



# Los Notarios y el Registro Público de la Propiedad de Jalisco

Not. José Antonio González Romero

Los notarios concluimos nuestra labor notarial activa cuando presentamos al Registro Público de la Propiedad los testimonios correspondientes para la incorporación registral. A medida que toma forma esta actividad, surge de modo ineludible una relación que implica estrechamente al trabajo notarial como principio de creación y formalización de actos jurídicos, con el derecho registral como fuente de seguridad jurídica y publicidad, sobre todo en la propiedad inmobiliaria; al final, ambos constituyen la garantía para el fortalecimiento de la sociedad, en lo tocante a la seguridad jurídica del patrimonio de los ciudadanos.

En tal sentido, Notarios y Registro vamos de la mano, de ahí la gran importancia que unos y otro tenemos. No obstante esa interrelación jurídica, los acontecimientos acaecidos a partir de septiembre del año 2005 en la esfera interna del Registro, han desnudado y revelado como innegables grandes deficiencias operativas, de recursos y legales, que ponen contra la pared a esta noble institución.

Resulta evidente que los notarios como gremio nada tenemos que ver en la problemática del Registro, por la sencilla razón de que el problema

es interno. Y si bien al parecer se ha involucrado a varios notarios en los hechos (sin que a la fecha se hubiere determinado una responsabilidad definitiva), no es adecuado generalizar ni decir (como se ha hecho) que todos los notarios estamos relacionados de una u otra manera con tal problemática.

Sin afán de entrar en la trama ya mencionada, pues no es el objetivo de esta colaboración, para que las actividades del Registro mejoren, es necesario un cambio radical que implique su estructura misma; por ello me planteo, para entrar en materia, la siguiente pregunta: *¿QUÉ ES EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD?*

Como sus antecedentes históricos mejor definidos y documentados tenemos los siguientes:

1. La reglamentación del Rey Carlos III de 31 de Enero de 1767, por la cual instituyó lo que denominó “Registro de Hipotecas”, también conocido como “Libro del Becerro” (por la piel usada en su pasta); contenía varios ejemplares (según las demarcaciones territoriales de los pueblos sujetos a la jurisdicción de los ayuntamientos), en los cuales se relacionaban por asientos e índice alfabético diversas inscripciones de

nombres, gravámenes y lugares de ubicación, etc.

2. El Código Civil Mexicano de 1870 en cuya exposición de motivos puede leerse lo siguiente:

Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la Comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la Comisión ha creído que bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código.

### Concepto actual

En el Artículo segundo de la Ley vigente del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, se define de la siguiente forma:

*El Registro Público de la Propiedad es la dependencia del Poder Ejecutivo, bajo el control de la Secretaría General de Gobierno, a través del cual proporciona el servicio registral para dar publicidad a los actos y hechos jurídicos que así lo requieran conforme a la Ley (...)*

Con base en lo anterior, es evidente que el Registro Público de la Propiedad, desde sus orígenes mismos, realiza una función primordial en el tráfico jurídico y la publicidad inmobiliaria. Ahora: para que el Registro funcione bien, requiere de una metamorfosis que lo eleve

a un plano en el cual actúe con sujeción a los principios modernos y los avances tecnológicos, es decir, el Registro debe necesariamente utilizar en su quehacer cotidiano las herramientas que la tecnología pone a nuestro alcance para realizar un trabajo más eficaz, seguro y económico.

Sobre esta vertiente, he pensado que el Registro debe estructurarse conforme a los siguientes principios o bases fundamentales:

#### *PRINCIPIO DE AUTONOMÍA.-*

El Registro Público, en las condiciones actuales y por definición legal (Artículo 2º de la Ley), no pasa de ser una simple **dependencia** del Poder Ejecutivo bajo el control de la Secretaría General de Gobierno; tal situación, más que propiciar, frena el desarrollo de esquemas novedosos, le impide adoptar sistemas de trabajo más eficaces y seguros, pues al encontrarse (como se encuentra) inserto en una estructura burocrática donde confluyen intereses diversos sujetos a los movimientos políticos, tanto los directores, como el último de los empleados, deben de una manera u otra “adaptarse” a las circunstancias dominantes. Por otra parte, el Poder Ejecutivo al que pertenece convierte al Registro en una “caja chica” u oficina simplemente recaudatoria, a la que debe extraérsele el máximo de los recursos sin invertirle nada.

El Registro Público en tanto negocio, es el mejor del mundo: no tiene competencia, se paga por todo y por adelantado (se reciba o no el servicio), la respuesta se da en el

tiempo que la administración quiere, etc. En circunstancias tales, bien claro es que el Registro nunca tendrá un desarrollo integral, situación que perjudica al avance económico de nuestro estado y al del país entero, con mayor riesgo en los tiempos actuales en los que la globalización de las economías de todas las naciones obliga a actuar con mayor rapidez, eficiencia y seguridad.

En tal tesitura, sería recomendable que el Registro se desligara del Poder Ejecutivo, que dejara de ser una **dependencia** para convertirse en un **instituto público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio**, así como con una base legal que regule su vida bajo las siguientes premisas:

- a).- La incorporación a sistemas de coordinación con autoridades registrales de todos los estados del país, para lograr una integración de procedimientos y sistemas registrales, precisamente.
- b).- Desarrollar sistemas de actualización y conservación del acervo registral para protegerlo eficientemente de cualquier intento destructor.
- c).- Instituir sistemas permanentes para la capacitación y la profesionalización de empleados y funcionarios, a fin de lograr una especialización en el trabajo registral.
- d).- Autosuficiencia en el manejo financiero y administrativo de los recursos económicos que genera su propia actividad, a efecto de que cuente con los recursos suficientes para atender a sus propias necesidades operativas, de equipamiento y humanas.

Todo lo anterior constituye sólo una idea inicial, un preámbulo que requerirá de profundización en un estudio posterior y que por el momento expreso únicamente a manera de enunciados generales en los términos anteriores.

**PRINCIPIO DE OPERATIVIDAD AVANZADA.**- El Registro en sus principios y hasta la actualidad, ha tenido un avance prácticamente manual. La actividad de registro se va integrando con anotaciones marginales en hojas que a su vez conforman libros. La seguridad jurídica de las transmisiones de la propiedad inmobiliaria depende mucho de la integridad y permanencia de las notas, hojas y libros en los que se asientan; precisamente allí está el punto crítico, pues los documentos son susceptibles de extraviarse, destruirse, mutilarse, substituirse, etc. La historia registral ha pasado desde la inscripción o incorporación del documento en función de la persona hasta el folio real en función del inmueble.

No obstante lo expresado en el párrafo anterior, la ciencia y la tecnología más avanzadas nos han proporcionado, hasta el momento, medios, instrumentos y sistemas para mejorar los niveles de rendimiento y seguridad en nuestro trabajo, lo que lleva a esperar y desear que en un tiempo no muy lejano lleguemos *al aviso y registro electrónico*, el cual abatiría plazos, esfuerzos y recursos para llegar a la incorporación registral moderna de los instrumentos notariales.

**PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.**- La publicidad de inscripciones regis-

Los notarios como gremio nada tenemos que ver en la problemática del Registro, por la sencilla razón de que el problema es interno. No es adecuado generalizar ni decir (como se ha hecho) que todos los notarios estamos relacionados de una u otra manera con tal problemática.

trales viene a constituir una forma de expresión de un derecho; expresión que no sólo “anuncia” quién es su titular, sino que es la exteriorización pública, *para el conocimiento general*, del derecho inscrito. En nuestro sistema jurídico, la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado en jurisprudencia definida, que el registro no constituye derechos: los publicita. Así, el Registro viene a constituir la única forma legal de dar conocimiento público de los derechos inscritos; sin embargo, su trascendencia se funda en un Servicio Público de suma importancia al dar seguridad jurídica al patrimonio de las personas que integran la Sociedad Civil, a través del mantenimiento del acervo registral, sin tener que admitir o dar cabida a formas extranjeras como el “title insurance”, que busca sustituir al registro mediante el pago de daños y perjuicios a alguna persona que pueda verse afectada, en el supuesto de que se cuestione la calidad o validez del título exhibido para una operación inmobiliaria.

**PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN.**- Mucho se ha discutido entre los notarios y funcionarios del Registro Público de la Propiedad, la función calificadora del Registrador.

En el artículo 2º de la Ley del Registro Público de la Propiedad, se establece, entre otros principios, el de “calificación”, lo cual se ve confirmado más ampliamente por el artículo 65 de la referida ley que textualmente dice:

*El procedimiento de calificación registral se hará conforme a lo establecido en*

*el Reglamento, siendo responsable el funcionario público con fe pública registral de calificar integralmente el documento y de que éste reúna la forma extrínseca establecida en las Leyes y se hayan cubierto previamente las obligaciones fiscales; deberá además analizar los actos consignados en el documento presentado, debiendo considerar los efectos de los avisos cautelares y preventivos a que se refiere esta Ley.*

Por otra parte, el diverso artículo 69 de la citada Ley, establece taxativamente los casos o supuestos en los que el registro de un documento puede ser denegado. Los transcribo a continuación:

**El registro será denegado en los casos siguientes:**

- I.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés y orden público.*
- II.- Cuando el acto jurídico contenido en el documento presentado no es de los que deban registrarse o anotarse;*
- III.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real.*

De lo anterior se desprende que el documento o instrumento que se presenta sólo será calificado en cuanto a sus **elementos extrínsecos** y si fueron cubiertas previamente las obligaciones fiscales; en cuanto a las “cuestiones de fondo” o relativas al contenido del documento, no compete al Registrador calificarlas, pues de ello se ocupó ya el Notario Público al momento de redactar, firmar y autorizar el instrumento.

El anterior criterio ya ha sido aprobado en el Tribunal de lo Administrativo, en juicios de nulidad que algunos compañeros Notarios han promovido y a los que yo he ase-

sorado legalmente; en estos juicios se resolvió por sentencias firmes, que la “función calificadora del registrador” se limita a “los elementos extrínsecos” o de forma del documento, mas no así a “los elementos de fondo”.

Referencia especial merece lo relativo a los rechazos por parte del registrador de los avisos preventivos y cautelares, dado que el artículo 104 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, obliga al Notario cuando se firme una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, a más tardar dentro de los dos días hábiles siguientes a la firma de la escritura, a presentar un aviso preventivo que deberá comprender los elementos o requisitos señalados en tal dispositivo legal; lo mismo sucede con el aviso cautelar que tiene por objeto lograr la “inmovilidad” por un término de 45 días hábiles.

La obligación del registrador en los supuestos descritos en el párrafo anterior, y atendiendo a lo establecido por el Artículo 105 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, es hacer **inmediatamente una anotación preventiva en el folio registral del inmueble**; pero en ningún caso debe negarse la anotación preventiva o cautelar, ya que tal negativa implica un perjuicio “a la prelación registral” de los artículos 78 a 80 de la referida Ley, y provoca un conflicto de intereses que incluso puede dar sitio a litigios. En el supuesto de que algún aviso fuera

incompleto o los datos equivocados, deberá correrse la nota preventiva y devolverse al interesado para que complete o corrija los datos en un plazo perentorio y si no lo cumple, se podrá cancelar la anotación preventiva o cautelar.

Por todo lo expuesto, es pertinente destacar como conclusión de este artículo, que el Registro Público de la Propiedad debe necesariamente ser transformado para que realice con plenitud sus funciones sociales, jurídicas y económicas en beneficio de la sociedad; en tal propósito, los Notarios estamos obligados a contribuir por ser copartícipes de un mismo fin, que es, por un lado, la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria y por otro, la legalidad de los documentos en los que constan los actos jurídicos.



Para que el Registro funcione bien, requiere de una metamorfosis que lo eleve a un plano en el cual actúe con sujeción a los principios modernos y los avances tecnológicos.