



UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD PARA CONVERTIRLO EN UN
INSTITUTO REGISTRAL PARA DAR SEGURIDAD
JURÍDICA A LOS USUARIOS DEL SERVICIO EN EL
ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

ALEXANDER CÁRDENAS VERGARA.

DIRECTOR DE TESIS:

REVISOR DE TESIS:

LIC. VÍCTOR MANUEL. TIBURCIO ROSAS.

LIC. MARÍA ROCÍO LUIS CRUZ

COATZACOALCOS, VER.

2012



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

	Págs.
INTRODUCCIÓN.....	1

CAPITULO I

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento Del Problema.....	5
1.2 Justificación del Tema.....	5
1.3 Objetivos.....	6
1.3.1 Objetivo General.....	6
1.3.2 Objetivos Particulares.....	6
1.4 Hipótesis	7
1.5 Variables.....	7
1.5.1 Variable Dependiente.....	7

1.5.2 Variable Independiente.....	7
1.6 Tipo de Estudio.....	7
1.6.1 Investigación Documental.....	8
1.6.1.1 Bibliotecas Públicas.....	8
1.6.1.2 Bibliotecas Privadas.....	8
1.6.2 Técnicas Empleadas.....	8
1.6.2.1 Fichas Bibliográficas.....	8
1.6.2.2 Fichas de Trabajo.....	9

CAPITULO II

CONCEPTO Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

2.1 Concepto de Registro Público de la Propiedad.	10
2.2 Antecedentes Históricos del Registro Público de la propiedad.....	11
2.2.1 Babilonia y Grecia.....	11
2.2.2 Egipto.....	13
2.2.3 Roma.	14

2.2.3.1. En el Periodo Justiniano.....	16
2.2.4. Australia.....	16
2.2.5. Alemania.....	17
2.2.6. España.....	18
2.2.6.1. Los Registros Públicos en Castilla.....	19
2.2.7. Reales Pragmáticas.....	20
2.2.7.1 Reales Pragmáticas de 1539 y 1713.....	21
2.2.7.2 Reales Pragmáticas de 1768.	21
2.2.8. Proyecto de Código Civil de 1836.	23
2.2.8.1 Proyecto de Ley de Bases de 1843.	23
2.2.9. Francia.	24

CAPITULO III

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO Y EN EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE ASI COMO LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A UN INSTITUTO REGISTRAL.

3.1 Antecedentes Registrales en México.....	26
3.1.1. El Oficio de Hipotecas.....	27
3.1.2. México Independiente.	28

3.1.3. México Contemporáneo.	29
3.2. Otros Registros.....	31
3.2.1. El Registro Agrario Nacional.	31
3.2.2. El Registro de la Propiedad Industrial e Intelectual.	33
3.2.3. El Registro Público Marítimo Nacional.....	34
3.2.4. El Registro de Asociaciones Religiosas.....	38
3.3. Antecedentes del Registro Público en el Estado de Veracruz de Ignacio De la Llave.....	39
3.4. De Las Oficinas del Registro Público de la Propiedad.....	43
3.5. Los Principios Rectores del Derecho Registral.....	49
3.5.1. Principio de Publicidad.	51
3.5.2. Principio de Fe Pública Registral.	52
3.5.3. Principio de Legitimación.....	53
3.5.4. Principio de Rogación.....	54
3.5.5 Principio de Consentimiento.	55
3.5.6. Principio De Prelación.....	55
3.5.7. Principio de Calificación.....	57
3.5.8 Principio de Inscripción.....	58
3.5.9 Principio de Especialidad.....	60
3.5.10. Principio de Legalidad.	61
3.5.11. Principio de Tracto Sucesivo.	61
3.6 Del Procedimiento Registral.....	62
3.7. Crítica en el Cumplimiento de los Principios Registrales Y Problemática	

de la Certeza Jurídica en la Actualidad.	70
3.8 Organismo Descentralizado.	73
3.8.1 La Descentralización.....	73
3.8.1.1 Principales Características de los Organismos Públicos Descentralizados.....	77
3.8.1.2 Objeto de los Organismos Descentralizados.....	80
3.9 Del Instituto.	81
3.9.1 Instituto Registral.....	81
3.9.2. Creación del Instituto Registral Tomando Como Ejemplo El Estado De México.	81
3.10. Bases Para La Modernización Del Registro Público De La Propiedad a Un Instituto Registral.	82
3.10.1. Profesiones de la función Registral.....	82
3.10.2. Ventajas y Desventajas de la Modernización a un Instituto Registral.	83
3.10.3. Resultados Esperados.	86
3.11. Propuesta.	87
Conclusiones.....	107
Bibliografía.....	110
Legisgrafía.....	113

INTRODUCCION

La función registral data de cientos de años y tanto en este país como en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave tiene una gran trascendencia histórica y de vital importancia es por ende que hoy por hoy se puede decir que se cuenta con uno de los mejores sistemas registrales para garantizar los fines de esta, sin embargo como todo sistema requiere de ciertas actualizaciones y modernizaciones para brindar un mejor servicio y seguridad jurídica hacia los usuarios, y así se lleve a cabo la seguridad jurídica contra terceros.

Es así como se toma en consideración la definición que otorga la Ley del Registro Público para el Estado de Veracruz, haciendo alusión y énfasis en su letrado para llegar a la definición siguiente: El Registro Público de la Propiedad es la institución administrativa perteneciente al Poder Ejecutivo Estatal, cuya finalidad es brindar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles y el dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que en él son inscritos, ya sea a través de personas físicas o jurídicas en relación con ellos, dando así la apariencia de legitimidad y que es necesaria propalar para surtir efectos contra terceros.

Hoy día el Registro Público ha sufrido distintos cambios entre los cuales se encuentra su digitalización en concordancia con el Gobierno Federal, Estatal y Municipal. Esto con finalidad de llevar a cabo un paso importante dentro de su acervo histórico, es decir que todo lo que se encuentra inscrito sea resguardado y

cobijado por la tecnología y así ser puesto a disposición de los usuarios dando así cumplimiento a uno de sus principios primordiales el cual es la Publicidad.

La finalidad que se busca con la presente tesis es dirigida hacia un futuro no muy distante puesto que la tecnología y la época lo permite y al igual que los antepasados se busca la seguridad jurídica de los actos y hechos que en la sociedad se llevan a cabo.

Se habla de la modernización del registro Público no solo a un medio electrónico sino de una manera que hoy día tenga el reconocimiento y la importancia que con el paso del tiempo se ha ido degradando siendo que en él se lleva el resguardo de todo el territorio veracruzano.

La visión a futuro es verlo convertirse en un Instituto Registral como lo es en distintos Estados de la República Mexicana y como se dijo es necesaria puesto que la tecnología ha ido avanzando a tal grado que se ha ido rezagando en las actualizaciones que son de vital importancia y que hacen necesaria para brindar un servicio de calidad para los usuarios.

Se aborda el tema que alude la presente tesis que será la de convertir, emigrar u transformar a la institución del Registro Público a una visión futurista no distante a un Instituto Registral el cual tenga su propia autonomía se explicará esto durante el desarrollo de la presente tesis.

El motivo principal es el rezago que se ha obtenido en comparación con distintos Estados de la República Mexicana y el mundo, es decir para poder estar en concordancia y establecer los mismos parámetros entre los estados surge la obligatoriedad de modernizarlos a un Instituto Registral no solo para llevar los fines que lo rigen sino para poder competir y brindar los servicios que son

establecidos en la norma que nos rige como Estado y que en la actualidad no se están cumpliendo los requerimientos que esta se encuentran plasmados.

No se intenta solo aplicar los recursos tecnológicos con que se cuenta actualmente, sino que se antepone la necesidad de los usuarios para tener un instrumento eficaz y con la seguridad jurídica que se pretende.

Es bien sabido que es de relevancia para el derecho la fe pública y la seguridad registral y que estas solo se alcanzan por medio de la implementación de planes estratégicos y actualizaciones que se llevan a cabo conforme a las necesidades que son presentadas cotidianamente.

Además de hablar de una modernización para el Registro Público de la Propiedad del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, es menester mencionar su integración, de donde deriva y primordialmente de donde proviene, dichos puntos serán desarrollados durante la narración de la presente tesis y cuyos puntos son de vital importancia comprender puesto que de ellos se desprende el proyecto de tesis para la modernización del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Uno de los motivos que en este punto de vista impulsan el desarrollo de dicho tema es por la carencia de la implementación de la propia legislación, puesto que existe el avance y se hace alusión en su letrado de la Ley y Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y que dichas normas no se han podido implementar a pesar de estar aprobadas, es decir que la norma contiene la actualización, más no es implementada por carecer de un desarrollo tecnológico y que hoy día podemos implementar.

Carecer de un sistema avanzado a ocasionado distintos problemas que enunciaremos y abordaremos más adelante y que serian subsanados a través de una modernización a un Instituto Registral.

Así mismo es necesario definir las bases para dicha modernización y los aspectos importantes y de relevancia que son menester tomar en cuenta, como lo son los puntos de venta y desventaja que se obtendrán con dicha modernización y surge la interrogante, si es factible o no la creación de un Instituto Registral.

En general el presente tema nos hace alusión a un verdadero cambio no solo para nuestra digital sino que debemos considerar los alcances, efectos y trascendencia que dicho proyecto podría presentar en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

CAPÍTULO I

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.

1.1 Planteamiento del Problema.

¿Es necesaria la modernización y evolución del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave a un Instituto Registral para el cumplimiento de la seguridad jurídica de las inscripciones en el Estado de Veracruz?

2.1 Justificación del Tema.

Implementar un cambio tanto organizacional como institucional dirigido a brindar un mejoramiento del servicio registral hacia los usuarios, simplificando la forma del trámite y eliminando tanto la manipulación de libros como la burocratización del procedimiento registral, otorgando seguridad jurídica de las inscripciones a través de un nuevo sistema a implementarse.

La función principal del Registro Público de la Propiedad es otorgar publicidad a los actos y con ello seguridad jurídica en las inscripciones, sin

embargo hoy en día se carece de dicha seguridad al encontrarse en un rezago a nivel Federal.

1.3 Objetivos.

1.3.1. Objetivo General.

La creación de un Instituto Registral para brindar los servicios de calidad y profesionalismo que hoy día se requieren, implementando las tecnologías actuales, cuyo fin ha sido y será simplificar los procedimientos registrales así como la seguridad jurídica con que se debería actuar.

1.3.2. Objetivos Particulares.

- A)** Implementar la tecnología como medio idóneo de tramitología, para ampliar los servicios de calidad y seguridad jurídica.

- B)** Tener conocimientos sobre los efectos que produce el cambio del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz a un Instituto Registral.

- C)** Dar Cumplimiento a lo establecido en la normatividad como lo es la Ley y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

- D)** El análisis del cambio a un Instituto Registral enfocado a la seguridad jurídica de las inscripciones así como la implementación de nuevas tecnologías para la simplificación de trámites.

- E) Encontrase a la par frente al avance registral con que cuentan distintos estados en dicha materia, para con ello integrarse a un sistema federal de intercambio de información con certeza jurídica.

1.4. Hipótesis.

Determinar si es necesaria la modernización del Registro Público del Estado de Veracruz a un Instituto Registral para dar cumplimiento a lo establecido en la normatividad del Estado de Veracruz y así dar la certeza de la seguridad jurídica y su principio de publicidad a las inscripciones que en él se efectúan.

1.5. Variables.

1.5.1. Variable Dependiente.

Los efectos que produce la modernización del Registro Público de la propiedad al convertirse en un Instituto Registral para salvaguardar el principio de publicidad y la seguridad jurídica de las inscripciones.

1.5.2. Variable Independiente.

Los supuestos que producen la modernización del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave al convertirse en un Instituto Registral para salvaguardar el principio de publicidad y la seguridad jurídica de las inscripciones.

1.6. Tipo de Estudio.

El presente trabajo de investigación versa en la tipología documental y se encuentra respaldado a través de la revisión de la bibliografía en la cual se basa el tema de estudio.

1.6.1. Investigación Documental.

1.6.1.1. Bibliotecas Públicas.

Nombre: Biblioteca de la Universidad Veracruzana USBI

Domicilio: Avenida Universidad Veracruzana Km 7.5

Ubicación: Coatzacoalcos, Veracruz.

1.6.1.2. Bibliotecas Privadas.

Nombre: Biblioteca de la Universidad Villa Rica Campus
Coatzacoalcos, Veracruz.

Domicilio: Avenida Universidad Km 8 Col. Santa Cecilia C.P.96537

Ubicación: Coatzacoalcos, Veracruz.

Nombre: Biblioteca de la Universidad Sotavento A.C.

Domicilio: Mártires de Chicago #205, Col. El Tesoro

Ubicación: Coatzacoalcos, Veracruz.

1.6.2 Técnicas Empleadas.

Para la realización del presente trabajo de investigación fueron utilizadas como implementos de ayuda fichas Bibliográficas, de trabajo e iconografías para obtener una visión, comprensión y organización adecuada para el desarrollo del contenido de la presente tesis.

1.6.2.1 Fichas Bibliográficas.

Son el medio idóneo utilizado por el investigador el cual se traduce en tarjetas en las cuales se registra información de libros, revistas o periódicos; que incluyen datos como lo son autor, título de la fuente de información, edición,

volumen, editorial, número de páginas, entre otras que resultan de vital importancia y utilidad al desarrollar el contenido.

1.6.2.2 Fichas de Trabajo.

Herramienta que nos resulta útil para discernir el contenido de una fuente de información, y que en su contenido muestra una síntesis o escrito textual de la información contenida, incluyendo datos generales, así como las páginas en las que se encuentra la información en mención.

CAPITULO II

CONCEPTO Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

2.1 Concepto de Registro Público de la Propiedad.

En palabras de Guillermo Colín Sánchez nos dice que El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.¹

La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro de libros en donde se llevan las anotaciones. Por último, con el término registro se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.²

¹ **COLIN SÁNCHEZ, Guillermo.** Procedimiento Registral de la Propiedad. Sexta Edición. Editorial Porrúa. México. 2006. P .5, 6.

² Ídem.

Entre otras definiciones se encuentran, el conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos.³

Ahora bien no solo es necesario dar un concepto sino ser participes de la historia para comprender el origen de los términos como a continuación se verán.

2.2 Antecedentes Históricos del Registro Público de la propiedad.

2.2.1 Babilonia y Grecia.

En ésta búsqueda de antecedentes sobre la publicidad en antiguos regímenes jurídicos algunos tratadistas suelen remontarse al código de Manú, en la India, o al Derecho Hebreo, pero se estima que los datos existentes resultan insuficientes para afirmar que en tales pueblos existió un sistema orgánico de publicidad⁴. A lo que de manera particular deben considerarse solo como una manifestación de que esa época es igual que en la actualidad; se crearon sistemas para la publicidad de los actos pero estos eran meramente arcaicos es decir carecían de muchas medidas de seguridad para proteger a terceros.

En la región Mesopotámica, los arqueólogos han hallado numerosas tabletas en escritura cuneiforme y algunas estelas o piedras similares que han sido objeto de cuidadosos estudios por historiadores del derecho Alemán y Francés, de los que se hace mención un destacado romanista español, Ursicino Álvarez, en un interesante estudio sobre Los orígenes de la contratación escrita. El estudioso proyecta la teoría de que en las kudurru, es decir en las estelas de piedra, habría

³ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, **Bernardo**. Derecho Registral. Editorial Porrúa. México. 2010. P.64.

⁴ LA LEY HIPOTECARIA. Editorial Porrúa. México 1961. P 6,7.

una forma de publicidad en la tradición de los inmuebles⁵ retomando el punto que menciona el autor existe una evidente carencia o insuficiencia para afirmar que en dicha época babilónica pudiese existir una forma o sistema organizada para la publicidad de dicha época a pesar de los esfuerzos de los investigadores no se tienen datos de la existencia de un derecho formal registral.

Ahora bien en el Derecho Griego se encuentra al igual que en la antigua Babilonia una carente fuente de información para poder precisar datos como lo establece Ursicino Álvarez la escasez de fuentes de que se dispone ha hecho difícil a los investigadores pronunciarse de modo seguro sin embargo, los datos que revelan los papiros egipcios, cuya organización influyo fuertemente el Derecho Griego, permiten llegar a la conclusión de que en varias ciudades griegas existieron archivos Públicos en los que se depositaban los documentos en que constaban las transmisiones del dominio o la constitución de hipotecas⁶.

Por otra parte se dice que en Atenas no existieron estos archivos de documentos y que por lo tanto la única forma registrada en la historia de hacer publicidad fue a través de la colocación de lapidas frente a la finca (*aroi*) en la cual era inscrita la obligación adquirida y si esta era removida era castigada por las autoridades locales.

De lo antes mencionado se destaca que conforme a los datos mostrados por los historiadores se tienen los primeros orígenes de los archivos los cuales cuya función fue dar publicidad a los actos y estos tienen aparición en varias ciudades griegas y que mencionado sistema servirá como fuente de creación registral a el Derecho Egipcio.

⁵ MOISSET DE ESPANES, Luis. Publicidad Registral. Zavala. Argentina. P. 40

⁶ Ídem

2.2.2 Egipto.

En estudios realizados por juristas e historiadores nos pueden resumir que en la época egipcia existieron al parecer dos clases de oficinas, las cuales son descritas a través de la historia, una de ellas es la *bibliozeke demosion logon* que traducida quiere decir Archivos de Negocios, en dicho lugar se llevaba el resguardo de las declaraciones que se realizaban cada 14 años y cuya utilización era tenerla como base para el cobro de impuestos.

En un segundo término se encuentra la *enkteseon bibliozeke* que traducido quiere decir Archivo de Adquisiciones que no es muy distinta su función a la actual, es decir contaban con personal llamados *bibliofilakes* que hoy en día podrían ser los registradores o calificadores, los cuales llevaban a cabo el registro de todas las operaciones y actos que en aquella época se realizaban, se han encontrado vestigios de dichas inscripciones, las cuales eran plasmadas en papiros de la época.

Se cree que en la *enkteseon bibliozeke* se llevaba un cierto tipo de índice como en la actualidad y que probablemente este se regía por un orden referente a los nombres de los propietarios, el cual era colocado de manera alfabéticamente, y recibió el nombre de *diastromata* los cuales se dice que eran documentos formados por un sistema de folios personales y en las cuales eran alojados o apiladas las propiedades que la persona tenía a su favor.

Hoy en día una de las funciones de los registradores o calificadores, es otorgar la aprobación o negación de la inscripción registral, los *bibliofilakes* poseían la misma función, es decir que en ellos se depositaba la confianza de verificar las declaraciones presentadas por los usuarios, a través de una petición por parte de los interesados.

2.2.3. Roma.

Durante esta época existieron dos períodos para llevar a cabo la transmisión de la propiedad las cuales se denominan clásico y justiniano, del periodo clásico podemos decir que existieron tres maneras de transmitir la propiedad las cuales fueron la *mancipatio*, la *in-jure cessio* y la *traditio*.

En primer término la *mancipatio*, la cual era efectuada solo entre los ciudadanos que conformaban la antigua Roma, su objetivo era la transmisión de la propiedad de las cosas *mancipables*, es decir *res-mancipi* que englobaba fondos *itálicos*, esclavos y animales de carga, para realizar dicho acto de comercio tendría que cumplir ciertos requisitos entre los cuales encontramos, que se requería de la presencia de cinco testigos, así mismo un *porta-balanza*, como también un trozo de bronce que en aquella época era conocido como *randusculum*, baste recordar que la mayoría de los actos en la antigua Roma se realizaban a través de fórmulas un tanto complicadas es de esta forma que el adquirente simbolizando el pago sobre lo que se adjudica golpeaba uno de los extremos de la balanza con el bronce, mientras se realizaba dicho ritual el adquirente pronunciaba la fórmula mientras hacía del conocimiento a los demás que ahora él poseía la cosa. Algunos de los requisitos que marca la historia era que si la cosa era mueble esta debería de estar presente a la hora en que se realizaba dicho ritual, de lo contrario, si se hacía referencia a un inmueble este debía ser representado en dicho acto con algún objeto que hiciera alusión al inmueble, como he sabido la pronunciación de la fórmula era de vital importancia puesto que de ella dependía que el adquirente cumpliera su fin, el cual era poseer la cosa, es decir, estas eran palabras tan solemnes que a no ser pronunciadas correctamente no se llevaría a cabo la *mancipatio*.

Las leyes de la antigua Roma marcaban que aún transmitida la cosa el *mancipio dans* o *enajenante* seguía teniendo responsabilidad sobre esta, puesto

que debía responder en favor del mancipio accipiens o adquirente en cualquier juicio en el supuesto que surgiera problema alguno sobre la cosa.

La *in jure cessio* requería un proceso más complejo puesto que era necesaria la presencia del enajenante y el adquirente, estos debían comparecer ante un magistrado o pretor del tribunal y en las ciudades de mayor envergadura ante el presidente, por lo que eran menos frecuentes, este procedimiento fue necesario para poder transmitir una *res nec Mancipi* y así poder adquirir la propiedad.

En un sentido más amplio podemos decir que la *in jure cessio* consistía en un acto o juicio de simulado en cuanto a un proceso de reivindicación, es decir, el adquirente se mostraba ante el magistrado como un propietario desposeído y que pretendía la reivindicación de la cosa que le había sido usurpada, así mismo el vendedor o dueño de la cosa aparentaba ser quien poseía de manera ilegal el bien en disputa, se podría llegar a pensar que en dicha época este acto era ilícito pero es todo lo contrario ya que todos los que intervenían en este, se encontraban en un común acuerdo en encubrir dicha condición.

Durante el desarrollo del supuesto juicio el adquirente hacía mención de la fórmula entre las cuales afirmaba que era poseedor de la cosa, posteriormente el pretor del tribunal se refería al cedente realizándole la pregunta si este deseaba defenderse de la afirmación del adquirente, el pretor al no escuchar oposición alguna daba por terminado dicho acto simulado y el adquirente recibía la cosa.

Por último se tiene la *traditio*, que hace referencia al acto de entregar, constituye un modo de transferir la propiedad en dicha época, para que esta pudiese ser transferida era necesario además de un contrato la entrega física de la cosa.

2.2.3.1. En el Periodo Justiniano.

Según el derecho natural adquirimos la cosa por tradición:

En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación; por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los fondos situados en las provincias. Pero entre ellos y los de Italia no existen, según nuestra constitución, ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación por dote o por cualquiera otra causa, sin duda alguna trasfiere la propiedad.⁷

Se le conocía a la traditio como tradición breve mano y larga mano, cuando la posesión se entregaba jurídicamente pero no físicamente.

2.2.4. Australia

Se le atribuye el nombre de Acta Torrens debido a que su creador era Sir Robert Richard Torrens, con orígenes Irlandeses, en la ciudad de York en el año de 1814 emigro al sur de Australia, dentro de los cargos más relevantes se encuentran el de director de aduanas, integrante del primer consejo legislativo, registrador general y tesorero.

Acta Torrens data del año de 1958 y tiene su origen en Australia, también fue conocido como Sistema Sustantivo.

Según el derecho inglés, todo inmueble pertenecía a la corona, partiendo de esto se deduce que las propiedades adquiridas por los particulares emanaban de

⁷ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Óp. Cit., nota 3, P.6

la corona en un sentido de concesión otorgado por esta. En el Sistema Acta Torrens era fundamental registrar la propiedad a través de expedientes cuya incorporación era formada mediante documentos minuciosos y que identificaban plenamente al propietario, a este procedimiento se le llamo inmatriculación y así mismo se expedía por duplicado un título que hacía referencia al propietario y al bien adquirido.

Uno de los ejemplares era tomado para conformar a lo que se le llamo Libro-Registro y el otro se otorgaba a su titular.

Al provenir del registro perteneciente a la corona, deducimos que este era un título real y por lo tanto inatacable, es decir que la fuerza de dicho documento era absoluta y al ser expedida por el Estado no podía prosperar acción alguna.

Para que este sistema rindiera frutos todos los títulos eran registrados en un solo lugar, es decir, un registro único, para la transmisión de la propiedad bastaba con la calificación del registrador y este a su vez otorgaba un título nuevo al adquirente.

2.2.5. Alemania.

En la antigua Alemania surgen dos maneras de transmitir los bienes inmuebles en este supuesto se les llamará etapas, en primer término tenemos la Gewere, la cual posee dos aspectos especiales que eran dar al adquirente el bien inmueble y la del desprendimiento de la posesión del enajenante. En la segunda etapa se tiene el Auflassung la cual se daba de dos maneras judicial o extra judicial. La judicial era muy parecida a lo que en Roma se llamo la in-jure cessio la cual consistió en un juicio simulado, el adquirente a través de una demanda le solicitaba al enajenante que le fuese entregada la cosa, en dicha demanda y como única actuación el enajenante se allanaba a lo solicitado por el adquirente por lo

tanto el juez resolvía entregando la posesión judicial al adquirente, en otro sentido se tiene la extrajudicial en la cual existía un contrato el cual se perfeccionaba a través de la inscripción en un libro llamado “libro territorial” , este sistema recibió el nombre de Registro Constitutivo el cual en resumidas cuentas era la inscripción de la transmisión de la propiedad.

2.2.6. España

Quizá unos de los antecedentes más importantes sin menospreciar a ninguno, es el de España puesto que los antecedentes de las leyes mexicanas se les debe en gran parte a ésta, por lo tanto se hará hincapié para explicar el antecedente de mayor trascendencia para México.

En España, una forma de publicidad registral se ha pretendido justificar en la robración, a través de la cual públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento carta o escritura.⁸

La dominación Romana se reflejo también en lo jurídico y fueron, la traditio y la *in-jure cessio*, las instituciones adoptadas hasta la creación de los oficios de hipotecas. Estos eran Públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles especialmente gravámenes e hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad.⁹

No fue hasta el año de 1836 y tras el intento de tres Códigos Civiles 1836, 1843 y 1851; en este código se intentaba regular el Registro Público de Hipotecas, pero no fue sino hasta 1961 que se aprobó la Ley Hipotecaria española dicho ordenamiento tan especial e independiente de cualquier Código Civil.

⁸ COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. Op.Cit., nota 1, P.9.

⁹ Ídem.

Este contaba con quince títulos y cuatrocientos dieciséis artículos, como dato interesante se tiene que durante la exposición de motivos que manifestase Don Pedro Gómez de la Serna quien fungía como presidente de la comisión redactora de esta Ley, dijo lo siguiente: la Legislación que inspiró fue la alemana; la Ordenanza Hipotecaria de 17 de diciembre de 1883 de Prusia; el Proyecto de Ley Inmobiliaria del Cantón Suizo de Ginebra de 1843; y la Ley Belga de 16 de diciembre de 1851.

En la actualidad se ha observado que esta ley en todo su esplendor de contenido ha sido la base para muchos países en Latinoamérica a tal grado que algunos la han aplicado de manera textual.

En esta etapa de la historia en cuanto hace a España se reconoce que los registros se encomendaron a escribanos pertenecientes a la localidad, en la Legislación de Aragón se hace al igual un reconocimiento o distinción de Hipotecas legales, judiciales y convencionales, y a pesar de que en fueros no era menester la solemnidad de la escritura, en la práctica siempre era exigida a pesar que en otros fueros se permitió que no se designaran las hipotecas a través de el nombre o señas de la finca los tribunales decidieron y acordaron que se llevará a cabo las anotaciones para poder identificar las hipotecas.

2.2.6.1. Los Registros Públicos en Castilla.

En Castilla existieron varias influencias pero la que predominó fue la romana el modo que se consagró fue la traditio como modo de transmitir los derechos reales a terceros, pero con toda la supresión de forma solemne en cuanto hace a los fueros locales de la época.

Un hecho relevante fue la conquista y la unión de los Reyes Católicos Isabel y Fernando, puesto que con dicha unión se logra la conquista de territorios que

fueron ocupados por los árabes y que al ser poseídos por la conquista se les impuso las Leyes Castellanas, como lo ocurrido en América la cual fue descubierta y colonizada por enviados o servidores de la corona los cuales implantaron en el nuevo mundo llamado así por Cristóbal Colón las leyes de dicho reino.

Es así como se deduce que la gran mayoría del territorio español fue predominantemente el sistema romano de la traditio o tradición, y no existió publicidad.

Como justificación de la falta de publicidad diversos autores señalan que es posible que se debió a la escasez de transacciones inmobiliarias, puesto que como debe recordarse en dicha época las propiedades se encontraban amortizadas en solo un sector de la población es decir los de posición social de rango alto a lo que coloca a las propiedades fuera del negocio jurídico de la época.

Por lo tanto no se creía necesario un sistema para garantizar la publicidad inmobiliaria en cuanto a ventas, aunque en otro sentido dicha necesidad se dejaba notar en materia de gravámenes e hipotecas especialmente en esta última.

Ya entrados en el siglo XVI se realizaban mas negocios inmobiliarios a lo que dio origen a la preocupación legislativa por brindar una publicidad a los actos, y que hasta ese momento se carecía de manera estrepitosa especialmente se tomaron cartas en el asunto por la imposición de gravámenes los cuales era menester dar a conocer a la sociedad adquirente.

2.2.7. Reales Pragmáticas.

Dicha denominación Reales Pragmáticas fueron catalogadas como decretos reales por medio de las cuales se daba una ordenanza de parte del gobierno con un sentido práctico para él y los gobernados.

Era un ordenamiento como en la actualidad lo es la ley en un sentido obligatorio, el cual tiene su origen en la potestad legislativa emitida por la realeza, la cual solo recae en ella y en nadie más.

En el Derecho Español los primeros antecedentes marcan que fue en el año de 1214 bajo el reinado de Jaime I, y teniendo como referencia última las aparecidas en el año de 1555, estas últimas durante el reinado de Felipe II el cual fue el primero de Cataluña, conformadas por 145 pragmáticas, tan importantes en la actualidad que son fuente del Derecho Civil Catalán en la actualidad otorgándoseles un sentido vital para el desarrollo de las leyes de dicho lugar.

2.2.7.1 Reales Pragmáticas de 1539 y 1713.

En un principio y por petición de las Cortes de Madrid en 1528 surgen los primeros intentos de estas y con el respaldo de las Cortes de Toledo en 1539 se da origen a estas haciendo que Don Carlos y Doña Juana dictaran en 1539 una Real Pragmática, en la cual realizaban la ordenanza que en las ciudades o villas las cuales fuesen cabezas de ciudad, crearan un libro por medio del cual se tuviera el control de censos e hipotecas es decir registrar estos últimos.

Este registro carecía de derechos reales puesto que no protegía el derecho de propiedad, es decir que la única función que realizaba era la de proteger a terceros que desearán constituir un gravamen nuevo o adquirir el inmueble contra la existencia de gravámenes ocultos.

2.2.7.2 Reales Pragmáticas de 1768.

Al existir una falta de veracidad e ineficiencia en las anotaciones anteriores orilló a Carlos III sancionar una pragmática con un sentido nuevo por lo que con ella se reemplazarían los registros de censos y tributos por la de Oficios o

Contadurías de Hipotecas, las cuales quedarían bajo responsabilidad de los llamados escribanos de cada ayuntamiento.

Presentaban una serie de libros los cuales tienen una gran semejanza a los creados en el año de 1539, con la diferencia de que se tendría un mejor éxito en la aplicación, puesto que se logra un mejor funcionamiento de las contadurías, que son el antecedente más inmediato refiriéndose al Registro Español.

En dicha pragmática el registro se amplía a varios sujetos o supuestos de registro entre los más destacados encontramos:

- a)** Ventas y tributos.
- b)** Venta de bienes raíces gravados con cargas.
- c)** Fianzas.
- d)** Constituciones de hipotecas y su liberación o redención.

Como dato interesante esta pragmática de Carlos III mencionaba plazos muy establecidos y rigurosos sobre los actos a registrarse y sobre todo que todo documento que no fuese inscrito no surtía efectos en juicios.

Como en todo avance existieron resistencias ante dicho registro mismas que hicieron que la pragmática de Carlos III no se aplicara en un principio en Cataluña y Navarra.

A lo que en año de 1774, un edicto aclaraba que las disposiciones alcanzaban hasta Cataluña, al tiempo que amplio los actos que podían ser sujetos de registro estos incluyeron testamentos y contratos de compraventa de inmuebles.

Por su parte las Cortes de Navarra dictaron en el año de 1817 una ley que implanto un sistema muy similar al establecido en la pragmática de 1768 y así de

esta manera lograron hacer extensiva su aplicación en todo el territorio gobernado por los Españoles.

Ya en los años de 1829 y 1845 se crearon impuestos específicamente para las transmisiones y constituciones de gravámenes sobre inmuebles. Dichos impuestos se debían de inscribir ante el registro orillando al gobierno a tener una buena organización para poder tener un buen ingreso y así aumentar sus recaudaciones, esta importancia del Estado nos hace referirnos a que la pragmática de 1768 obtuvo un mayor éxito que las anteriores por la relevancia que presento para el gobierno de la época.

2.2.8. Proyecto de Código Civil de 1836.

Entre los juristas españoles de la época prevalecía la idea de contemplar la legislación registral e hipotecaria dentro de un Código Civil, por pertenecer a la materia propia de esta legislación, esta tendencia se puede observar en los primeros proyectos de código de la época, y sobre todo en el proyecto de Ley de Bases de 1843.

En un sentido amplio se puede decir que el Código de 1836 muestra una tendencia o influencia germánica, ya que en este se presentan principios de publicidad y especialidad, con la contraparte de limitar el registro a las hipotecas.

2.2.8.1 Proyecto de Ley de Bases de 1843.

En 1843 y tras el fracaso del Código Civil de 1836, se impulsó con gran auge el proyecto de Ley de Bases. Esta iniciativa fue de vital importancia pues en ella

se establecieron bases con relación al régimen de publicidad registral entre las que destacan:

- Base 50. No se reconocerá ninguna acción hipotecaria sino sobre finca o fincas determinadas y en virtud de toma de razón en el Registro Público.
- Base 51. Lo dispuesto en la Base anterior se extenderá a las cargas que limiten o modifiquen la propiedad, salvo las excepciones que determine el código.
- Base 52. Para que produzca efecto los títulos constitutivos y traslativos del dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón de bienes raíces en el Registro Público, y se establecerá, si bien como una medida transitoria, que la inscripción ha de ser extensiva a los títulos anteriores a la publicación del Código.¹⁰

2.2.9. Francia.

En Francia durante el tiempo feudal y monárquico hubo una diferencia muy notoria puesto que en parte norte de Francia concurre la influencia germánica, es decir, la forma que utilizaba para la transmisión de la propiedad es como ya se dijo la Gewere y Auflassung. A diferencia de la parte sur que utilizó la Traditio proveniente del derecho Romano, su aplicación fue de distintas maneras dependiendo del lugar y del tiempo.

No fue sino hasta el Código Francés o mejor conocido como Código Napoleón, el cual data de 1804 y aunque en dicha época no se tenía una Ley

¹⁰ MOISSET DE ESPANES, Luis. óp. cit., nota 5, P.61.

especifica que regulara el registro Público de la propiedad su antecedente más cercano fue éste.

Dentro de los títulos más destacados que menciona este código sobre el tema del registro Público versan los siguientes:

LIBRO II. DE LA PROPIEDAD, Y LAS DIFERENTES MODIFICACIONES DE LA
PROPIEDAD.

TÍTULO I. DE LA DISTINCIÓN DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I. De los bienes inmuebles

CAPÍTULO II. De bienes muebles

CAPÍTULO III. De la propiedad, con referencia a los que están en posesión de la misma.

TÍTULO II. DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I. De la derecha de la adhesión sobre la producción de cualquier cosa.

CAPÍTULO II. De la derecha de la adhesión de más de lo que está conectado y se incorporan con cualquier cosa.

CAPITULO III

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO Y EN EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE ASI COMO LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A UN INSTITUTO REGISTRAL.

3.1 Antecedentes Registrales en México.

Es necesario remontarse a periodos antiguos para comprender la situación jurídica registral actual, es decir realizar un análisis profundo de la evolución registral en México para poder comprender a lo que hoy día se ha llegado a saber y comprender de la formación del Registro Público.

El Registro Público en México es de vital importancia dentro del campo jurídico, en especial porque es el encargado de otorgar la seguridad a las transacciones realizadas. Las cuales representan una gran aportación económica al gobierno en un volumen considerable de inversión, sabemos por los antecedentes que no es una institución de reciente creación puesto que se constituyo a finales del siglo pasado, el cual se ha trasformado conforme a la necesidad de la sociedad actual en la que se desarrolla.

Los territorios descubiertos por Cristóbal Colón fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los reyes de Castilla y Aragón, por medio de la bula *inter coetera*, expedida por el Papa Alejandro VI, Por esta razón el idioma que hablamos hasta nuestros días es el castellano. Una vez que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la nueva España fueron las de Castilla, tales como el fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente, fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las leyes de los Reinos de las Indias. Las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.¹¹

Es así que los antecedentes inmediatos se remontan al Derecho Español por provenir de estos.

3.1.1. El Oficio de Hipotecas

En el oficio de hipotecas se tiene constancia que lo conformaron 27 puntos, su origen se remonta en España el 31 de Enero de 1768. En dicha fecha se Dicto la instrucción de los señores Fiscales de Hacienda para la creación del Oficio de Hipotecas, que sería implementado en la nueva España, previamente se realizo las modificaciones necesarias para poder ser aplicables, es así que el 27 de Septiembre de 1784 la Audiencia aprobó los puntos que conformarían al Oficio de Hipotecas.

Santa Anna en Octubre de 1853, aprobó el decreto sobre oficios de hipotecas, que reglamentaba el remate de bienes al mejor postor, así como la

¹¹ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Óp. Cit., nota 3 P.23.

autoridad de los Escribanos o Abogados encargados del despacho de dichos oficios, lo que en la actualidad conocemos como remate judicial por audiencia pública, en el cual el Notario mediando y con fundamento en la sentencia emitida por el juez, hará constar la escritura de adjudicación a favor del mejor postor en la audiencia pública de subasta.¹²

Para 16 de Julio de 1789, en cuyo día y año fue publicada una real cédula la cual versaba sobre las anotaciones de hipotecas dicha cédula venía a ser un complemento de lo ya dictado por los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España.

3.1.2. México Independiente.

Durante el México Independiente muchas de las leyes y decretos así como cédulas reales, se continuaron aplicando esto por lo establecido por el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano.

A pesar de esta situación se fueron dictando nuevas leyes y con las cuales decretos que poco a poco fueron haciendo una distanciaci3n entre el derecho espa3ol y lo que en dicha 3poca se establecía en México dándose diferencias muy marcadas entre uno y otro.

En la independencia México estuvo en manos del federalismo y el centralismo al darse el primero de estos, la legislaci3n tuvo un 3mbito local mientras que durante el centralismo sus disposiciones registrales tuvieron un 3mbito de aplicaci3n en todo el pa3s.

¹² **GONZÁLEZ SERRANO, Alfredo.** Expectativas y Limitaciones de los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio en el Mundo Moderno. OGS Editores, P.18.

Cuando nuestra República se vio bajo el régimen centralista se dicto una ley y arancel referentes al Oficio de Hipotecas.

Este ordenamiento, lejos de regular la organización o el funcionamiento referido a la inscripción, nos establece la venta del oficio de hipotecas a particulares.

Tiempo más tarde y México siendo ya una República Federal el 3 de junio de 1861 en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave se dio a conocer un decreto por medio del cual se establecía procedimientos, requisitos para ejercer como escribano, autorizaciones a los jueces de paz para otorgar el consentimiento a ventas, entre otros.

3.1.3. México Contemporáneo.

Existen distintos países que se han dado a la tarea de crear una Ley específica que regule al Registro Público pero como lo ha marcado el desarrollo de nuestra historia para que los lineamientos establecidos para el Registro Público en México tuvieran un mayor valor o trascendencia, estos fueron incluidos en el Código Civil según la época.

Para poder llegar hasta este punto se tuvieron muchos intentos fallidos de Códigos Civiles, que sirvieron para impulsar a otros, siguiendo la línea temática del desarrollo de México en materia registral decimos que todo esto dio frutos en el año de 1870 puesto que en el año antes mencionado se elabora un Código Civil de manera más formal.

Dentro de lo más destacado de la época decimos que se promulgo la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal por Don Benito Juárez, Benemérito, en el año de 1867.

Un año después en 1868 se aprobó el Proyecto de Código Civil de Veracruz de Ignacio de la Llave, en aquella época se le encomendó dicha tarea al Presidente del Tribunal de Justicia Don Fernando de Jesús Corona, y por ello se le denominó Código Corona, este código sigue una línea establecida por Florencio García Goyena, entrados en el año 1870 surge el Código Civil del Estado de México dicho ordenamiento es puesto en vigor el 21 de Junio del mismo año el cual sigue los mismo principios del lo establecido en el Código Corona y al de Florencio García Goyena.

Tiempo después y tras varios estudios surge el Código Civil del Distrito Federal de 1870, se intentaba regular al Registro Público de la Propiedad de forma independiente al Código Civil, pero para 1917 Venustiano Carranza realiza un Decreto con reformas importantes al Código Civil dentro de las que se destacan lo referido a las hipotecas, así mismo se da la base para la negación de la inscripción conforme a la forma de la escritura es decir los requisitos y sanciones, daños y perjuicios en los que podrían incurrir los encargados del Registro Público de la Propiedad.

Para el 8 de 1921 se expide el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en dicho ordenamiento se establecieron 164 artículos entro de los cuales se subdividieron en 14 capítulos, básicamente los próximos años se vinieron realizando distintas reformas dentro de las más destacadas encontramos la del 3 de Enero de 1979, la creación de un reglamento el 6 de Mayo de 1980.

El 7 de Enero de 1988 se realiza la reforma al Código Civil donde lo más destacable es la regulación de la inmatriculación, para el 17 de Septiembre de 1987 se publica en el Diario Oficial de la Federación un nuevo Reglamento el cual constaba de 118 artículos lo más destacado era lo establecido para el sistema registral.

Bajo el mismo rubro tenemos que el 24 de Noviembre de 2006 se publica el Reglamento del Registro Público de la Propiedad el cual constaba de 114 artículos dentro de lo más destacable encontramos que regula el Sistema Registral, a los Registradores, los Folios, al Sistema Informático, Disposiciones Generales, entre otros.

3.2. Otros Registros.

3.2.1. El Registro Agrario Nacional.

El Registro Agrario Nacional, órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, se encarga del control de la tenencia de la tierra ejidal y comunal, y de brindar la seguridad jurídica documental, derivada de la aplicación de la Ley Agraria.

Es tan importante este registro que su legislación se desprende de la misma Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que en su parte conducente dispone lo siguiente:

Artículo 27

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de estos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria, la ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por

el ejecutivo federal y designados por la cámara de senadores o, en los recesos de esta, por la comisión permanente.

La notoria creación de dicho registro es con la finalidad de llevar un control en materia federal en lo que respecta a la tenencia de la tierra ejidal y comunal, a lo que hoy en día llamamos propiedad social.

Dotado por la constitución y por la Ley Agraria se da creación al Registro Agrario Nacional en dicho numeral se especifica la creación de dicho Organismo Gubernamental que en su letrado dice lo siguiente:

Artículo 148

Para el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivados de la aplicación de esta Ley funcionara el Registro Agrario Nacional, como órgano desconcentrado de la Secretaria de la Reforma Agraria, en el que se inscribirán los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal. El registro tendrá además una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de sociedades.

El Registro Agrario Nacional proporciona un total de 66 servicios de carácter registral, catastral y documental, que representan más de 750,000 solicitudes

anuales de servicio, por lo que es un registro activo, confiable, con gran movilidad y demanda por parte de los usuarios.

Estos 66 servicios se clasifican de la siguiente manera: 55 en materia registral donde los sujetos son los ejidos y comunidades; 24 sobre acciones que crean, modifican o extinguen derechos individuales; 40 en materia de figuras organizativas; 18 sobre órganos de representación, contratos, reglamentos y estatutos; 4 relativos a los servicios técnicos, 13 a resoluciones administrativas y de órganos jurisdiccionales y 13 más relativos a trámites administrativos complementarios.

3.2.2. El Registro de la Propiedad Industrial e Intelectual.

En México se cuenta con el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial el cual tiene la autoridad legal para administrar el sistema de propiedad industrial.

Así mismo tenemos que la propiedad intelectual está conformada por dos vertientes que son la propiedad industrial y la propiedad autoral quien esta última se encarga de los Derechos de Autor.

Dentro de la misión encomendada a este organismo encontramos que debe:

Fomentar el genio creativo de los mexicanos, para beneficio de la propia sociedad mexicana, pero a la vez el creador debe tener la certeza de que su obra no podrá ser utilizada por nadie que no sea su creador de tal suerte que la obra queda jurídicamente protegida por ese Sistema Nacional de Propiedad Industrial, Con la expedición marcas, diseños, modelos patentes, marcas y avisos comerciales, emitir constancias de

propiedad para proteger licencias y transmisión de derechos, y en su caso sancionar el uso indebido de esos derechos protegidos.

3.2.3. El Registro Público Marítimo Nacional.

En la Ley de Navegación, se señalan cuales son las atribuciones con que cuenta la secretaría en cuanto a la regulación de los actos que realiza.

Artículo 7.

Son atribuciones de la secretaría, sin perjuicio de las que correspondan a otras dependencias de la administración pública federal:

- I.** Planear, formular y conducir las políticas y programas para el desarrollo del transporte por agua y de la marina mercante mexicana;
- II.** Abanderar y matricular las embarcaciones y artefactos navales, mexicanos y llevar el Registro Público Marítimo Nacional;
- III.** Otorgar permisos y autorizaciones de navegación y para prestar servicios, en vías generales de comunicación por agua, en los términos de esta ley; vigilar su cumplimiento y revocarlos o suspenderlos en su caso;
- IV.** Otorgar concesiones para la construcción, operación y explotación de vías navegables, en los términos de la ley de puertos;

- V.** Inspeccionar y certificar que las embarcaciones y los artefactos navales cumplan con las normas oficiales mexicanas que expida la secretaría y las que establezcan los tratados internacionales en materia de seguridad de la navegación y de prevención de la contaminación marina por embarcaciones;
- VI.** Otorgar su aprobación a personas físicas o morales para que realicen la verificación y certificación del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas y de las que establezcan los tratados internacionales;
- VII.** Regular y vigilar que las vías generales de comunicación por agua y la navegación cumplan con las condiciones de seguridad;
- VIII.** Organizar, regular y, en su caso, prestar servicios de ayudas a la navegación, radiocomunicación marítima y control de tránsito marítimo;
- IX.** Coordinar el auxilio y salvamento en aguas de jurisdicción mexicana;
- X.** Organizar, promover y regular la formación y capacitación del personal de la marina mercante mexicana;
- XI.** Realizar las investigaciones y actuaciones, así como designar peritos facultados profesionalmente en la

materia y emitir dictámenes de los accidentes e incidentes marítimos, fluviales y lacustres;

- XII.** Intervenir en las negociaciones de los tratados internacionales, en materia marítima y ser la autoridad ejecutora, en el ámbito de su competencia;
- XIII.** Integrar la información estadística de la flota mercante, el transporte y los accidentes en aguas mexicanas;
- XIV.** Registrar las bases tarifarias del servicio regular de transporte de altura de líneas conferenciadas y, en su caso, autorizar las bases tarifarias del servicio regular de transporte de cabotaje de pasajeros;
- XV.** Establecer y organizar un cuerpo de vigilancia, seguridad y auxilio para la navegación interior;
- XVI.** Imponer sanciones por infracciones a esta ley; y
- XVII.** Las demás que señalen otras disposiciones legales aplicables.¹³

Así mismo ha establecido los actos que se inscribirán en el Registro Público Marítimo Nacional, a saber:

¹³ LEY DE NAVEGACIÓN, artículo 7.

Artículo 14

- I. Los certificados de las matrículas de las embarcaciones y artefactos navales mexicanos;
- II. Los contratos de adquisición, enajenación o cesión, así como los actos constitutivos de derechos reales, traslativas o extintivos de propiedad, sus modalidades, hipotecas, gravámenes y privilegios marítimos sobre las embarcaciones y artefactos navales mexicanos, los que deben constar en instrumento otorgado ante notario o corredor Públicos;
- III. Los contratos de arrendamiento o fletamento a casco desnudo de embarcaciones mexicanas;
- IV. Los contratos de construcción de embarcaciones en México, o de aquellas que se construyan en el extranjero y se pretendan abanderar como mexicanas;
- V. Se deroga.
- VI. Los navieros y agentes navieros mexicanos, así como los operadores, para cuya inscripción bastara acompañar copia de sus estatutos sociales o acta de nacimiento, según corresponda; y
- VII. Cualquier otro contrato o documento relativo a embarcaciones, comercio marítimo y actividad portuaria, cuando la ley exija dicha formalidad.

Los actos y documentos que conforme a esta Ley deban registrarse y no se registren, solo producirán efectos entre los que los otorguen; pero no podrán producir perjuicio a terceros, el cual si podrá aprovecharlos en lo que le fueren favorables. No requerirán de inscripción los actos y documentos relacionados con las embarcaciones menores y artefactos navales que establezca el reglamento respectivo.

La secretaría establecerá una sección especial, en el Registro Público Marítimo Nacional, para la competitividad de embarcaciones mexicanas, que se inscriban para dedicarse exclusivamente al transporte marítimo internacional.

La organización y funcionamiento del Registro Público Marítimo Nacional, el procedimiento, formalidad y requisitos de las inscripciones, se establecerán en el reglamento respectivo.¹⁴

3.2.4. El Registro de Asociaciones Religiosas.

Las Asociaciones Religiosas deberán inscribirse en el Registro Público en la sección correspondiente a sociedades, en el supuesto que dichas asociaciones pretendan adquirir bienes inmuebles deberán de someterse a una serie de rigurosos procedimientos ante la Secretaría de Gobernación, quien determina a través de la Dirección General de Asuntos Religiosos la procedencia de las adquisiciones o futuros inmuebles por parte de las Asociaciones Religiosas.

Lo relativo al régimen patrimonial de las asociaciones religiosas se encuentra regulado en el capítulo tercero de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.

¹⁴ *Ídem*, artículo 14.

3.3. Antecedentes del Registro Público en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

La necesidad de regular el tráfico de inmuebles dio origen a que en los estados se realizara una legislación especial en cuanto a lo que respecta al tema registral, la prioridad que se le dio fue tan vital y que hoy en día es uno de los antecedentes más importantes de los cuales se tiene registro no solo a nivel local sino nacional.

Remontándose al año de 1867, dicho año en el que gobernaba Francisco Hernández y Hernández, este al observar el desarrollo por el cual estaba pasando el Estado se percató que era necesario legislar en materias como lo son Civil y Penal, de esta manera en Marzo de 1868 basados en las leyes vigentes de aquel entonces se le encomendó al congreso del Estado se redactaran los Códigos Civil, Penal y de Procedimientos Civiles. En respuesta a esto el 17 de Diciembre de 1868 se aprobó el Proyecto de Código Civil, Penal y de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Dichos códigos fueron elaborados por el Presidente del Tribunal de Justicia que a su vez era el Presidente de la Comisión Redactora, el cual llevaba por nombre Fernando de Jesús Corona y Arpide, fue así como el 18 de Diciembre de 1868 fueron aprobados dichos códigos los cuales en aquella época recibieron el nombre de “Código Corona” en honor al magistrado que los elaboró.

Este Código Civil es pionero en la legislación en cuanto que fue el primero en su género en incluir un apartado especial el cual da origen a una base legal para la creación de la institución denominada Registro Público, dicha institución llegaba a suplir el llamado Oficio de Hipotecas que en aquel entonces se encontraba obsoleto, pues no podía hacer frente a las necesidades o

requerimientos que se necesitan implementar a la época y que eran necesarias pues así lo exigía la sociedad.

El título XXI denominado Del Registro Público establece en el capítulo primero, artículos del 2331 al 2337, las Disposiciones generales; en el segundo, artículos del 2338 al 2344, regula los Títulos sujetos a inscripción; en el tercero, artículos 2345 al 2357, De las personas que deben o pueden pedir la inscripción; en el cuarto, del 2358 al 2370, Del modo de hacerse la inscripción; en el quinto, del 2371 al 2374, De los efectos de la inscripción; en el sexto, del 2375 al 2379, De los modos de extinguirse la inscripción; en el séptimo, del 2380 al 2389, De la anotación preventiva; en el octavo, del 2390 al 2393, De las sub-inscripciones y en el noveno, del 2394 al 2403, De la teneduría del registro.¹⁵

En este último apartado es decir artículo 2403 establecía que el gobierno es quien está facultado para expedir el Reglamento Interior que regirá a las oficinas del Registro Público, tomando esto en cuenta en el año de 1869 para ser exactos el 27 de Marzo se decreto el Reglamento Interior para el Registro Público de la Propiedad.

Dentro de los ordenamientos menciona que en cada cabecera de cantón debería establecerse una oficina registral la cual estaría o esta aun en la actualidad a cargo de un tenedor (Hoy en día Encargado del Registro Público de la Propiedad), el cual dentro de las funciones principales asignadas estaba la de llevar un libro de Gobierno donde se anotasen todas las operaciones llevadas a cabo durante el año, estableciendo como fecha de inicio cada primero de cada año y dando fin el 31 de Diciembre, cada hoja de dicho libro debía contener el número de fojas con que se contaría o trabajaría durante el año en curso. Las

¹⁵ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Óp. Cit., nota 3. P.39

hojas también contenían la rubricas del jefe del cantón y de un juez que perteneciera a la cabecera.

Así los tenedores al cabo de año remitían una copia de dicho libro a la Secretaria de Gobierno y otro tanto al Tribunal superior, así mismo se establece que cada mes debían ser remitidas las copias de las inscripciones llevadas a cabo por los tenedores y sus auxiliares.

Pero el 5 de julio de 1897 fue derogado dicho reglamento y entro en vigor la Ley Número 22 la cual no perdía el sentido pues reglamentaba al Registro Público dentro de lo más destacable podemos decir que mencionaba que los tenedores serian nombrados por el Ejecutivo, esta reglamentación se le anexo la creación de 4 libros para las inscripciones de la época en los cuales se describen 4 secciones en las cuales debían recaer los supuestos inscribibles de aquel entonces, teniendo la siguiente descripción, la Sección I destaca por que en ella se realizarían las inscripciones relativas a la adquisición trasmisión o modificación de bienes inmuebles, la Sección II establecía la inscripción referente a las hipotecas, la Sección III se incluyeron los contratos de comodato y arrendamiento y por ultimo pero con gran relevancia la Sección IV en la cual se debían de inscribir testamentos, declaraciones de herederos, nombramiento de albacea entre otros.

Para el 7 de Mayo pero de 1924 se expide otra ley dentro de los puntos más destacables encontramos que se siguen manteniendo las cuatro secciones establecidas en la ley anterior y que existiría una oficina principal en la capital del Estado pero se estableció que esta estaría a cargo del Departamento de Estadística del Gobierno del Estado, dando así un paso para la mejoría de la estructuración del Registro Público de la Propiedad.

Para Julio de 1930, entra en vigor la llamada Ley Número 324 la cual no tuvo mayor trascendencia pues se derogò en 1931 y se estableció de nuevo la de Mayo

de 1924, la cual tuvo duración hasta la emisión de la nueva Ley del Registro Público de la Propiedad esto el 27 de Diciembre de 1979, como puntos trascendentes de la mencionada Ley se establecieron ya no cuatro sino seis secciones las cuales se clasificaron de la siguiente manera, Sección I, establece la inscripción con relación a la adquisición, transmisión o modificación de la propiedad o la posesión de los inmuebles; en cuanto a la Sección II, establece como en las anteriores lo relativo al Registro de Hipotecas y demás gravámenes reales; en la Sección III, las inscripciones referentes a los Contratos de Arrendamiento y Comodato; en la Sección IV, todo lo relativo al Registro de Testamentos, Autos Declaratorios de herederos, nombramiento de albacea, cesión de derechos hereditarios; en la Sección V, establece la inscripción o la sección en la que recaerá el Registro de Sociedades y Asociaciones Civiles; y por último la Sección VI, cuya creación se debe al registro de todas las demás operaciones y resoluciones no previstas en las secciones anteriores pero que sean susceptibles de inscripción.

Posteriormente y establecida el 23 de Mayo del 2008 en la Gaceta Oficial del Estado fue puesta en vigor la Ley N° 247 del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, la cual con su entrada derogó la establecida en 1979, su función principal fue la de brindar mayor seguridad jurídica al tráfico de los bienes inmuebles, en esta ley se muestra un mayor valor a los principios que rigen al Registro Público estableciéndolos en su numeral 28 que a la letra dice: La función registral se regirá por los siguientes principios: Fe Pública Registral, Legitimación, Inscripción, Prelación, Calificación, Publicidad, Rogación, Especialidad, Legalidad, y Tracto sucesivo. Lo más relevante de esta Ley es que se establece el Sistema Registral Informático para captura, verificación, inscripción entre otros.

En el mismo año 2008 precisando la fecha el 13 de Junio entra en vigor el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Veracruz

de Ignacio de la Llave del cual se tiene una especificación en cuanto a las funciones, regulaciones y desempeño que se debe de observar en materia registral, dentro de lo destacable que establece es que se incorporan nuevos métodos de inscripción como lo son: el Sistema Registral Informático, la firma electrónica, el certificado digital y el folio electrónico.

3.4. De Las Oficinas del Registro Público de la Propiedad.

Entre los autores se manejan varios antecedentes u orígenes de las Oficinas Registrales desde el Derecho Germánico hasta encontrar su antecedente remoto en la Roma Antigua, pero lo que sí es menester mencionar es su antecedente relacionado con España.

Es imperante mencionar que la necesidad de las Oficinas Registrales nace de una necesidad de regular el tráfico inmobiliario que se desarrollo a través de las distintas épocas y etapas de la historia ajustándose y adecuándose a las necesidades que presenta la sociedad es decir se adecua a las necesidades actuales.

En nuestros días podemos de decir que el Registro Público de la Propiedad es una institución mediante la cual el Estado Proporciona el servicio de dar publicidad a los actos y hechos jurídicos que la requieren para surtir efectos contra terceros.

Dentro los lineamientos por los que se rigen las Oficinas Registrales encontramos lo dispuesto en la Ley y Reglamento del Registro Público para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y lo establecido por el Código Civil para el Estado.

En el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave se ha asignado al poder Ejecutivo a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad el cual está también a cargo del Archivo General de Notarias en el Estado.

En cuanto a la estructura interna se puede decir lo siguiente:

Esta comprendida por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarias la cual cuenta con un Enlace Administrativo y este a su vez con una Unidad Administrativa. De dicha Dirección General del Registro Público se tienen dos vertientes la primera es la Subdirección de Registro Público de la Propiedad del cual tenemos a su cargo la Oficina Dictaminadora Técnica y de Supervisión, la Oficina de Archivo de Registro Público y la Oficina de Registro Público en la segunda vertiente se encuentra la Subdirección de Inspección y Archivo General de Notarias la cual tiene a su cargo la Oficina de Inspección de Notarias y Tramites, la Oficina de Protocolo y Archivo de Notarias y por último la Oficina de Avisos Testamentarios.

La Ley del Registro Público de la Propiedad contempla en el Capítulo IV referente a las Oficinas Registradoras en específico en su numeral Decimo Segundo la distribución a lo largo y ancho del Estado así mismo establece cuales serán las cabeceras a lo que a la letra dice:

Artículo 12.

La Institución del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave se divide en zonas registrales de acuerdo a la siguiente distribución:

PRIMERA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Pánuco (cabecera), Pueblo Viejo, Tampico Alto y El Higo.

SEGUNDA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Boca del Río (Cabecera), Tierra Blanca, Medellín, Cotaxtla, Tlalixcoyan, Ignacio de la Llave, y Alvarado.

TERCERA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Tantoyuca (cabecera), Chicontepamel, Chalma, Platón Sánchez y Tempoal.

CUARTA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Huayacocotla (cabecera), Zacualpan, Llamatlán y Texcatepec.

QUINTA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Chicontepepec (cabecera), Ixhuatlán de Madero, Benito Juárez, Tlachichilco y Zontecomatlán.

SEXTA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Tuxpan (cabecera), Tamiahua y Álamo-Temapache.

SÉPTIMA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Poza Rica de Hidalgo (cabecera), Cazonas de Herrera, Castillo de Teayo, Coatzintla y Tihuatlán.

OCTAVA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Papantla (cabecera), Coahuatlán, Coxquihui, Coyutla, Chumatlán, Espinal, Filomeno

Mata, Gutiérrez Zamora, Mecatlán, Tecolutla y Zozocolco de Hidalgo.

NOVENA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Misantla (cabecera), Colipa, Juchique de Ferrer, Tenochtitlán y Yecuatla.

DÉCIMA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Jalacingo (cabecera), Altotonga, Atzalan, Las Minas, Perote y Villa Aldama.

DÉCIMA PRIMERA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Xalapa (cabecera), Acajete, Acatlán, Actopan, Alto Lucero de Gutiérrez Barrios, Banderilla, Coacoatzintla, Chiconquiaco, Emiliano Zapata, Jilotepec, Landero y Coss, Miahuatlán, Naolinco, Rafael Lucio, Tatatila, Tepetlán, Tlacolulan, Tlalnahuayocan, Tonayán y Las Vigas de Ramírez.

DÉCIMA SEGUNDA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Coatepec (cabecera), Apazapan, Ayahualulco, Cosautlán de Carvajal, Ixhuacán de los Reyes, Jalcomulco, Teocelo y Xico.

DÉCIMA TERCERA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Huatusco (cabecera), Alpatláhuac, Calchahualco, Comapa, Coscomatepec, Sochiapa, Tenampa, Tlacotepec de Mejía, Tlaltetela, Totutla y Zentla.

DÉCIMA CUARTA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Córdoba (cabecera), Amatlán de los Reyes, Atoyac, Camarón de Tejeda, Carrillo Puerto, Coetzala, Cuichapa, Cuitláhuac, Chocamán, Fortín, Ixhuatlán del Café, Naranjal, Omealca, Paso del Macho, Tepatlaxco, Tezonapa, Tomatlán, Yanga y la Congregación de Ayojapa del municipio de Zongolica.

DÉCIMA QUINTA ZONA REGISTRAL. Que comprende los municipios de Orizaba (cabecera), Acultzingo, Aquila, Atzacan, Camerino Z. Mendoza, Huiloapan de Cuauhtémoc, Ixhuatlancillo, Ixtaczoquitlán, Maltrata, Mariano Escobedo, Nogales, La Perla, Rafael Delgado, Río Blanco, San Andrés Tenejapan, Soledad Atzompa y Tlilapan.

DÉCIMA SEXTA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Zongolica (cabecera), Atlahuilco, Astacinga, Magdalena, Mixtla de Altamirano, Los Reyes, Tehuipango, Tequila, Texhuacan, Tlaquilpa y Xoxocotla. Se exceptúa la congregación de Ayojapa del municipio de Zongolica, que queda comprendida dentro de la jurisdicción de la décima cuarta zona registral.

DÉCIMA SÉPTIMA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Veracruz (cabecera), La Antigua, Jamapa, Manlio Fabio Altamirano, Paso de

Ovejas, Puente Nacional, Soledad de Doblado, y Úrsulo Galván.

DÉCIMA OCTAVA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Cosamaloapan (cabecera), Acula, Carlos A. Carrillo, Chacaltianguis, Isla, Ixmatlahuacan, José Azueta, Otatitlán, Playa Vicente, Santiago Sochiapan, Tlacojalpan, Tres Valles y Tuxtilla.

DÉCIMA NOVENA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de San Andrés Tuxtla (cabecera), Catemaco, Hueyapan de Ocampo, Juan Rodríguez Clara y Santiago Tuxtla.

VIGÉSIMA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Acayucan (cabecera), Jesús Carranza, Oluta, San Juan Evangelista, Sayula de Alemán, Soconusco y Texistepec.

VIGÉSIMA PRIMERA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Coatzacoalcos (cabecera) Agua Dulce, Las Choapas, Ixhuatlán del Sureste, Moloacán, Nanchital de Lázaro Cárdenas del Río y Pajapan.

VIGÉSIMA SEGUNDA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Naranjos Amatlán (cabecera), Ozuluama, Cerro Azul, Citlaltépetl,

Chinampa de Gorostiza, Chontla, Ixcatepec, Tamalín, Tancoco, Tantima y Tepetzintla.

VIGÉSIMA TERCERA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Tlacotalpan (cabecera) Amatitlán, Ángel R. Cabada, Lerdo de Tejada y Saltabarranca.

VIGÉSIMA CUARTA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Minatitlán (cabecera), Cosoleacaque, Chinameca, Hidalgotitlán, Jáltipan, Mecayapan, Oteapan, Soteapan, Tatahuicapan de Juárez, Uxpanapa y Zaragoza.

VIGÉSIMA QUINTA ZONA REGISTRAL. Que comprende los Municipios de Martínez de la Torre (cabecera), Nautla, San Rafael, Tlapacoyan y Vega de Alatorre.

Cada Oficina Registral estará a cargo de una persona la cual se denomina Encargado del Registro Público así mismo contará con el auxilio de un Oficial del Registro y personal que considere necesario para desarrollar las actividades encomendadas por la Dirección.

3.5. Los Principios Rectores del Derecho Registral.

Los principios registrales cumplen con su cometido que es el de dar la explicación y función del Registro Público de la Propiedad, así mismo podemos decir que todos y cada uno de ellos se encuentra de manera entrelazada de tal manera que no existe uno sin el otro de manera independiente.

Estos principios registrales son una técnica para poder comprender mejor la función registral es decir nos sirve como una explicación teórica y práctica de la función registral, realizando el análisis de los principios comprenderemos la razón del porque muchos autores mencionan que uno puede subsistir sin la razón el otro.

Hoy en día muchos autores los mencionan o tratan de manera sistemática:

En palabras de Roca Sastre nos dice: son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.¹⁶

Jerónimo González por su parte nos expresa que: 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 juzgando 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 (por no decir que han bordado el ridículo) los civilistas alemanes para los que no existía materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos.¹⁷

Artículo 28.

La función registral se regirá por los siguientes principios: Fe pública registral, Legitimación, Inscripción, Prelación, Calificación, Publicidad, Rogación, Especialidad, Legalidad, y Tracto sucesivo.¹⁸

¹⁶ **GONZÁLEZ, Jerónimo.** El Registro Público. Porrúa. México 1990, P.47

¹⁷ **Ibíd.**, P.48

¹⁸ **LEY DEL REGISTRO PÚBLICO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, ART.28**

3.5.1. Principio de Publicidad.

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.¹⁹

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa 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 otorga seguridad jurídica frente a terceros, sino únicamente entre las partes.²⁰

Este principio lo podemos encontrar en el artículo cuarto de la Ley del Registro Público que a la letra dice lo siguiente:

Artículo 4.

El registro es la institución encargada de la función registral, a través de la cual el Estado da publicidad a los actos y hechos jurídicos que la requieran para surtir efectos ante Terceros.

¹⁹ **CARRAL Y DE TERESA, Luis.** Derecho Notarial y Derecho Registral. Porrúa. México 2007, P.319-320.

²⁰ **Ibidem,p.77**

Dentro del principio de publicidad se puede examina de dos formas distintas que pueden ser de vista formal y material. La primera de las referidas consiste en que la persona puede consultar los libros o folios o la base de datos según sea el caso así mismo puede obtener los servicios del Registro Público de la Propiedad como lo es las constancias, certificados etcétera. En cuanto a su forma material se deduce que son los derechos que se obtienen con la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad; es decir que se obtiene la presunción de una existencia del inmueble y que este es oponible ante el surgimiento de algún tercero no inscrito teniendo fuerza jurídica el inscrito la ley señala:

Artículo 37.

Los documentos que conforme a esta Ley deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán ser oponibles a tercero, el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.

3.5.2. Principio de Fe Pública Registral.

En este principio se ve reflejada una de las funciones primordiales que otorga el Estado la cual se puede resumir en la seguridad y certeza jurídica la cual se muestra ante propios y terceros registrales dando cumplimiento a este principio.

Para poder dar origen a este principio se dice que el encargado de la oficina registral es la persona idónea facultada y dotada de esta facultada por el Estado para dar la Fe pública.

Puesto que todos los documentos que en el recinto del Registro Público de la Propiedad se guardan, estos al contar con un folio tienen la carga sobre ellos de contener veracidad de los hechos registrados.

Todo documento que emane del Registro Público de la Propiedad es un documento Público que deberá estar firmado por el encargado de mencionado lugar para que pueda surtir sus efectos.

Es de ésta manera se puede decir muy someramente que la Fé pública está inmersa y plasmada en los documentos que se tienen bajo resguardo y aun los emitidos por el registro Público como lo pueden ser los avisos preventivos y otros documentos.

3.5.3. Principio de Legitimación.

El principio de la legitimación consiste en el otorgamiento de la ley para realizar los actos Públicos es decir están cobijados y respaldados por esta; es así como se señala que los actos con legitimidad tienen la certeza de estar correctos este principio es conocido también como el principio de la exactitud ya que todos los bienes inmuebles inscritos deberán de contar con este principio, varios autores en resumidas cuentas establecen a este principio como aquél que está conforme a derecho y que al estar en derecho este resulta ser genuino , verdadero y eficaz.

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.²¹

²¹ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Óp. Cit. nota 3. P.81

3.5.4. Principio de Rogación.

Como se sabe hoy en día los trámites de inscripción ante el Registro Público son realizados por la parte interesada es decir a instancia de parte.

Como lo establece la ley:

Artículo 40.

La inscripción de los actos y hechos jurídicos en el Registro sólo puede ser solicitada por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir, ya sea el titular del derecho consignado, sus causahabientes, apoderados o representante legítimos, o por el fedatario que haya autorizado la escritura de que se trate, o por las autoridades judiciales o administrativas en la esfera de su competencia.

Cada persona que tenga interés jurídico personal sobre una inscripción o documento a inscribir este deberá de presentarse de manera de petición, ya que los tramites llevados a cabo por la dependencia no son por oficio, muy a menudo decimos que este principio está ligado al consentimiento, y es así, puesto que la mayoría de las ocasiones el interesado es quien solicita el trámite ante el Registro Público de la Propiedad.

Se afirma que los derechos reales surten efectos contra tercero siempre y cuando estos sean registrados es así como este principio nos da la pauta para inscribir los actos y hechos jurídicos de interés social puesto que si la parte interesada no presenta su consentimiento de inscripción ésta no tendrá ningún valor sustentable contra algún tercero.

Se señala que la inscripción de todo documento es de forma rogada, el interesado puede desistirse aún cuando el procedimiento registral haya iniciado.

3.5.5 Principio de Consentimiento.

Como esta dicho ya para poder realizar o efectuar cualquier asiento registral se requiere que las partes estén de acuerdo en el hecho o acto que se está realizando, no se puede inscribir ningún acto sin el consentimiento expreso de la parte interesada.

En el registro de operaciones nadie podrá ser dado de baja o ser anulada su inscripción sin el consentimiento expreso de la parte afectada, es así como cada operación a realizarse contiene las declaraciones en las que los involucrados expresan su consentimiento para realizar dicho acto.

Es decir que para que este principio se lleve a cabo se necesita el consentimiento de la parte que está siendo afectada en su esfera jurídica, y es así como el acto es sustentado en la razón del conocimiento y aceptación por parte del afectado al ser este el titular registral, por lo que en México basta con el consentimiento de las partes para poder llevar a cabo la trasmisión de la propiedad.

Así se tiene la seguridad jurídica a través de este principio que todo movimiento a realizar en el Registro Público de la Propiedad no podrá efectuarse sin el consentimiento del interesado.

3.5.6. Principio De Prelación.

Es considerado el pilar de la inscripción y del Derecho Registral, tiene tal importancia este principio que es quizá uno de los más utilizados con frecuencia.

Esto se explica por medio de un ejemplo, en el supuesto caso en el que un bien inmueble es dado en garantía para el cumplimiento de una obligación y el

titular registral al no cumplirla se le embarga dicho inmueble, al presentarse a la inscripción de la diligencia de embargo ante el Registro Público de la Propiedad existen dos embargos prevalecerá en primer lugar el que haya sido presentado en oficialía de partes primero, operando el principio de que lo que es primero en tiempo es primero en derecho.

Este principio lo lleva a cabo el Registro Público de la Propiedad a través de un orden de prelación en sus libros de Gobierno con un número de presentación el cual será continuo.

Se puede presentar prelación en los actos realizados por los Notarios solo que estos informaran al Registro Público de la Propiedad a través de avisos preventivos los actos que se vayan a realizar tal como lo establece el Artículo 29. La prelación deberá ser garantizada por el sistema registral y mediante avisos Preventivos de conformidad con el Código, esta Ley y el Reglamento. Y es así que con fundamento en el presente artículo que el Registro Público de la Propiedad dará contestación a dichos avisos y mostrara la situación jurídica de los inmuebles al o los interesados titulares del Derecho.

Para asegurar el orden de prelación el Registro Público de la Propiedad, ha implementado los avisos preventivos los cuales tendrán una vigencia de 30 días naturales y en él se informará al notario la situación jurídica que guarda el bien inmueble.

El registrador a su vez realizará el asiento marginal al margen del antecedente registral, donde se encontrase inscrito el bien inmueble.

3.5.7. Principio de Calificación.

La calificación a la que se refiere este principio se encuentra establecida en el artículo 29 fracción III del Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad que a la letra dice: Calificación es el acto mediante el cual el Registrador suspenderá, denegará o realizará en forma definitiva la inscripción en la base de datos que corresponda, autorizara mediante la generación de la firma electrónica del registrador la Inscripción en la base de datos, con lo cual se generará o adicionará el folio electrónico correspondiente.

Así mismo la calificación también puede ser negada El Reglamento señala:

Artículo 49

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para su registro, en forma física o electrónica y la denegarán en los siguientes casos:

- I. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas o no contenga los datos a que se refiere el artículo 47 de la Ley;
- II. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o la falta de representación legal de la que a nombre de otro celebra el acto jurídico consignado en el documento;
- III. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

- IV.** En el caso señalado por el segundo párrafo del artículo 2946 del Código y en los demás que de acuerdo a las leyes aplicables a la materia deba denegarse.

El registrador deberá analizar la calificación de los documentos en un plazo no mayor a los diez días, realizará la anotación o inscripción según sea el caso que corresponda, deberá de realizar dicha función con estricta delicadeza puesto que dicha inscripción irá bajo su responsabilidad mismos que autoriza con su firma y por lo cual bajo su consentimiento de haber realizado una buena calificación del acto o hecho jurídico en cuestión.

Durante la calificación también existe la posibilidad de que el calificador incurra en la dilación del procedimiento calificativo, es necesario saber, que la calificación deberá versar solo sobre puntos necesarios y específicos es decir que el calificador no se introduzca en la búsqueda de documentos innecesarios.

3.5.8. Principio de Inscripción.

El Reglamento de la ley define que las Inscripciones o asientos: es el acto procedimental, a través del cual, el Registrador observando las formalidades legales, materializa en el folio electrónico correspondiente el acto jurídico. Una vez firmado electrónicamente se deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trate y facilita la publicidad del mismo.

En esencia se dice que es el acto de inscribir ante el Registro Público de la Propiedad, se muestra una mayor presencia de actos inscribibles puesto que estos tomaran una mayor fuerza jurídica.

Respecto de la obligatoriedad de las inscripciones, se dan dos casos extremos: de una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico.²²

Todos los actos que sean susceptibles de inscripción quedaran en una de las seis secciones con las que cuenta el Registro Público de la Propiedad las cuales se describen a continuación:

I.-SECCIÓN PRIMERA.- En esta sección está comprendido todo lo relativo a la adquisición, transmisión o modificación de la propiedad o posesión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

II.-SECCIÓN SEGUNDA.- Esta sección está comprendida por lo referente a hipotecas, créditos y demás gravámenes reales, aun sobre bienes inmuebles.

III.- SECCIÓN TERCERA.- En esta sección se comprenderá todo lo relativo a contratos de arrendamiento y comodato.

IV.- SECCIÓN CUARTA.- Esta sección está comprendida por el registro de testamentos, autos declaratorios de herederos, nombramientos de albacea, cesión de derechos hereditarios y concursos.

²² CARRAL Y DE TERESA, Luis. Óp. Cit., nota19, P.321

V.- SECCIÓN QUINTA.- Comprenderá el registro de sociedades y asociaciones civiles.

VI.- SECCIÓN SEXTA.- Comprenderá el registro de todas las demás operaciones y resoluciones no previstas en las secciones anteriores y que deben inscribirse según la Ley.

3.5.9 Principio de Especialidad.

Es también llamado comúnmente como principio de determinación puesto que el Derecho Registral exige una precisión y no permite errores en los bienes y/u operaciones a las cuales revestirá de Fe Pública. Se puede decir que en este principio está inmerso el hecho de que todo asiento registral que sea plasmado en los antecedentes deberá de estar bien especificado y descrito dentro de los puntos que deben de observarse encontramos los siguientes: nombre del titular del derecho, el contenido jurídico, deberá de estar detallado el bien inmueble en operación.

Es importante que sean mencionados los actos a ejecutarse y sean descritos con detenimiento todo el contenido de la inscripción, aunque el notario es muy específico es decir da cumplimiento al principio de Especialidad puesto que enuncia los actos que están ejecutándose en su instrumento como lo es la hipoteca, una compraventa, un juicio sucesorio Intestamentario, etcétera, este deberá de utilizar un lenguaje jurídico entendible y llenar los requisitos de forma que establece la Ley para la inscripción de documentos, es importante también decir que este es un medio de seguridad en la inscripción puesto que deberá de estar cotejada la información con los antecedentes registrales existentes en el Registro Público de la Propiedad.

3.5.10. Principio de Legalidad.

Este principio tiene como finalidad prohibir la inscripción o entrada de documentos erróneos es decir que trata de que lo plasmado en la inscripción sea lo que en la realidad tiene el inmueble. Ejemplo de ello un bien inmueble el cual describe medidas y colindancias.

Como hemos visto todos y cada uno de los principios cumplen una función primordial, así mismo se encuentran ligados entre sí dando por respuesta que no puede existir uno sin el otro.

Todo culmina en este principio puesto que la inscripción dependerá de este, en cuanto a la calificación del acto inscribible deberá pasar primero por la legalidad del acto y así asignarle una sección o bien darle la negativa de inscripción.

3.5.11 Principio de Tracto Sucesivo.

Este principio primordial para el Registro Público de la Propiedad y para sus usuarios, puesto que en el se contiene la seguridad se señalará la afirmación, de este razonamiento, se dice que es una vertiente o complemento del principio de consentimiento. El tracto sucesivo da la certeza de que no existirá movimiento alguno sobre la inscripción, sin que su titular lo apruebe, ejemplo de ello, una compraventa, no se podrá inscribir sin que el titular registral otorgue el consentimiento y el comprador a su vez cuando desee vender tendrá como antecedente inmediato esta operación, es decir será una historia narrada sin cortes ni pérdida del origen del inmueble.

3.6 Del Procedimiento Registral.

Se describe a continuación la forma del procedimiento registral en las oficinas del Estado, mismo que se relaciona en cada una de las cabeceras de ciudad.

Del procedimiento registral se puede decir que se resume en los siguientes pasos estableciendo un procedimiento llamado Procedimiento Registral.

En primer lugar se tiene la presentación del documento, recordando que se le dará entrada a través de un número de presentación, el cual es otorgado en orden consecutivo y es anotado en el Libro de Gobierno, autorizado por la Dirección General del Registro Público, en este mismo sentido deben tenerse presentes los principios registrales que se han mencionado con antelación ya que aquí se presenta uno de los primordiales, que es; el de la prelación, como ya se dijo al documento le es asignado un número que lo reconocerá y dará identidad dentro del Registro Público.

Dentro de los lineamientos que se observan al presentar los documentos en contra lo establecido en la Ley del Registro Público de la Propiedad:

Artículo 47.

Los documentos que se presenten para su inscripción en la Sección Inmobiliaria, deberán contener:

- I.- La ubicación, superficie, medidas y colindancias de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su nombre, número de cuenta predial, clave catastral y las referencias a la inscripción anterior;

II.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho de que se trate;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en el título la estimación que le den;

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; los réditos, si se causaren y la fecha desde que deba correr;

V.- Los nombres de las personas físicas o razón social de las morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, Estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI.- La naturaleza del derecho o acto jurídico; y

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

Los documentos que se presenten ante la oficina deberán ser presentados con su duplicado esto para los fines establecidos en los siguientes artículos del Reglamento de la Ley del Registro Público:

Artículo 44.

Los duplicados de los diversos documentos que se registren no tendrán valor jurídico alguno para efectos de publicidad, por lo que no podrán servir de base en el otorgamiento de certificaciones, deberán encuadernarse conservándose en orden de numeración consecutiva de las partidas registrales.

Artículo 45.

El duplicado del instrumento una vez incorporado al folio electrónico debe ser remitido al Archivo Estatal del Registro Público de la Propiedad, junto con la boleta de inscripción, cada mes dentro de los primeros 10 días hábiles y servirá para efectos de supervisión y para lo que establece el artículo 44 de este Reglamento.

Se observan de manera general los mismos puntos para los demás actos inscribibles con algunas variaciones pero en esencia el mismo fin, como se ha mencionado el número de presentación que es otorgado en oficialía de partes será el que reconozca y de identidad al documento presentado, así mismo se entiende que la inscripción es un acto rogado por lo que al ser presentado para inscripción un documento, al interesado se le hace entrega de su acuse respectivo que indica, el número de presentación, nombre de quien solicita la inscripción, datos generales del inmueble o acto a inscribir, para que en un término de 10 días hábiles según lo establecido en el artículo 36 párrafo segundo del Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad que a la letra dice: Tratándose de la presentación física, el registrador calificará el documento que se haya presentado para su inscripción dentro de un plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción en la Oficina del Registro.

Una vez recepcionado el documento se procede al análisis del mismo es decir que previa su distribución se lleva a cabo una búsqueda en la base de datos del Registro Público de la Propiedad con la finalidad de comprobar que no esté presentado otro documento referente al mismo objeto inscribible o bien verificar los antecedentes registrales o Estado registral que guarda el bien inmueble.

Satisfecho cada requisito es turnado al área donde lo recibirá un calificador o registrador, cabe mencionar lo establecido en el multicitado Reglamento de la Ley del tema que compete que a la letra dice:

Artículo 29 párrafo tercero.

Calificación, es el acto mediante el cual el Registrador suspenderá, denegará o realizará en forma definitiva la inscripción en la base de datos que corresponda, autorizará mediante la generación de la firma electrónica del registrador la inscripción en la base de datos, con lo cual se generará o adicionará el Folio Electrónico correspondiente.

Ahora bien el calificador se asegurará de que el documento que se encuentra bajo su resguardo presente lo establecido por el numeral 48 del Reglamento la Ley del Registro Público de la Propiedad:

Artículo 48.

Sólo serán registrables:

I.- Los testimonios de escritura pública u otros documentos auténticos que contengan actos que establece el artículo 46 de la Ley y demás leyes que exijan su registro;

II.- Las sentencias, embargos y providencias judiciales certificadas legalmente y

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que un Notario Público o autoridad judicial competente, se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Observado lo anterior el registrador o calificador emite una calificación la cual se simplifica en los siguientes pasos:

1. La inscripción según la Ley del Registro Público de la Propiedad:

Artículo 41.

El registrador hará la inscripción si encuentra que el documento presentado es de los que deben inscribirse; llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley y no existe en contra de tal acto oposición fundada de persona que tenga interés legítimo en el mismo, ni resolución negativa de la Dirección General, a la que se hubiese consultado previamente.

2. Denegación según el Reglamento de la Ley del Registro Público de la propiedad.

Artículo 49.

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para su registro, en forma física o electrónica y la denegarán en los siguientes casos:

I.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas o no contenga los datos a que se refiere el artículo 47 de la Ley;

II.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o la falta de representación legal de la que a nombre de otro celebra el acto jurídico consignado en el documento;

III.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

IV. En el caso señalado por el segundo párrafo del artículo 2946 del Código y en los demás que de acuerdo a las leyes aplicables a la materia deba denegarse.

3. Suspensión del documento o rechazo según el Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 50.

El procedimiento de registro será suspendido cuando se omita cualquier requisito de forma que pueda ser subsanado por Fedatario Público o por manifestación escrita y firmada por las partes.

La suspensión a que este artículo se refiere, no será motivo de pérdida del derecho de prelación, siempre y cuando se subsane la

omisión o error formal, dentro del término de diez días hábiles contados a partir de la suspensión que realiza el registrador.

Se suspenderá el plazo cuando la parte interesada subsane la omisión y se reanuda el proceso de análisis y calificación al día hábil siguiente en que el interesado subsane la omisión. En el supuesto de que no se desahogue la prevención en el término señalado, se desechará la solicitud de inscripción.

El dictaminador teniendo el documento a la vista debe observar lo siguiente: deberá confrontar el documento con sus antecedentes registrales, es decir que corroborara los datos y estos deberán de coincidir uno con otro, como lo es la descripción de los bienes o derecho a que el documento haga alusión, así mismo observara que lo dispuesto sea materia de competencia así como fundamentar jurídicamente la negativa si es el caso.

Cabe la posibilidad de la negativa de inscripción por no ajustarse a las normas previstas por las leyes del Estado, o al no cumplir con los requisitos de forma como lo es el derecho por inscripción ante la institución o incumplir en el pago de Impuesto Sobre la Renta, según el caso, si es este el supuesto el registrador deberá fundar y motivar jurídicamente el motivo de la negativa de inscripción contra la cual procede el Recurso de Inconformidad ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad según lo establecido en el artículo 68 del Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado.

La finalidad del Recurso de Inconformidad promovido por la parte interesada es la de revocar en todo o en parte la determinación tomada por el Registrador para dar cumplimiento a lo solicitado.

Posteriormente a la calificación del documento se procede a las anotaciones marginales o afectaciones del antecedente que en términos generales es el acto material de la inscripción, puesto que se toma el antecedente y se estampa un sello autorizado por la misma Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado el cual contiene: número de nota, presentación, fecha, datos del inmueble, nuevo propietario(según el caso), sección a la que corresponde, y principales características de la operación debiendo ser firmada por el Registrador al calce.

Viene al caso hablar del sello de inscripción el cual se encuentra autorizado para ser aplicados en las distintas Oficinas Registrales que con antelación se mencionaron y que se encuentran a través del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, dichos sellos fueron creados para la inscripción de los documentos conteniendo los espacios para asentar el número de inscripción, número de folios, tomo o volumen, fecha con la que se inscribió el documento, firma del registrador y del oficial cada oficina presenta sellos distintos pero en esencia contienen los datos anteriormente descritos pues no se reviste de una formalidad en estos.

La creación de los sellos se debió a la cantidad excesiva de trámites presentados ante la Oficina Registral y que la idea fue presentada para aligerar la carga de trabajo y acortar los tiempos en la realización de las inscripciones dentro de los sellos utilizados por la Oficina Registral encontramos sello de inscripción de escrituras, sellos para literales, sello para actos de comercio, sello Oficial del Registro Público, que en esencia es el más importante ya que presenta al águila devorando una serpiente y las leyendas alrededor que dicen a la letra: Estados Unidos Mexicanos y Registro Público de la Propiedad así como el nombre de la ciudad al calce, también encontramos sellos del nombre del Encargado y Oficial de la Oficina Registral, sello de anotación marginal sección primera y sello de anotación marginal sección segunda.

Lamentablemente no se cuenta con un sistema totalmente automatizado como lo establece la Ley y el Reglamento de la materia en cuestión por lo que se tiene la carencia de una pronta y expedita atención al usuario y al ser manipulada por la mano humana directamente, se dice que podría darse el caso de la sustitución de hojas con lo que se incumple el poder otorgar una seguridad y certeza jurídica total en la inscripción.

Una vez aplicado lo anterior es decir la dictaminación y con ello el uso de los sellos se procede a la entrega del documento a la parte interesada la cual para obtener su testimonio deberá presentar su acuse, como ya se dijo contendrá el número de presentación mismo con el que será buscado por oficialía de partes.

Al momento de la entrega el usuario recibe un testimonio el cual contendrá en su parte final el sello de registro con el número de inscripción, folios, fecha y firma del registrador y oficial.

3.7. Crítica en el Cumplimiento de los Principios Registrales Y Problemática de la Certeza Jurídica en la Actualidad.

Es insuficiente en relación a los principios antes descritos podemos decir que en la actualidad no se está dando cumplimiento a todos y cada uno de ellos, ya que la seguridad jurídica que presenta actualmente es un tanto decadente.

En un análisis ha profundidad se ha notado una grieta en el sistema ya que en el intento de dar una certeza jurídica se incumplen algunos principios.

Actualmente en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave el Derecho a Seguridad Jurídica ó Certeza jurídica se contempla en las leyes y códigos aplicables al Estado y también en la misma Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, haciendo alusión a estos últimos por razón de que en la Ley

del Registro Público de la Propiedad se establecen los principios que han de regirlo así mismo de la forma de inscripción ahí es donde su sistema que si bien decimos que la Ley está en vigor muchos de sus artículos aun no.

Aun cuando en el presente año se intenta poner en marcha la Digitalización, los Registros Públicos y que dicho proyecto debería de haberse realizado desde tiempo atrás, ya que la tecnología ha llegado a tal avance que podría sacarse mucho provecho en materia registral porque desde hace tiempo debió entrar en vigor esta digitalización, es por el hecho de que al ser aprobada la Ley del Registro Público de 2008 y que en ella se establece lo siguiente:

Artículo 2. Apartado X

Sistema Registral: Al sistema informático autorizado por la Dirección General para realizar la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.

Al estar establecida su Ley, dicho sistema debió ser implementado desde el 2008, por lo que no se otorga una certeza jurídica ya que si no se cuenta con el antecedente exacto de inscripción hace mucho más difícil la búsqueda de propietarios e inmuebles pudiendo caer en el error de emitir documentos en los que se establece una inexistencia.

En cuanto al método o forma de realizar las anotaciones marginales en las partidas registrales encontramos una carencia en el supuesto de fraccionamiento, lotificación se tiene una carga excesiva en sentido administrativa para los verificadores registrales para quienes es realmente una labor titánica el poder analizar o efectuar un análisis de cientos de notas para saber si un lote ha sido vendido o si se encuentra gravado , conforme al Derecho Civil lo que ha hecho

que se tenga una incertidumbre jurídica en cuanto a los análisis si son o no ciertos.

Aunado a esto tenemos que actualmente se sigue llevando un sistema de inscripción el cual es plasmado en hojas comunes y corrientes que con el paso de los años y el uso del Público se deteriora de manera ineludible. Y en el mayor de los casos y que actualmente se tienen registro de que ha sucedido es el extravió de inscripciones o la sustitución por simples copias fotostáticas las cuales sin firma de autorizar ni sello alguno aparecen en los libros que según se encuentran bajo el cuidado del Registro Público, dando pauta por segunda vez a pensar que no se tiene una certeza jurídica en los movimientos u operaciones registradas.

Lejos de estar frente a una seguridad jurídica se esta en presencia de una seguridad jurídica decadente y puede afirmarse que la misma función registral se encuentra en manos de personas equívocas e inexpertas en la materia, ya que se ha observado que la calificación es emitida por personas que no están preparadas o capacitadas en materia de Derecho Registral y que el conocimiento es adquirido de manera empírica, dando esto como resultado la inscripción de muchas operaciones con un sentido erróneo.

Considerando el cobro realizado por el Estado por Derecho Registrales debería existir una relación directa entre lo que se cobra y el presupuesto asignado para prestar el servicio, y que lejos de tener un derecho de registro termina siendo un impuesto, así los recursos que se recaudan por el concepto de los servicios son desviados hacia otros conceptos lejos de la materia registral y que deberían ser implementados para el mejoramiento del servicio, dando la implementación de un mal servicio.

3.8 Organismo Descentralizado.

3.8.1 La Descentralización

La creación de organismos por la ley o por decreto, con personalidad jurídica y patrimonio propios, para la realización de actividades estratégicas o prioritarias, la prestación de un servicio público o social; o para la obtención o aplicación de recursos con fines de asistencia o seguridad social, recibe el nombre de descentralizadas.²³

La descentralización alude a un sistema propenso a transferir de un determinado centro de toma de decisiones, un conjunto de atribuciones, funciones, facultades, actividades y recursos, a favor de entes, órganos, instituciones o regiones que se hallan en una situación de cierta subordinación, mas no en una relación de jerarquía, respecto del centro.²⁴

La Ley Orgánica de Administración Pública Federal en vigor la establece de la siguiente manera:

Artículo 45.-

Son organismos descentralizados las entidades creadas por ley o decreto del Congreso de la Unión o por decreto del Ejecutivo Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cualquiera que sea la estructura legal que adopten.

²³ DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto. ESPINOSA LUCERO, Manuel. Compendio de Derecho Administrativo, Quinta Edición, Editorial Porrúa. 2002, P.92

²⁴ RUIZ FERNÁNDEZ, Jorge. Derecho Administrativo. Serie Jurídica. Editorial Mc Graw Hill. México 1997, P.35

En este mismo sentido la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Veracruz de Ignacio De La Llave en sus numerales del 44 al 47 establece lo referente a los organismos descentralizados de la siguiente manera:

Artículo 44.

Son organismos descentralizados las personas jurídicas creadas por ley o decreto del Congreso del Estado, o por decreto del titular del Ejecutivo, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cualquiera que sea la estructura legal que adopten y cuyo objeto sea:

- I. La realización de actividades correspondientes a las áreas estratégicas o prioritarias;
- II. La prestación de un servicio Público o social; o
- III. La obtención o aplicación de recursos para fines de asistencia o seguridad social.

Artículo 45.

En las leyes o decretos que se expidan para la creación de un organismo descentralizado se establecerán, entre otros elementos:

- I. Su denominación;
- II. El domicilio legal;
- III. Su objeto, conforme lo señalado en el artículo anterior;

IV. Las aportaciones y fuentes de recursos para integrar su patrimonio, así como aquellas que se determinen para su incremento;

V. La manera de integrar el órgano de gobierno y de designar al Director General, así como a los servidores Públicos en las dos jerarquías inferiores a éste;

VI. Las facultades y obligaciones del órgano de gobierno, señalando cuáles de dichas facultades son indelegables;

VII. Las atribuciones del Director General, quien tendrá la representación legal del organismo; y

VIII. Sus órganos de vigilancia, así como sus facultades. Cuando algún organismo descentralizado deje de cumplir sus fines u objeto, o su funcionamiento no resulte ya conveniente desde el punto de vista económico o del interés Público, éste se podrá disolver, fusionar, liquidar o extinguir, según sea el caso, siempre que se observen las mismas formalidades establecidas para su creación y se fijen los términos de su disolución, fusión, liquidación o extinción.

Artículo 46.

Los organismos descentralizados serán administrados por un Órgano de Gobierno y un Director General. El Órgano de Gobierno estará integrado por no menos de tres ni más de

diez miembros propietarios y de sus respectivos suplentes. El cargo de miembro del Órgano de Gobierno será estrictamente personal y no podrá desempeñarse por medio de representantes.

Artículo 47.

No pueden ser miembros del Órgano de Gobierno:

I. El Director General del organismo de que se trate, con excepción de aquellos casos en que así lo determinen expresamente las leyes o decretos del Congreso del Estado;

II. Los cónyuges y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o por afinidad hasta el cuarto grado o quienes tengan relaciones profesionales, laborales o de negocios con cualquiera de los miembros del Órgano de Gobierno o del Director General;

III. Las personas que tengan litigios pendientes con el organismo de que se trata; y

IV. Las personas sentenciadas por delitos patrimoniales, las inhabilitadas para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio Público.

3.8.1.1 Principales Características de los Organismos Públicos Descentralizados.

De acuerdo con las ideas de Agustín Gordillo en su Teoría General del Derecho Administrativo, los descentralizados, genéricamente considerados, tienen las siguientes características:

1. Personalidad jurídica propia, puesto que pueden actuar por sí mismos en nombre propio.
2. Cuentan, o han contado, con una asignación legal de recursos, lo que quiere decir que por ley tienen la percepción de algún impuesto o equivalente, o bien, que reciben sus fondos de manera regular del presupuesto general o, por último que los recibieron en el momento de su creación y después se manejan únicamente con los ingresos obtenidos de su actividad.
3. No se incurre en la reiterada afirmación de que los descentralizados tienen patrimonio propio, pues si tienen personalidad jurídica esto pone necesariamente que cuentan con un patrimonio, en sentido jurídico.
4. Su patrimonio es Estatal, lo que significa que los descentralizados pertenecen al Estado en el sentido de que este puede eventualmente suprimirlos y darle a sus fondos el destino que considere adecuado, es decir, puede disponer de dichos fondos como si fueran propios.
5. Tienen capacidad de administrarse a sí mismos -autarquía-, lo que es una consecuencia de las características anteriores y es

uno de los datos administrativos de identidad de la descentralización. En otras palabras, es la asignación de competencia específica para resolver todos los problemas que plantee la actuación del descentralizado, sin tener que recurrir a la Administración centralizada, sino solamente en los casos previstos por su propia normatividad.

6. Son creados o suprimidos por el Estado, necesariamente por ley, atendiendo lo dispuesto por el artículo 73, fracción XI de la constitución, pues cualquiera de las dos acciones entraña crear o suprimir empleos Públicos. No obstante la disposición constitucional, existen descentralizados como el Instituto Mexicano de la Radio –IMER- que fue creado por Decreto del Ejecutivo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de Marzo de 1983, y el Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia –DIF-, creado por Decreto del Ejecutivo del 13 de Enero de 1977 y que hoy forma parte del Sistema Nacional de Asistencia Social, también creado por el Ejecutivo; en las mismas condiciones está el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial que se creó por Decreto del Ejecutivo del 22 de Noviembre de 1993.
7. Están sometidos al control de la Administración centralizada, lo que supone no admitir en su totalidad independencia y, al mismo

tiempo, rechazar una relación jerárquica rígida, que frustre prácticamente su finalidad de origen.²⁵

Este tipo de organismos posee grandes cualidades y beneficios para el organismo centralizados al que pertenezcan ya que se obtendrá una vigilancia en un sentido más amplio.

Este control admite los siguientes matices:

1. Control del Presupuesto, en cuanto a su autorización o aprobación.
2. Control de la inversión, a través de la Secretaria de la Función Pública y de la Auditoria Superior de la Federación.
3. Designación del personal directivo, esto es, los integrantes de su cuerpo colegiado de gobierno, su director general, etcétera.
4. Control de sus actos, ante la impugnación de terceros afectados.
5. De manera excepcional, y en casos graves, es posible la intervención.
6. En sus relaciones con dependencia de la Administración centralizada y con entidades se rigen por el Derecho Público.²⁶

²⁵ VALLS HERNÁNDEZ, Sergio. MATUTE GONZÁLEZ, Carlos. Nuevo Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, Segunda Edición 2004, P.526-527.

3.8.1.2 Objeto de los Organismos Descentralizados.

Es muy variable y, en nuestro criterio está supeditado a las consideraciones de orden práctico y político que se tomen en cuenta en el momento de su creación, en términos generales puede abarcar:

- a) La realización de actividades que corresponden al Estado.
- b) La prestación de servicios Públicos.
- c) La administración y explotación de determinados bienes del dominio Público o privado del Estado.
- d) La prestación de servicios administrativos;
- e) La realización coordinada de actividades federales, estatales, locales y municipales, o con organizaciones internacionales, de actividades de asistencia técnica y desarrollo económico, la producción de servicios o de procesos industriales, y
- f) La distribución de productos y servicios que se consideran de primera necesidad o que interesa al Estado intervenir en su comercio.²⁷

²⁶ Ídem

²⁷ **Acosta Romero, Miguel.** Teoría General del Derecho Administrativo. Decimoséptima Edición. Editorial Porrúa. México. 2004.

3.9 Del Instituto.

3.9.1 Instituto Registral.

El Instituto de la Función Registral es un organismo Público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaria General de Gobierno, el cual se registrá por lo dispuesto en su propia Ley y en su reglamento interior, así como en los demás ordenamientos legales aplicables para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

3.9.2. Creación del Instituto Registral Tomando Como Ejemplo El Estado De México.

Es evidente la necesidad de mejorar los servicios prestados por el Estado, y decimos que para la creación de un Instituto Registral es necesario plantear las necesidades que se requieren para dicho Instituto.

Para la creación del Instituto Registral se debe tomar en cuenta lo siguiente:

- A) Creación de un ente, a través de una ley o decreto del Legislativo, o de un decreto del Ejecutivo.
- B) Otorgamiento de personalidad jurídica propia, diferente de la personalidad del Estado, que es su creador.
- C) Otorgamiento de un patrimonio propio, que aunque originalmente pertenece al Estado, su manejo y aplicación se realiza de acuerdo con los fines del organismo descentralizado.
- D) Realización de actividades estratégicas o prioritarias del Estado, prestación de un servicio Público o social, o de obtención

o aplicación de recursos para fines de asistencia o seguridad social.

E) Control por parte de la Administración Pública Centralizada, a través de su integración en un sector, a cargo de una dependencia.²⁸

3.10. Bases Para La Modernización Del Registro Público De La Propiedad a Un Instituto Registral.

3.10.1. Profesionalización de la Función Registral.

Es necesaria la actualización de la profesionalización de la función registral o elevarla a otro nivel. Se habla de una deficiencia por el desconocimiento de la función, actualmente el personal no recibe actualizaciones en dicha materia y las contrataciones de los aspirantes no contemplan un procedimiento de selección por conocimiento.

En el Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad se establece lo siguiente:

Artículo 8.

Requisitos para el personal en general:

I.-Ser mexicano en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos.

II.-Mayor de 18 años.

²⁸ DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto. ESPINOSA LUCERO, Manuel. Óp. Cit. nota 23 , P.93 y 94

III.-Estudios mínimos de preparatoria terminada y conocimientos en informática, o experiencia en la función a desarrollar.

IV.-Reconocida solvencia moral.

V.-No haber sido sujeto a proceso judicial o administrativo, ni haber sido condenado por delito doloso que amerite pena corporal.

Como podemos observar y otorgándole la importancia que requiere la función registral, es necesaria la implementación de personal cuya preparación no sea solo básica sino totalmente profesional, es decir que no podemos dejar en manos de personas que no poseen el conocimiento necesario para ejercer la función a desempeñar, y que previamente se aplique una prueba de conocimientos, siendo cualquiera el área en la que se desee ingresar.

Es necesaria la capacitación y actualización jurídica en el ámbito registral, para que ésta pueda desarrollarse de manera adecuada y profesional.

3.10.2. Ventajas y Desventajas de la Modernización a un Instituto Registral.

Dentro de las ventajas que encontramos en un Instituto Registral observamos las siguientes.

1.-Evitar el rezago de las inscripciones.

2.-Conocimiento metodológico de reingeniería de procesos.

- 3.-Capacitación continúa.
- 4.-Conciencia en el trato del servicio.
- 5.-Adquisición de puestos internos de manera inmediata.
- 6.-Mejor infraestructura.
- 7.-Mejoramamiento de las herramientas de trabajo.
- 8.-Adquisición de infraestructura informática de punta.
- 9.-Mejoramamiento de interacción con el Público.
- 10.-Calidad de la imagen pública.
- 11.-Mayor seguridad jurídica para los usuarios.
- 12.-Agilización de trámites tanto para el usuario como para el registro.
- 13.-Mejoría de la atención del personal.
- 14.-Acceso a tramites vía internet.
- 15.-Descargas de formatos evitando la aglomeración del Público en las oficinas registrales.
- 16.-Calidad en el servicio prestado.

17.-Rápidez en la consulta de inscripciones.

18.- Agilización en la entrega de documentos en ciudades o poblados remotos.

19.-Implementacion de la tecnología en los procesos internos.

20.-Los recursos financieros aplicados al mejoramiento de la infraestructura interna de la institución.

21.-Mejora de los salarios.

22.-Renovación de la imagen pública.

23.-Patrimonio propio.

24.-Contar con el apoyo de distintas instituciones.

25.-Realizar auditorias.

26.-Modernidad.

27.-Implementación de la firma electrónica.

28.-Eliminar la manipulación de libros.

En cuanto a las desventajas se presentan las siguientes:

1.-Alta inversión inicial.

2.-Riesgo al fracaso.

3.-Dificultad de aceptación por parte de los empleados.

4.-Abandono de puestos por empleados inconformes.

5.-Inconformidad en cuanto a las nuevas políticas que se desean implementar.

6.-Tiempo de implementación tardado.

3.10.3. Resultados Esperados.

Dentro de las expectativas que se pretenden alcanzar al implementar un Instituto Registral se encuentran los siguientes puntos.

1.- Suprimir por completo el uso de papel para dar paso a un sistema electrónico de vanguardia.

2.- Implementar la firma electrónica para los trámites y asientos registrales.

3.- Lograr acuerdos de calificación con otros Estados.

4.- La consulta de documentos de una manera rápida y expedita.

5.- Calidad en el servicio, para llevar acabo procesos de manera correcta.

6.- Una mejor gestión organizativa.

7.- La creación de la Ley del Instituto del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Veracruz.

8.- La Ley que crea al Organismo Público Descentralizado, denominado Instituto de la Fusión Registral para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

9.- El decreto que crea el Instituto del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

10.- La creación del reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

11.-Abrogar la sección del código civil referente al Registro Público para emerger con su propia Ley.

3.11. Propuesta.

El Registro Público de la Propiedad requiere de una modernización con carácter de urgencia, ya que el rezago ante los demás estados es evidente, quedando en desventaja frente a ellos.

La modernización a un Instituto Registral daría paso a una nueva era digital, y con ella lo que se ha buscado a través de la historia, que es dar cumplimiento a una de las funciones primordiales, como lo es otorgar la seguridad jurídica del

patrimonio a los Veracruzanos, así mismo se eleva la calidad de servicios y del personal que lo integra.

Tomando como ejemplo a los Estados de Puebla, Sonora, Nuevo León, México, entre otros que han implementado la modernización a un Instituto Registral y que han obtenido muchos beneficios con ello, se ha logrado la implementación de nuevas tecnologías que han dado pauta a subsanar una brecha llena de inconsistencias a lo largo de la historia.

El ejemplo de creación de Instituto que a continuación citare es una referencia a tomar como base para la creación del Instituto Registral para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

A continuación veremos la exposición de motivos que orilló la creación de dicho Instituto que es muy semejante a las necesidades que presenta nuestro Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y que se podría adecuar para entrar como base legislativa en nuestro Estado.

Toluca de Lerdo, México a 25 de septiembre de 2007.

CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA "LVI" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO.

PRESENTES

En ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 51 fracción I y 77 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, se somete a la consideración de esa H. Legislatura, por el conducto de ustedes, Iniciativa de Decreto por el que se expide la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado Denominado Instituto de la Función Registral del Estado de

México; se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; del Código Civil del Estado de México; del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; del Código Financiero del Estado de México y Municipios, del Código Administrativo del Estado de México y de la Ley de Ingresos del Estado de México para el Ejercicio Fiscal del año 2007; y se autoriza la constitución de un fideicomiso privado para el Instituto de la Función Registral del Estado de México, así como la afectación de ingresos, presentes y futuros, al mismo, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Iniciativa se sustenta en el compromiso que tiene el Gobierno del Estado de México en adecuar la Administración Pública Estatal a la complejidad y magnitud de los retos del desarrollo, transformándola en un instrumento que responda con eficacia, eficiencia y congruencia a las exigencias de la sociedad. Por ello, es necesario agilizar la capacidad de respuesta institucional mediante la incorporación de la informática, nuevas formas de organización, trámites y servicios que contemplen la desregulación y simplificación, y el uso generalizado de tecnologías de vanguardia en los procesos administrativos.

Conforme a esos compromisos, el Gobierno del Estado de México establece en el Plan de Desarrollo del Estado de México 2005-2011, la reorganización administrativa regional, mejorar las disposiciones legales para racionalizar el gasto corriente y propiciar un mayor nivel de inversión que satisfagan las demandas sociales. El fortalecimiento del marco institucional y las dependencias que conforman la Administración Pública Estatal mediante alternativas de financiamiento eficientes e innovadoras, son parte de los ejes rectores de esta administración.

Asimismo, el Gobierno del Estado se comprometió a promover un marco jurídico moderno que le dé dinamismo al funcionamiento de los sectores centrales y auxiliar de la Administración Pública Estatal, para que las instituciones atiendan las demandas de la ciudadanía con una visión integral, adecuando la normatividad para contemplar la regulación de los sistemas electrónicos en la Administración Pública Estatal; es decir, codificar, simplificar, sistematizar, y modernizar el marco jurídico en el que se sustenta la acción del gobierno y consolidar las acciones de desregulación administrativa, a fin de facilitar las actividades productivas de los particulares.

Dentro de las estrategias y líneas de acción "Gestión Pública: Innovación para la Eficiencia" y "Gobierno Electrónico" del Cimiento "Reforma Administrativa para un Gobierno Transparente y Eficiente" del Plan de Desarrollo del Estado de México 2005-2011, el Gobierno del Estado planteó la necesidad de fortalecer el proceso de simplificación y modernización de la Administración Pública para elevar la calidad, la eficacia y la eficiencia de los servicios gubernamentales, 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 del gobierno estatal y sus organismos.

Por otro lado, el Gobierno del Estado y los municipios tienen una mayor participación en el mercado financiero para contar con diversos esquemas de financiamiento, que les permitan cumplir con los planes y programas a su cargo, así como realizar acciones de modernización en su quehacer administrativo.

La presente Iniciativa representa un paso importante en el cumplimiento de los compromisos asumidos por el Gobierno del Estado, ya que refleja el objetivo

de modernización, sistematización, actualización y mejora de las instituciones públicas.

Dentro de las instituciones públicas que requieren modernizarse se encuentra el Registro Público de la Propiedad, 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, la contratación de créditos hipotecarios y la confianza del sector financiero respecto al retorno de sus inversiones.

Los esfuerzos que se han realizado para revertir la problemática que enfrenta dicha institución registral se han limitado, en la mayoría de los casos, al desarrollo de programas y acciones orientadas a simplificar procesos, incorporar tecnologías y ofrecer mejores espacios de atención al Público; sin embargo, esto no es suficiente para que el Registro Público de la Propiedad impulse la competitividad y el desarrollo económico.

Los Registros Públicos de la Propiedad son 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 función registral que llevan a cabo los gobiernos estatales no debe modernizarse sólo a partir de una adición de eficiencia operativa interna, sino reconocer que la finalidad de la institución registral es vincularse al marco integral del proceso económico de las entidades federativas.

La modernización del sistema registral debe tomar en cuenta las necesidades del mercado 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, diversas instituciones del Gobierno Federal, incluyendo el Consejo Nacional de Vivienda, conjuntamente con el Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C. y la Asociación Nacional del Notariado, A.C., elaboraron con base en recomendaciones del Banco Mundial, el documento denominado Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad, mismo que contiene recomendaciones para la modernización de los registros Públicos de la propiedad locales, a fin de constituirlos en organismos eficaces en el cumplimiento de su función, que es la de ofrecer seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad de los actos que requieren satisfacer tal requisito para surtir efectos contra terceros.

El modelo antes mencionado contiene especificaciones de funcionamiento de Registros Públicos de la Propiedad en los rubros de Marcos Normativos, Procesos Organizacionales, Tecnología de la Información, Profesionalización de la Función Registral, Sistemas de Calidad de los Servicios, Conservación y Gestión del Acervo Documental, Coordinación Institucional e Indicadores de Desempeño.

El Gobierno del Estado de México ha iniciado su proceso de modernización del Registro Público de la Propiedad, para lo cual se han revisado políticas, estrategias y acciones que se recomiendan en el Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad, así como diversas disposiciones aplicables a Registros Públicos de la propiedad de otras entidades federativas, considerando las principales necesidades del sistema registral de nuestra entidad.

La visión que ha planteado el Gobierno del Estado en la modernización del Registro Público de la Propiedad, 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.

Al modernizar el Registro Público de la Propiedad se fortalece la soberanía del Estado de México y se afianzarán los principios en los que esta institución funda y motiva su actividad dentro del quehacer Público. Asimismo, se promueve la inversión, se fomenta la construcción y la adquisición de vivienda y, por ende, se fortalecen los cimientos para el crecimiento económico del Estado.

Con el propósito de fortalecer la unidad orgánica de la Administración Pública Estatal que será responsable de dar cumplimiento a dicha visión, se considera necesario crear el Instituto de la Función Registral del Estado de México, como un organismo Público descentralizado, sectorizado a la Secretaría General de Gobierno, responsable de dirigir, coordinar, organizar, ejercer, vigilar y evaluar la función registral.

La naturaleza jurídica y el patrimonio propio de dicho Instituto, le facilitará el cumplimiento del objeto y de las atribuciones que se le encomienden y generará figuras financieras que le permitan allegarse de recursos para dar sustentabilidad presupuestal a las acciones de operación y de modernización de la función registral.

En razón de lo anterior, la presente Iniciativa de Decreto considera dos ejes: el primero relacionado con la expedición de la Ley que crea el organismo Público descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México y el segundo, vinculado con reformas y adiciones a diversos ordenamientos jurídicos que permitirán dar sustento legal a la organización y funcionamiento de dicha institución registral.

I. Creación del Instituto de la Función Registral del Estado de México La presente Iniciativa considera la expedición de la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado Denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México, la cual se integra por siete capítulos.

El Capítulo Primero establece la naturaleza y objeto del organismo Público descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México. Se especifica que como tal tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio, y su objeto principal será llevar a cabo la función registral del Estado de México. Dicho organismo estará sectorizado a la Secretaría General de Gobierno.

El Capítulo Segundo hace referencia a las atribuciones que deberá ejercer el Instituto de la Función Registral del Estado de México, para dar cumplimiento a su objeto, estando incluidas facultades para la modernización del sistema registral.

Las atribuciones del Instituto se orientan, principalmente, a garantizar la certeza y seguridad jurídica en materia inmobiliaria; atraer inversiones y obtener

mayores ingresos para el Estado, incorporando al Registro Público de la Propiedad en el proceso económico estatal; fortalecer los principios de publicidad y legalidad de los actos registrales; prestar servicios oportunos, ágiles, transparentes y sencillos que dinamicen las operaciones inmobiliarias; lograr la confianza del sector inmobiliario y financiero; vincular el Registro Público de la Propiedad con el catastro; fomentar la cultura registral, difundiendo los beneficios de la inscripción; incorporar el folio como base del sistema registral; promover una mayor vinculación con los fedatarios Públicos, con otros registros y con instituciones vinculadas con el desarrollo urbano y la vivienda; y constituir esquemas financieros que permitan a la institución registral disponer de recursos para la operación y modernización del sistema registral, sin detrimento de los recursos destinados a la inversión pública del Estado.

El Capítulo Tercero regula la naturaleza, integración, atribuciones y principales mecanismos de operación del Consejo Directivo del Instituto de la Función Registral del Estado de México, el cual será la máxima autoridad de dicho organismo descentralizado.

Las atribuciones del Consejo Directivo se orientarán a programar, supervisar, controlar y evaluar al Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el propósito de que sus actividades y objetivos se conduzcan de manera programada y con base en las políticas, prioridades y restricciones que establezca el Ejecutivo del Estado para el logro de los objetivos y metas derivadas del Plan de Desarrollo del Estado de México.

En el Capítulo Cuarto se establecen los requisitos para ser Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de México, así como las atribuciones que tendrá a su cargo para dar cumplimiento al objeto y facultades de dicho organismo descentralizado. Asimismo, se señala el mecanismo para su

nombramiento y remoción, y los criterios para su suplencia en casos de ausencias temporales o definitivas.

El Capítulo Quinto regula la forma en que estará integrado el patrimonio del Instituto de la Función Registral del Estado de México. En él se establece que dicho patrimonio estará constituido, entre otros, por: los bienes, fondos, asignaciones, participaciones, subsidios, apoyos o aportaciones que le otorguen los gobiernos Federal, Estatal y Municipal: los bienes muebles e inmuebles que adquiera; las utilidades, intereses, dividendos, pagos, rendimiento de sus bienes, derechos y demás ingresos que adquiera por cualquier título legal; los ingresos que por concepto de derechos y demás pagos se obtengan por la prestación de sus servicios; y los recursos derivados de créditos, financiamientos y apoyos económicos y de la enajenación, afectación o disposición de sus activos, derechos, bienes e ingresos, principalmente.

Asimismo, en este capítulo se establecen los principios esenciales que se deberán observar para la enajenación o afectación que se haga por cualquier medio de los derechos y otros bienes muebles e inmuebles del Instituto de la Función Registral del Estado de México, sin necesidad de subasta pública. De esta forma, se otorga certeza jurídica y transparencia en los procesos de enajenación de bienes.

Por su parte, el Capítulo Sexto prevé un método más ágil y acorde a la práctica registral para llevar a cabo las notificaciones de las calificaciones registrales, a fin de crear un ámbito de certidumbre entre los usuarios de los servicios que presta el Instituto de la Función Registral del Estado de México, así como aspectos relativos a los procedimientos para la solución de controversias.

El Séptimo y último capítulo regula al personal con el que contará el Instituto de la Función Registral del Estado de México, así como el régimen de seguridad

social que le será aplicable. Asimismo, se establece la obligación de la institución registral para crear y poner en operación sistemas orientados a profesionalizar a sus servidores Públicos.

2. Actualización del marco normativo del Registro Público de la Propiedad y reformas relacionadas con la creación del Instituto de la Función Registral del Estado de México de aprobarse la creación del Instituto de la Función Registral del Estado de México, por esa Soberanía Popular, será necesario reformar otras leyes estatales, a fin de dar congruencia y armonía al sistema jurídico de la entidad en materia registral.

En este sentido, se propone reformar la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, a fin de precisar que el ámbito de competencia de la Secretaría General de Gobierno, respecto al Registro Público de la Propiedad, será sólo para coordinar y vigilar sus servicios, toda vez que las facultades para organizar y dirigir dichas funciones corresponderán al Instituto de la Función Registral del Estado de México. Asimismo, en los términos de la Iniciativa de Ley de creación de dicho Instituto. La organización y control del Archivo de Notarías del Estado de México será responsabilidad de este organismo auxiliar.

Asimismo, la reforma a dicha Ley Orgánica, considera la asignación de competencias a la Secretaría de Finanzas para que pueda comparecer ante terceros y celebrar convenios y realizar declaraciones en nombre del Estado, con relación a operaciones que lleven a cabo organismos Públicos descentralizados.

Otro ordenamiento que debe ser reformado y adicionado es el Código Civil del Estado de México, a efecto de precisar el objeto y fines del Registro Público de la Propiedad, los principios que deben guiar la prestación de los servicios registrales, los sujetos que pueden solicitar dichos servicios, los tipos y modalidades de las certificaciones registrales y de las anotaciones marginales y

las responsabilidades que deben asumir los servidores Públicos de la institución registral.

Asimismo, se incluye otro conjunto de reformas a este ordenamiento legal, con el propósito de establecer, entre otras disposiciones, el funcionamiento de un sistema registral basado en el folio de las fincas, la operación de un sistema informático para los actos registrales, la validez jurídica de la información e imágenes contenidas en dicho sistema informático, las bases generales para la integración del folio, los sistemas para la preservación, guarda, custodia y seguridad del acervo registral y la responsabilidad de los servidores Públicos registrales en el desempeño de sus atribuciones y funciones. Las modificaciones que se proponen a este ordenamiento permitirán dar viabilidad a las acciones de modernización, así como fortalecer las estrategias para garantizar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Con el mismo propósito, se pretende modificar el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, a fin de señalar que otras disposiciones legales puedan establecer la forma de notificación de los actos administrativos. Lo anterior obedece a la necesidad de modernizar los procesos registrales del Registro Público de la Propiedad. En este sentido, la presente Iniciativa establece la posibilidad de notificar las calificaciones registrales a través de estrados o por medios electrónicos, haciendo más eficientes los procesos registrales, al mismo tiempo que se protegen los intereses de los usuarios de los servicios del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

En el mismo sentido, la Iniciativa contempla una serie de reformas al Código Financiero del Estado de México y Municipios, que incluye la propuesta de adicionar un artículo 70 Ter a través del cual los montos de los derechos por los servicios prestados por organismos Públicos descentralizados puedan actualizarse considerando los aumentos al Índice Nacional de Precios al Consumidor, siempre

que la ley de su creación lo prevea expresamente. Esto tiene como propósito procurar una estabilidad en el valor de los ingresos percibidos por los organismos Públicos descentralizados sin afectar las atribuciones de la Legislatura así como del Ejecutivo en relación a los mismos.

Toda vez que las reformas planteadas requieren de una fuerte inversión por parte del Estado en capacitación de personal e infraestructura que incluya equipos tecnológicos de punta, es necesario crear las bases para que el Instituto de la Función Registral del Estado de México tenga acceso a recursos y que, cuando así se determine, pueda asumir obligaciones que permitan llevar a cabo la modernización del Registro Público de la Propiedad sin afectar la liquidez del Estado.

En este sentido, la Iniciativa establece reformas a distintos ordenamientos con el propósito de permitir al Instituto de la Función Registral del Estado de México obtener dichos recursos económicos.

Así, se propone adicionar los artículos 265 B Bis, 265 B Ter y 265 B Quáter al Código Financiero del Estado de México y Municipios. Por lo que se refiere al artículo 265 B Bis se propone la creación de fideicomisos privados en los que puedan participar como fideicomitentes los organismos Públicos descentralizados, con el propósito de afectar a dichos fideicomisos los ingresos recaudados por los servicios que presten a cambio de una contraprestación con el propósito de que dichos fideicomisos puedan contratar financiamientos, emitir valores o funcionar como garantía, medio de pago o medio de pago alternativo sin constituir deuda pública siempre que se cumplan con los requisitos ahí establecidos. Por su parte, los artículos 265 B Ter y 265 B Quáter tienen por objeto establecer la posibilidad de que los organismos auxiliares y, en su caso, el Estado, celebren convenios a través de los cuales puedan asumir obligaciones de hacer y no hacer así como comparecer ante terceros para realizar declaraciones sin que constituyan Deuda

Pública del Estado siempre que no constituyan una garantía en favor de terceros ni obligaciones de pago derivadas de financiamientos, así como prever la posibilidad de obligarse a indemnizar de los daños o perjuicios o la privación de cualquier ganancia lícita que se ocasione por el incumplimiento de dichas obligaciones de hacer y no hacer o la inexactitud de sus declaraciones sin que ello constituya Deuda Pública. Asimismo, se establece que respecto de dichas obligaciones de hacer y no hacer y declaraciones no se podrán pactar penas convencionales o predeterminar responsabilidades por daños o perjuicios en caso de incumplimiento.

El objeto de las reformas antes mencionadas al Código Financiero del Estado de México y Municipios es dotar al Instituto de la Función Registral del Estado de México de un marco jurídico adecuado que en los afanes de modernización del Registro Público de la Propiedad le permitan, dentro del ámbito exclusivo de sus atribuciones, realizar las operaciones y asumir las obligaciones que sean necesarias para su adecuado funcionamiento y la prestación de sus servicios, sin trastocar el marco legal aplicable.

Asimismo, se considera necesario hacer una reforma al régimen de contratación de servicios y bienes contemplado en el Código Administrativo de tal forma que permita al Estado la contratación de seguros de garantías financieras y de servicios de asesoría en materia financiera a través de mecanismos más ágiles, observando siempre en la contratación de los mismos principios de imparcialidad, buena fe, veracidad, honradez, publicidad, transparencia, previsión y eficiencia así como procurando en todo momento las mejores condiciones para el Estado.

Finalmente, la Iniciativa somete a la aprobación de la Legislatura su autorización para que, una vez creado, el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus propios recursos, constituya un fideicomiso privado en

los términos del segundo párrafo del artículo 7 de la Ley para la Coordinación y Control de Organismos Auxiliares del Estado de México y del Artículo 265 B Bis del Código Financiero del Estado de México y Municipios cuyo objeto principal será la adquisición por cualquier título de los ingresos de dicho Instituto a cambio de una contraprestación o pago de recursos a favor del Instituto de la Función Registral del Estado de México. Asimismo, con relación a la creación y operación de dicho fideicomiso, se somete a la aprobación de la Legislatura la afectación de los mencionados ingresos en favor del fideicomiso respectivo.

En virtud de las reformas al Código Financiero del Estado de México y Municipios mencionadas, el fideicomiso podrá obtener financiamientos cuya fuente de pago serán los ingresos del Instituto de la Función Registral del Estado de México que haya adquirido sin que esto represente deuda pública del Estado de México al tiempo que el Instituto de la Función Registral del Estado de México y el Estado no serán responsables por las obligaciones de pago que, en su caso, llegara a contraer el fideicomiso.

Derivado de lo anterior se hace necesario reformar la Ley de Ingresos del Estado de México para el Ejercicio Fiscal del año 2007 a efecto de hacerla congruente con las operaciones a realizarse por fideicomisos privados en los que participe como fideicomitente un organismo Público descentralizado, por lo cual se incluye una reforma a dicha Ley a efecto de contemplar los ingresos que se obtengan y la manera en que deben ser aplicados.

Por lo expuesto se somete a la consideración de ese H. Cuerpo Legislativo la presente Iniciativa de Decreto por el que se expide la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado Denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México; se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; del Código Civil del Estado de México; del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, del

Código Financiero del Estado de México y Municipios, del Código Administrativo del Estado de México y de la Ley de Ingresos del Estado de México para el Ejercicio Fiscal del año 2007; y se autoriza la constitución de un fideicomiso privado por el Instituto de la Función Registral del Estado de México así como la afectación de ingresos, presentes y futuros, al mismo, para que si lo estiman correcto, se aprueben en sus términos.

Reitero a ustedes, las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MÉXICO

LIC. ENRIQUE PEÑA NIETO (RUBRICA).

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

DR. VÍCTOR HUMBERTO BENÍTEZ TREVIÑO (RUBRICA).

Como se observa la exposición de motivos es una clara necesidad que imperò en el Estado de México y que tomando como ejemplo dichos motivos son también una clara necesidad de las carencias que se tenían en dicho Estado y que hoy en día se presentan claramente en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

No obstante es posible argumentar que las necesidades que se han venido dando con el paso del tiempo se han intentado subsanar pero han sido insuficientes y que hoy es necesario dar paso a un Instituto Registral para cumplir con los cometidos que han sido conferidos al Estado que es el brindar una seguridad jurídica que hasta nuestros días parece un tanto decadente y carente.

Han sido ya varios Estados que se han unido al plan de actualización y modernización del Gobierno Federal y que es claro y evidente el rezago que se

tiene ante los demás estados dando la negativa a poder hacer consultas a distancia.

Se ha visto que la aplicación en distintos estados de un Instituto Registral ha funcionado a la perfección dando cumplimiento a las exigencias de la vida diaria, que el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave se debería de plantear la idea de la modernización a un Instituto Registral son muchas las ventajas como ya las hemos enumerado en párrafos previos.

Los alcances que tiene un Instituto Registral son incontables ya que desde su creación tiene manera de subsistir por sí mismo, ahorrando grandes cantidades de dinero al Estado y creando varias fuentes de empleo que a su vez benefician al mismo Estado.

En cuanto al personal que lo integra se logra tener una mejor evaluación y desempeño, ya que son sometidos a rigurosos exámenes para dictaminar si son o no aptos para desempeñar el puesto que solicitan.

La propuesta de transformar el Registro Público de la Propiedad del Estado de Veracruz surge de la imperante necesidad que se tiene de brindar seguridad jurídica en las inscripciones que en él se realizan y para poder dar dicha seguridad se necesita un cambio radical desde el personal hasta la manera en como se ve a la institución ya que hoy en día se tiene una imagen decadente de dicha institución perdiendo la importancia que en realidad tiene y que se ha ido denigrando debido a una mala atención, la tardanza en los trámites, el bajo desempeño del personal y que en resumidas cuentas no está solo en ellos sino que al ser un Instituto Registral daría un nuevo giro y con ello una nueva imagen y expectativa por parte del Público y de sus propios trabajadores.

Es quizá un proceso tardado pero que en verdad vale la pena como se ha visto en distintos estados los beneficios que se les han otorgado a los Institutos Registrales destacan los fideicomisos para la adquisición de su propio patrimonio que se ha otorgado gran libertad para operar pero no por tener dicha libertad impera a su gusto, sino todo lo contrario no dejara de rendir cuentas a un Instituto centralizado, desde sus ingresos hasta sus egresos y con ello un mejor control sobre dicho Instituto sin desvíos y con cuentas claras para el Estado.

La propuesta de modernizar a un Instituto Registral deriva de la necesidad existente y que es expuesta claramente por las cabeceras de registro donde los trámites son un tanto tardíos y la finalidad de brindar la seguridad jurídica que tanto se busca se vuelve un reto casi imposible para las oficinas.

Como se ha señalado a través de la historia todas las civilizaciones han llevado a cabo métodos para brindar una certeza y seguridad jurídica en su época correspondiente, esto en base a modernizaciones e implementaciones de acciones que ayudaron en sus épocas y que como ya se ha mencionado se han dando tendencias de modernización intentando brindar una seguridad jurídica respecto a los bienes inmuebles de los usuarios.

Las modernizaciones que han llevado a cabo otros estados como lo son Puebla, Estado de México, Morelos, Tamaulipas entre otros son solo el ejemplo de una modernización que es requerida con urgencia en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Los beneficios que se obtienen con la modernización a un Instituto Registral son incontables y como ya fueron enumeradas algunas con antelación decimos que son más los beneficios de un sistema con autonomía propia pues existe un mejor control desde los ingresos hasta los egresos y un gran beneficio que

presenta como organismo descentralizado es que puede manejar sus propios recursos y con ello capacitar de manera permanente a su personal y así mismo realizar inversiones para ir a la par de actualizaciones en cuestión registral, así mismo hablamos de un patrimonio propio adquirido a través de fideicomisos.

Para la obtención de un puesto se requiere de personal altamente calificado eliminando así los compadrazgos que se dan actualmente, la materia registral requiere de personal preparado con conocimiento en el área que desarrollen al existir un Instituto Registral se contrata solo el personal necesario y se podrá capacitar para desempeñar su puesto a través de cursos y actualizaciones se pretende que el servicio se mejore con ello, aunado a esto tenemos que los salarios actualmente se encuentran muy bajos para la responsabilidad que se desarrolla en ciertas áreas al dar paso al Instituto Registral se evitarían actos de corrupción al tener un salario remunerado de manera más elevada.

Son varias las brechas que se intentan subsanar con una modernización y que es evidente que el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave se encuentra frente a un rezago terrible y de no entrar a una modernización se está y se estará frente a un servicio decadente y con ello una inseguridad en el registro de inmuebles dando un incumplimiento a las bases de modernización que se han plasmado en la Ley y el Reglamento de la Ley en cuestión.

Actualmente el Registro Público de la Propiedad está implementando la digitalización de una manera lenta y tardía, como ya se dijo la solución no es solo una digitalización como hoy en día se intenta vender la idea, sino todo lo contrario se busca la migración a un Instituto Registral que conjuntamente a la digitalización se ponga en marcha y haga frente a otros Estados, logrando así el intercambio de información directa, agilizando el trabajo tanto de los mismo Registro Públicos como el de los Notarios.

Se estaría fortaleciendo a la materia registral en el Estado que hoy en día presenta una disfunción en sus sistemas, evitando el rezago de inscripciones ya que en los organismos descentralizados por lo general se trabaja en base a metas, así mismo se trabaja en una nueva imagen frente a los usuarios, imagen fresca, joven y renovada dando un mayor acercamiento a los usuarios del sistema, logrando brindar información a través de distintos medios de comunicación como lo es el internet que hoy en día es una herramienta muy concurrida y que permitiría una interacción entre el Instituto Registral y los usuarios, y estos al no interactuar de manera física con el acervo histórico se otorgaría una seguridad jurídica tanto interna como externa.

Es pertinente decir que los tiempos de respuesta que se obtendrán al ser aprobado un Instituto Registral son menores, ya que existe una simplificación de trámites, el entorno laboral es mejorado y con ello el personal se desempeña de una manera más ágil y servicial, todo ello con la finalidad de beneficiar no solo a la institución sino a los usuarios que depositan su patrimonio en el dicho recinto y que con esto se logra una mayor certeza y seguridad jurídica en las inscripciones y resguardo de las mismas.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El rezago que presenta el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave frente a otros Estados que han implementado dicha propuesta de modernización a un Instituto Registral es evidente ya que se demuestra que el servicio que ofrece no satisface las exigencias de los tiempos actuales.

SEGUNDA.- La necesidad y requerimiento de una modernización a un Instituto Registral da pauta a un desarrollo frente a las necesidades del servicio y así mismo estar a la par del avance presentado ante distintos estados de nuestra República Mexicana.

TERCERA.- Los resultados que se esperan obtener con la modernización son mayores que las desventajas, ya que en un sentido amplio esta modernización viene abrir paso a una nueva era digital y crear una nueva imagen al Registro Público de la Propiedad pues se tiene una imagen cada día más decadente.

CUARTA.- La realización de la propuesta para transformar el Registro Público de la Propiedad trae consigo grandes beneficios para la ciudadanía y primordialmente

se pretende dar mayor seguridad jurídica a los usuarios del servicio, aplicando las técnicas y tecnologías actuales para dicho cumplimiento.

QUINTA.- La inseguridad jurídica que se vive actualmente en relación a las inscripciones que se tienen bajo reguardo en el Registro Público de la Propiedad debido a una falta de inyección de capital para otorgar mayor seguridad jurídica ha llevado a una incertidumbre si realmente se cumple con el fin primordial de otorgar seguridad jurídica a las inscripciones.

SEXTA.- Se pretende llevar a cabo la modernización del Registro Público a través de un decreto emitido por el Legislativo del Estado el cual otorgue la descentralización para dar paso a un Instituto Registral así mismo la actualización jurídica de sus preceptos.

SÉPTIMA.- La descentralización permitirá tener un mejor control sobre los ingresos y egresos que produce el Registro Público ante la Federación y el Estado.

OCTAVA.- La libertad con la que contará el Instituto Registral lo faculta para la toma de decisiones frente a situaciones de vital relevancia, aunado a esto puede acudir al apoyo centralizado si el problema saliera de su capacidad.

NOVENA.- Con la creación del Instituto Registral del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave se subsana el incumplimiento que se tiene frente a la Ley del Registro Público de la Propiedad al llevarse a cabo solo la inscripción a través del folio electrónico brindando así la seguridad jurídica de la cual se carece en la actualidad.

DECIMA.- El público solo podrá interactuar a través de una pantalla, eliminándose la consulta de libros y con ello el problema de pérdida de inscripciones o suplantación de información brindándose así una certeza jurídica de lo plasmado.

DECIMA PRIMERA.- Los tiempos actuales nos orillan a la creación del Instituto Registral del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave en el sentido que en la actualidad se deja en evidencia el incumplimiento de la Ley y con ello de los principios registrales.

DECIMA SEGUNDA.- Los tiempos actuales exigen la implementación del sistema registral de folio electrónico para dar cumplimiento a la seguridad jurídica a través de este.

DECIMA TERCERA.- Los servicios ofrecidos por el Registro Público de la Propiedad se deben de prestar con eficiencia y calidad para que con ello se brinde una seguridad jurídica a los usuarios.

DECIMA CUARTA.- El servicio registral exige la profesionalización de las personas encargadas en su aplicación tanto empleados generales como los especializados para otorgar una verdadera seguridad y certeza jurídica a las inscripciones.

DECIMA QUINTA.- La necesidad de la transformación de los Registros Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave en un Instituto Registral descentralizado es una necesidad inaplazable.

BIBLIOGRAFÍA

ARCE Y CERVANTES, José. De Los Bienes. 5a Ed. México: Porrúa, 2002.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial Y Derecho Registral. 16a Ed. México, Distrito Federal, Porrúa, 2004.

CASTRO ESTRADA, Álvaro. Nueva Garantía Constitucional: La Responsabilidad Patrimonial Del Estado. México. Distrito Federal. Porrúa, 2002.

COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral De La Propiedad. Sexta Edición. Editorial Porrúa. México, 2006.

CUEVAS SENTIES, Carlos Rubén. Incompatibilidad en Materia Registral, La Núm. 31. Ed. Porrúa/Colegio de Notarios Distrito Federal, México 2007.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez. Editorial Porrúa. 10ª Ed., 2006.

GARCIA CONI Raúl R. Derecho Registral Aplicado. Editorial Lexisnexis (Ar). México 2006.

GONZALEZ SERRANO, Alfredo. Expectativas y Limitaciones de los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio en el Mundo Moderno. OGS Editores. S.A. de C.V., México, 1999.

LÓPEZ JUÁREZ, Oliver Bucio. Trejo Arias Villavicencio Castañeda. Registro Público Del Comercio. Algunas Consideraciones Sobre Su Razón De Ser, Alcances Y Evolución. Editorial Porrúa. México, 2008.

MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. Instituciones De Derecho Civil 4 Derechos Reales. 3ra ed. Editorial Porrúa, México 2009.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Derechos Del Propietario. 2a Ed. México: Cámara De Diputados, LVIII Legislatura: UNAM Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2001.

MOISSET DE ESPANÉS, Luis. Publicidad Registral. Editorial Zavila. Tercera Edición, Argentina 2003.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Editorial: Porrúa, México 2010.

-----, Orígenes E Historia Del Notariado En México. Editorial Porrúa, México 2009.

PRIETO ACEVES, Carlos. Inscripciones En El Registro Público De La Propiedad, Num.34 Ed. Porrúa/Colegio Notarios Distrito Federal México 2007.

QUINTANA Adriano, Elvia Arcelia. Ciencia Del Derecho Mercantil: Teoría, Doctrina E Instituciones. México: Porrúa: UNAM Instituto De Investigaciones Jurídicas, 2002.

RÍOS HELLING, Jorge. La Práctica Del Derecho Notarial. 7a Edición. Editorial Mc Graw Hill. Serie Jurídica, 7ª.Ed.Mexico 2007.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio De Derecho Civil. 31a Ed. México: Porrúa, 2000.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De Los Contratos Civiles: Teoría General Del Contrato, Contratos En Especial, Registro Público De La Propiedad, 18a Ed., México: Porrúa, 2001.

SAN JUAN VICTORIA, Carlos. Ciudad De México: Instituciones Y Sociedad Civil: Experiencias De Una Ciudad En Transición / México: Sociedad Civil Y Gobernabilidad En México; Xalapa, Ver. Universidad Veracruzana, 2001.

TAPIA RAMIREZ, Javier. Bienes Derechos Reales Derechos De Autor Y Registro Público. Editorial Porrúa, México 2007.

LEGISGRAFÍA.

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. Editorial Sista S.A. de C.V. México 2012.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. Editorial Sista S.A. de C.V. México 2012.

LEY DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN. Editora de Gobierno. México 2011.

LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.LLAVE. Editora de Gobierno. México 2011.

LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. Editora de Gobierno México 2011

REGLAMENTO DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. Editora de Gobierno, México 2010.

LEY HIPOTECARIA. Editorial Porrúa. México 1961.