública de calidad, que ofrece productos y servicios registrales eficientes, con certeza jurídica, y que satisfacen las necesidades de sus usuarios.

La evolución del Modelo se reflejará en la madurez que puedan tener sus procesos operativos, la cultura organizacional, la eficacia de su tecnología y en los resultados que estos generan, dentro del marco jurídico que le permite la ley.

Para alcanzar la madurez del modelo, se requiere desarrollar, establecer y mejorar programas de trabajo permanentes, que sustenten su implantación. El Sistema de Gestión de Calidad está definido en 6 requisitos, que se indican a continuación:

- Satisfacción de usuarios
- Apoyo de la Dirección (Patrocinio y apoyo)
- Desarrollo de personal y capital intelectual
- Gestión de información, conocimiento y tecnología
- Gestión y mejora de procesos
- Resultados basados en hechos

A continuación se describen los requisitos a considerar:

Satisfacción de usuarios. Este requisito examina la forma en que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, conoce a los usuarios y cómo estos perciben el servicio proporcionado, a través de la evaluación de su satisfacción, así como la manera en que se fortalece su participación y el involucramiento en los procesos del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Deben satisfacer las necesidades de todos los usuarios del servicio registral (sociedad civil, notarios, sector financiero, de vivienda, Poder Judicial, entre otros).

Apoyo de la Dirección (Patrocinio y apoyo). Este requisito examina cómo se proporciona el apoyo por parte de los servidores públicos responsables del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, para alcanzar las expectativas institucionales y responder a las demandas registrales que exigen los usuarios, ciudadanos y sociedad en general.

Debe existir un programa integral y permanente de modernización del Registro.

Desarrollo del personal y capital intelectual. Este requisito examina la forma como se administra, desarrolla y capitaliza el potencial y los conocimientos del personal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, tanto a nivel individual como de grupo y el desarrollo de una cultura responsable.

Gestión de información, conocimiento y tecnología. Este requisito examina la forma en que se genera, estructura y comunica la información y el conocimiento para la gestión del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, así

como la infraestructura tecnológica que soporta los procesos registrales.

Gestión y mejora de procesos. Este requisito examina la forma en que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, organiza sus procesos para alcanzar las expectativas institucionales planteadas, cuidando el nivel competitivo de su operación y buscando procesos efectivos que satisfagan los requerimientos y expectativas de los usuarios y ciudadanos.

Resultados basados en hechos. En este requisito se examinan los resultados de la administración del Modelo del RPP, a través de indicadores de desempeño que permitan tomar decisiones para mejorar la calidad de los productos y servicios que se ofrecen a los usuarios y ciudadanos. Asimismo, se deben comparar los indicadores de desempeño con las mejores prácticas registrales a nivel nacional.

La calidad e integridad de información son aspectos relevantes en la operación cotidiana del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, son: la calidad del servicio, la precisión de la información y la fortaleza de los sistemas; pero también, y subrayadamente, evitar las prácticas indebidas derivadas de la ineficiencia de la operación, de la carencia de políticas y procedimientos actualizados y eficientes.

Por ello, en apoyo a este Componente se debe disponer de políticas, procedimientos y sistemas adecuados y eficientes, así como de reglas y estándares precisos y claramente determinados, orientados a garantizar la calidad de la información de los registros electrónicos y la invulnerabilidad de archivos documentales e imágenes, de conformidad con las necesidades de los clientes, asegurando la certeza y exactitud de la información.

4.6 PROFESIONALIZACIÓN DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.

La función registral requiere de la especialización profesional de Registradores y Administradores, quienes en forma permanente deben actualizarse en los conceptos jurídicos, administrativos y tecnológicos, a fin de prestar servicios de excelencia apegados a la legalidad, resultantes de la debida interpretación jurídica de las situaciones planteadas en las solicitudes (inscripciones, cancelaciones, certificados etc.) y de la estricta observancia de los principios registrales.

Sólo personal con preparación profesional especializada y capacitación, actualización y entrenamiento jurídico en materia registral, puede realizar estas funciones y garantizar la seguridad jurídica de las inscripciones.

Igualmente es indispensable contar, de manera permanente y con un enfoque profesional, con esquemas de formación acordes con las necesidades del servicio, pero que garanticen a funcionarios y empleados del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el desarrollo profesional al que aspiran.

En este contexto, la Profesionalización Registral habrá de entenderse como el proceso a través del cual la función desempeñada por los servidores públicos adscritos al Registro Público de la Propiedad del Estado de México, deberá ser eficiente y de calidad, como consecuencia del cumplimiento del perfil requerido y de las competencias necesarias por parte del personal.

Deberá contemplarse en la Ley Estatal del Registro Público de la Propiedad del Estado de México el Servicio Profesional de la Carrera Registral.

Deberá existir un sistema eficaz de responsabilidades de los funcionarios y empleados del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, que incluya la obligación a su cargo de indemnizar a quienes resulten perjudicados por sus actos u omisiones.

La estructura del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, deberá ubicar a cada empleado en el nivel correspondiente y estos deben obtener los reconocimientos acordes a su función, especialidad y esfuerzo.

El personal logrará sus remuneraciones conforme a un esquema de desarrollo profesional determinado por el servicio profesional de la carrera registral y el impacto presupuestal previsto.

Deberá existir una estrategia definida y permanente para seleccionar al personal conforme a los requerimientos de la Institución. y evitar la posibilidad de que estos sean nombrados de manera arbitraria

Además de una formación académica formal, los funcionarios y empleados del Registro deberán tener niveles de especialización y ascensos de conformidad con los principios del servicio profesional de carrera en la Administración Pública.

Deberá disponerse de un Programa de Desarrollo de Competencias a los requerimientos del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

El programa recoge las necesidades que se vayan identificando para perfeccionar la operación, tomando en cuenta: las necesidades que el uso de nuevas tecnologías exijan, los conocimientos técnicos, metodológicos y doctrinarios actuales, las tendencias internacionales, el manejo y aplicación de equipos informáticos a los procesos registrales en la búsqueda de la automatización de los procesos, incluyendo cursos, talleres y conferencias, dirigidos a sensibilizar al personal en el papel y función de la Administración Pública, derechos y deberes del servidor público.

El modelo requiere del establecimiento de competencias que incluya:

- 1.-Competencias indispensables y deseables para Registradores y Calificadores.
- 2.-Perfil de Registradores y Calificadores.
- 3.-Capacitación Continua.
- 4.-Identificación de Incentivos.
- 5.-Certificaciones Profesionales.

Programa permanente de sensibilización y motivación que al menos contemple rubros como: perfeccionamiento de los requisitos o perfil para realizar la función; capacitación en las habilidades necesarias para realizar de manera eficiente las funciones; elementos materiales necesarios para desarrollar sus actividades o partes del proceso; generación de condiciones institucionales que favorezcan la capacitación y actualización y garanticen la ejecución de los cambios.

Deberán existir programas para vincular al Registro Público de la Propiedad del Estado de México, con las instituciones académicas para respaldar la capacitación

La Profesionalización de la Función Registral en el ámbito externo del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, habrá que reforzarla con la participación de instituciones públicas o privadas: universidades, Colegios de Notarios, organismos nacionales e internacionales que apoyen e impulsen trabajos, publicaciones, congresos, cursos y todas aquellas actividades que puedan incidir en la profesionalización de los Registradores y demás personal

directivo, administrativo y técnico.

Deberán existir mecanismos de certificación de habilidades profesionales u otras que validen la eficiencia en la actuación registral, expedidas por asociaciones profesionales especializadas.

Deberán disponerse, preferentemente a nivel nacional, de un Código de Ética o conducta para que los individuos que realizaran las actividades registrales en las diferentes áreas del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, sean profesionales de alta calidad profesional, técnica y moral.

4.7 POLÍTICAS INSTITUCIONALES.

Deberán disponerse de políticas institucionales actualizadas, modernas, ágiles y alineadas con los nuevos objetivos que permitan al Registro Público de la Propiedad del Estado de México contar con las estructuras adecuadas y con los programas institucionales que le den el soporte adecuado a la operación.

Entre las principales destacan: autosuficiencia presupuestal, derechos adecuados por los servicios, control de los fenómenos de corrupción que pudieran presentarse y fomento de la cultura registral como parte de un programa más amplio de cultura de la legalidad, en beneficio de la sociedad civil en su conjunto.

Igualmente destaca, y en forma relevante, la conformación de la figura jurídica que deberá tener el Registro Público de la Propiedad del Estado de México y la estructura organizacional. Estas son estrategias que deben permitir la consecución de los objetivos al clarificar los tramos de control, propiciar la autonomía operativa y, en general, todo aquello que proveen las políticas adecuadas.

El Registro Público de la Propiedad del Estado de México, deberá ser un organismo descentralizado de la Administración Pública Estatal, con funciones de autoridad, personalidad jurídica y patrimonio propio. Su dependencia jerárquica es directa del Gobernador del Estado, aunque sectorizado en la Secretaría de Gobierno.

El presupuesto del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, deberá ser definido por el Director General, en función del Programa de Modernización y este deberá ser suficiente.

Es absolutamente necesario que el Registro Público de la propiedad del Estado de México disponga de un presupuesto propio que le permitiera operar satisfactoriamente. En las partidas correspondientes deberá estar establecido el concepto de programa de modernización, especificando como mínimo:

Capacitación, actualización tecnológica y todos los elementos necesarios para que cada Componente esté permanentemente cubierto. Es viable plantear el incremento del presupuesto mediante el acercamiento de fondos que pueden provenir de cuotas de recuperación y de apoyos adicionales, necesarios para realizar las inversiones requeridas para modernizar el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Deberá realizarse un estudio para la transformación del Registro en un organismo descentralizado, a partir del cual se desarrolle una estrategia para incorporar al personal que actualmente presta sus servicios en la institución, así como promover y mantener una muy estrecha relación con el personal sindicalizado para evitar que se constituyan en obstáculo insalvable de la modernización.

El Sindicato de empleados deberá ayudar a la institución a alcanzar los objetivos trazados mediante acciones concertadas y positivas.

Los derechos que cobra el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, deberá reflejar el costo de los servicios que presta así como el de la modernización permanente. El cobro de los servicios de un Registro Público de la Propiedad del Estado de México, se refiere fundamentalmente al resarcimiento de los costos de generación del servicio y en ningún caso debe tener un enfoque impositivo, ya que esto desestimula las inscripciones; solamente se debe cobrar por la recuperación del servicio. Por ello los precios deben analizarse cuidadosamente y en todo caso corresponder a esta definición.

El control de prácticas indebidas, serían estrategias definidas y permanentes para evitar la corrupción, de todo tipo, que se puede presentar durante la gestión.

Existirán programas específicos para evitar este fenómeno, mediante talleres de inducción a todos los participantes del proceso y acciones específicas de control y ejecución de sanciones.

En el apartado de Profesionalización de la Función Registral, también deberán considerarse estos aspectos para que sean parte de las políticas de la institución, mediante la sensibilización y capacitación de los funcionarios, pasando previamente por las políticas adecuadas de selección y contratación.

Elemento indispensable para el control de este fenómeno, es la participación de los diferentes sectores que participan en la operación, específicamente el sector del notariado.

La transparencia de la información es fundamental y básica para una operación eficiente, deberán existir los mecanismos adecuados para facilitar que la información sea consultada por cualquier ciudadano, específicamente lo referido a: políticas, criterios, información registral y monto de los derechos, entre otras.

Se deberá desarrollarse un Programa Integral de Fomento de la Cultura Registral, como elemento indispensable para lograr que todos los actores o protagonistas de este proceso quedarán involucrados en la reforma del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

4.8 GESTIÓN Y ACERVO DOCUMENTAL.

Los libros y archivos históricos de los Registros Públicos de la Propiedad del Estado de México, constituyen el acervo documental.

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el acervo documental es el soporte, con validez jurídica, de los servicios que prestan las instituciones registrales, por lo que se requiere garantizar su conservación y buen uso.

Uno de los elementos fundamentales para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria, lo constituye la conservación y el manejo adecuado de los acervos documentales.

En este sentido se deberá proveer de un mecanismo legal que contemple la integración de la información registral para el caso de que el acervo se encuentre en condiciones físicas que impidan garantizar el cumplimiento de los principios registrales.

Estos acervos incluyen diversos medios de registro, dependiendo de los esfuerzos de modernización que ha realizado cada entidad federativa, y de las modalidades de procedimiento y control con que a través del tiempo han realizado los asientos registrales.

Se requiere garantizar la preservación, seguridad e inviolabilidad de los acervos, de tal manera que los asientos reflejen la realidad de la situación de cada una de las fincas que estén incluidas en el Registro Público de la Propiedad del estado de México.

Para poder preservar los documentos y apoyar una gestión moderna y eficiente, la operación registral deberá incluir una incorporación adecuada de los documentos y sus imágenes. Para ello, las imágenes digitalizadas deben ser parte de la operación, los registros deben tener acceso a las imágenes y éstas deberán estar ligadas a una base de datos que respete el tracto registral. Tanto las imágenes como los documentos, deberán estar perfectamente protegidos y en archivos que garanticen la exactitud y su inviolabilidad.

Los ordenamientos jurídicos deberán mencionar y contener los elementos para garantizar y preservar el uso de imágenes en la operación y su consulta, considerando lo siguiente:

Los instrumentos jurídicos aplicables deberán contemplar el uso de imágenes y estar dotadas de valor probatorio

La captura de imágenes y la generación de los registros relativos a dichas imágenes, deben corresponder a los contenidos del acervo documental.

La transcripción de datos y las referencias a imágenes, deberán estar integradas a la base de datos.

En la base de datos deberán existir los antecedentes registrales correspondientes a cada trámite en proceso.

Deberán utilizarse una metodología que garantice la historia registral de las fincas.

Las imágenes deberán estar completas, actualizadas y disponibles en

consulta para la comunidad, mediante accesos electrónicos, Internet o cualquier medio afín.

Los acervos físicos y digitales de información, deberán estar adecuadamente protegidos contra riesgos físicos.

El uso del acervo histórico sería temporal, mientras se hace la transición de libros al folio real electrónico.

El Proceso para el Manejo y Conservación del Acervo Registral, deberá de considerar lo siguiente:

Criterios para clasificar el archivo con el acervo registral, así como para elaborar los índices requeridos.

Procedimientos generales para el adecuado manejo del acervo registral.

Criterios para la aplicación de tecnología en el manejo del acervo.

Estrategias para incorporar el acervo al proceso de modernización.

Análisis de riesgos y acciones preventivas para la incorporación del acervo a medios informáticos, así como para su validación e integración.

4.9 PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN CON OTROS SECTORES.

Otros elementos fundamentales que intervendrían en el Modelo del Registro Público del Estado de México, son: A) la vinculación con el Catastro y otras instancias similares (El colegio de notarios entre otros) y B) la participación o involucramiento de otros grupos relevantes en el proceso de modernización y actualización, como los Notarios, el Sector Financiero, el Sector de la Vivienda, entre otros.

Se mencionan a continuación los aspectos sustantivos que deberán cumplirse para cada uno.

La vinculación entre el Registro Público e la Propiedad del estado de México y el Catastro sería la siguiente:

El Modelo establece que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, deberá obtener los datos de la identificación física de las fincas, como resultado de su vinculación con el Catastro.

La vinculación entre estas dependencias puede atender a varios niveles, desde la simple homologación y uso de claves de identificación compartidas, hasta la integración de las dependencias registrales y catastrales en un solo organismo.

Pero en todos los casos, se requiere la coordinación de los procesos necesarios para garantizar que la información sea consistente.

El Modelo no sugiere en forma alguna que la coordinación entre el Registro Público de la Propiedad del Estado de México y el Catastro implique la confusión de sus funciones. Las labores registrales y catastrales no pueden ser asimiladas porque ambas tienen sus propios métodos y principios y desarrollan sus acciones en campos distintos (mientras que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México persigue la inscripción y publicidad de actos y contratos con el fin de otorgar seguridad jurídica, el Catastro trata de lograr la plena identificación de las fincas utilizando para ello elementos técnicos).

La relación entre el Catastro y el Registro Público de la Propiedad del Estado de México deberá ser bidireccional; es decir, la información debe fluir del Catastro al Registro y viceversa. El Registro Público de la Propiedad del Estado de México, necesitará del Catastro para conocer los datos sobre la situación física del predio (área, linderos y medidas perimétricas, ubicación) y tener la certeza, al momento del proceso de calificación, de que lo descrito a su vez en los títulos relativos a los inmuebles corresponde a la realidad, fortaleciéndose la inscripción y publicidad registral, mientras el catastro necesita del Registro Público de la Propiedad del Estado de México para precisar y conocer a los titulares y fiscalizar el cumplimiento de la tributación.

El Registro Público de la Propiedad del Estado de México, deberá estar vinculado con otras instancias que impliquen registro de inmuebles en el Estado

Deberán existir políticas, estrategias y convenios que vinculen a las instituciones, federales o estatales, relacionadas con el proceso registral. Esta

vinculación permitirá consistencia en la información, mayor claridad en los derechos de propiedad de las fincas que puedan encontrarse en varios supuestos y la identificación de las mismas.

La vinculación facilita compartir bases de datos mediante el uso de claves, de referencias comunes o referencias cruzadas. Todo esto permitirá la generación y distribución de información estratégica para usos multifinalitarios.

Esta coordinación persigue la congruencia de la información y el uso eficiente y aprovechamiento de los recursos públicos. Por ello en los Reglamentos respectivos y en los procedimientos se deberá establecer en forma precisa la coordinación de procesos.

Cabe hacer notar que como parte del proceso de modernización, la vinculación del Registro Público de la Propiedad del Estado de México con el catastro y otros organismos que incidan en el uso de información referida a una finca, requiere de un proceso de conciliación técnica y jurídica de todas las partes involucradas, así como de inversiones significativas, solo por mencionar algunos retos, con la finalidad de lograr un vínculo eficaz y eficiente, para que los derechos de propiedad sean consistentes.

Otros sectores de la sociedad involucrados en el proceso, como: el Notariado Mexicano, el Sector Inmobiliario y el Sector Financiero, entre otros, deben participar y opinar sobre la modernización y calidad de los procesos, de los servicios y de la información, manteniendo un grupo multidisciplinario permanente a cargo de la búsqueda de las mejores soluciones y la actualización. Los Notarios y demás usuarios principales de los servicios registrales, deben participar de manera activa en el proyecto de modernización.

Los Notarios componen un especial grupo en este quehacer. Por ello es menester que participen en los proyectos de modernización y mejora y estén permanentemente involucrados en estas tareas.

Deberán existir encuestas profesionales para conocer con veracidad la opinión de la ciudadanía y de los usuarios principales del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y sobre todo para que el Registro conozca los requerimientos de tales usuarios.

Un grupo permanente de consulta y orientación, denominado "Comité Consultivo de Modernización Registral", deberá orientar, revisar, controlar y definir el avance del proyecto de modernización y la actuación del Registro. En este grupo participarán: Notarios, el Sector Financiero de Vivienda y el Catastro, entre otros. El grupo debe sesionar regularmente y llevar bitácoras de avance.

4.10 INDICADORES DE DESEMPEÑO.

Deberán emplearse indicadores que midan el desempeño de la operación y calidad en el servicio del Registro, acordes con los estándares que muestran las tendencias internacionales.

Los indicadores para medir el desempeño del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, se clasifican de la siguiente manera:

1.- Indicadores de modernidad: herramientas para medir el avance del Registro Público de la Propiedad del Estado de México en el cumplimiento de los componentes de modernidad incluidos en este modelo.

2.- Indicadores de Calidad en el Servicio: Dada la naturaleza del modelo que está orientado a la calidad en el servicio, los indicadores medirán la eficiencia y la calidad de los servicios que se prestan en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

3.- Estadísticas de operación: Indicadores que se refieren a las operaciones que realizará el Registro Público de la Propiedad del Estado de México en su gestión.

Deberán expedirse Leyes Estatales del Servicio Profesional de la Carrera Registral, en virtud de que, por lo general, los ordenamientos relativos al Servicio Civil si bien tienden a regular el ingreso por mérito, la igualdad de oportunidades y la estabilidad en el empleo, el Servicio Profesional de Carrera representa una versión moderna del servicio civil, ya que incorpora instrumentos de carácter gerencial en la gestión de recursos humanos.

Por lo que se refiere a la escalera de escalafón deberán expedirse Leyes Estatales del Servicio Profesional de la Carrera Registral, en virtud de que, por lo general, los ordenamientos relativos al Servicio Civil si bien tienden a regular el

ingreso por mérito, la igualdad de oportunidades y la estabilidad en el empleo, el Servicio Profesional de Carrera representa una versión moderna del servicio civil, ya que incorpora instrumentos de carácter gerencial en la gestión de recursos humanos.

Con base en ordenamientos de este tipo, los principios de legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad y competencia por mérito, regirán el ingreso, desarrollo y permanencia de los servidores públicos de los Registros Públicos de la Propiedad del Estado de México.

En tales cuerpos normativos, deberán establecerse disposiciones de carácter presupuestal y laboral relacionadas con la política salarial, prestaciones, estímulos, recompensas e incentivos, además de normas relativas a: Planeación de Recursos Humanos; Políticas de Ingreso; Desarrollo Profesional del servidor público registral; Capacitación y Certificación de capacidades; Evaluación del desempeño; Separación de la carrera registral, y Control y Evaluación del Sistema.

Es indispensable la expedición y actualización permanente de los Manuales de Organización, con el objeto de evitar que el marco jurídico se vuelva obsoleto por la dificultad de llevar a cabo, con la prontitud requerida, las reformas que demanden las transformaciones de la realidad.

Es importante que en este manual se señalaran cada una de las áreas que integran el Registro, así como las atribuciones, funciones y facultades que tienen asignadas y sus adscripciones.

De esta manera, se evitará que servidores públicos sin el perfil necesario, la capacidad requerida o las facultades precisas, lleven a cabo tareas que no les competen.

Es indispensable la expedición y actualización permanente de los Manuales de Procedimientos, con el objeto de evitar que el marco jurídico se vuelva obsoleto por la dificultad de llevar a cabo, con la prontitud requerida, las reformas que demanden las transformaciones de la realidad.

En estos manuales, habrán de establecerse con el mayor detalle posible, los procedimientos que realizan cada una de las áreas que integran el Registro, contemplando la mejora continua.

Es indispensable la expedición y actualización permanente de los Manuales del Sistema Informático, con el objeto de evitar que el marco jurídico se vuelva obsoleto por la dificultad de llevar a cabo, con la prontitud requerida, las reformas que demanden los avances de la tecnología y de la ciencia informática.

En virtud de que los Registros operarán con base en sistemas informáticos diseñados conforme a una metodología que garantice seguridad jurídica, eficiencia y eficacia en los procedimientos registrales, resulta indispensable que los funcionarios y empleados tengan pleno conocimiento de cómo ejecutarlos, lo cual se traducirá en certeza de que sus actos están apegados a la normatividad registral.

4.11 ESCALERA DE MODERNIZACIÓN.

Para el ordenamiento de ésta estrategia, se han identificado tres niveles de modernidad diferentes, descritos en función de grados de cumplimiento de los Componentes del Modelo que a continuación se mencionan:

El nivel mínimo representa el grado mínimo necesario para arrancar el proceso de modernización, comprometer la inversión de recursos del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y de ahí continuar a otros niveles.

El nivel intermedio representa un grado de modernidad en el que, en términos generales, se está ya garantizando la certeza jurídica y la mejora en los niveles de servicios del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, sin que se hayan logrado estadios ideales al respecto.

El nivel satisfactorio representa el cumplimiento cabal de los Componentes del Modelo.

Niveles de Modernidad.

Para considerar que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México está clasificado en un nivel determinado, es indispensable analizar todos y cada uno de los componentes.

Consecuentemente las acciones de modernización deberán referirse a todos los componentes de este modelo, para cada uno de los niveles La referencia de los mencionados componentes quedará incorporado en un documento

vinculante que contemple los compromisos estatales en razón de la idoneidad administrativa, jurídica, técnica y financiera requerida según los esfuerzo de modernización, ello como acción previa a la asignación de recursos federales.

En forma periódica se deberán hacer las evaluaciones necesarias para determinar el grado de avance en la escalera de modernidad.

Estas evaluaciones se aplicarán al Registro Público de la Propiedad del Estado de México como punto de partida para iniciar el proceso de modernización, estableciendo la línea base específica para cada Registro Público de la Propiedad. Los resultados de estas evaluaciones servirán para determinar las brechas existentes en cada uno de los componentes contra el estado de la siguiente etapa.

Las brechas serán el insumo para definir el proyecto de modernización para el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

La metodología de medición y el esquema necesario para ello están en función de consideraciones adicionales a este documento, por lo que no forman parte de este Modelo. El uso de una metodología de evaluación dinámica requiere un trabajo de actualización constante y cuya movilidad lo excluye del Modelo como planteamientos específicos y solo se incorpora como enunciados.

La metodología de evaluación es parte de la estrategia y documentos respectivos de la Instrumentación del Programa de Modernización.

CONCLUSIÓN

El Modelo del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, pretende poner de manifiesto la función que están llamados a cumplir los sistemas registrales, favorecer el crecimiento económico, el bienestar público y la paz social mediante la publicidad de los derechos reales susceptibles de inscripción y de las transacciones respecto de los mismos, así como los principios a los que idealmente deben acomodarse para cumplir dicha función con el más alto grado posible de eficiencia y eficacia.

Por ello, se propone un modelo que sirva de referencia a las autoridades de las diferentes entidades federativas en la instrumentación de los proyectos de mejora, modernización y actualización de sus Registros Públicos de la Propiedad, y de orientación y guía a otros niveles de gobierno e instituciones involucradas en la materia registral.

El Modelo parte de la base de que una clara definición y publicidad de los derechos reales susceptibles de inscripción y especialmente de las transacciones sobre los mismos, promueve inversiones eficientes, incrementa las expectativas de recuperación de las inversiones de capital y disminuye el riesgo para los acreedores hipotecarios, así como los costos de tramitación y ejecución hipotecarias en su caso, lo que, a su vez, aumenta la liquidez de las inversiones inmobiliarias y facilita la realización de transacciones en apoyo al crecimiento económico.

Para que todo ello sea posible, es necesario que el sistema registral instrumente mecanismos eficientes que garanticen la publicidad de los derechos reales susceptibles de inscripción.

En consecuencia, ningún sistema registral puede proteger la seguridad de tales derechos, si no cuenta con un modelo de operación adecuadamente diseñado e instrumentado y, en general, si carece de mecanismos para lograr la efectividad de los derechos.

Los registros son la parte del sistema institucional que tienen como función facilitar las transacciones mediante la publicidad de los títulos inscritos, proteger la seguridad de los derechos a que se refieren dichos títulos y clarificar a los contratantes potenciales quiénes son titulares de cada derecho, de modo que la contratación resulte a todos más fácil y segura.

BIBLIOGRAFÍA.

CASTAN Tobeñas: **Derecho Civil español**, Común y Foral. Vol. Tomo II, editorial Madrid, Madrid, España, 1964.

GUILLERMO Floris Margadants. **Derecho Privado Romano**, Editorial Esfinge, México 2001, Vigésimo sexta Edición.

PASCUAL Marín Pérez. **Introducción al Derecho Registral**. Madrid, editorial revista de Derecho privado, 1972.

SABINO Ventura Silva. **Derecho Romano**. México, Editorial Porrúa, 1985.

LUIS Carral y de Teresa. **Derecho Notarial y Derecho Registral**. México, Editorial Porrúa, 1998, Décimo Quinta Edición.

SÁNCHEZ Medal Ramón, **El Nuevo Registro Público de la Propiedad**. Editorial México 1979.

LOZANO Noriega Francisco. **Cuarto Curso de Derecho Civil**. Contratos. Asociación Nacional del Notariado, A.C. 6ta. Edición, México, 1994.

COLÍN Sánchez Guillermo. **Procedimiento Registral de la Propiedad**, Editorial Porrúa, México 2001, Quinta Edición.

COSSIO y Corral Alfonso. **Instituciones de Derecho Hipotecario**. Barcelona Bosh.

JERÓNIMO González. **Derecho Registral**, México, Editorial Porrúa, 1997.

LANDARIA, Caldentey J., Citado por Carral y de Teresa Luis.

SANZ Fernández. **Sistemas Registrales**. Editorial Porrúa.

PEREZ Fernández del Castillo Bernardo. **Derecho Registral**, Quinta Edición, Edit. Porrúa, México, 1995.

PÉREZ Lasala José Luis, **Derecho Inmobiliario Registral**, Buenos Aires, Desalma 196.

DÍAZ González Vergara Rodolfo, **curso de Derecho Registral**, Editorial de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, Gobierno del Estado de México.