

**RÉGIMEN CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO FEDERAL**

Sumario

- I. Introducción.
- II. Régimen Constitucional del Distrito Federal.
- III. Diferencias con las otras entidades federativas.
- IV. El Gobierno del Distrito Federal;
 - 1. El órgano ejecutivo.
 - A. Facultades del Presidente de la República en el Distrito Federal.
 - B. Facultades del Jefe de Gobierno del Distrito Federal.
 - C. La Administración Pública del Distrito Federal.
 - D. La Administración Pública centralizada.
 - 2. El órgano legislativo.
 - A. El Congreso de la Unión.
 - B. La Asamblea Legislativa.
- V. Naturaleza Jurídica del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
- VI. Funciones y Trascendencia del Registro Público de la Propiedad.
- VII. Las responsabilidades constitucionales de los registradores.
- VIII. Conclusiones.

RÉGIMEN CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

Pascual Alberto Orozco Garibay

Notario No. 193 del DF

I. INTRODUCCIÓN

El presente ensayo pretende desentrañar la naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad dentro de la estructura del Distrito Federal, al igual que definir las funciones y trascendencia del mismo.

Toda institución u organismo debe ser estudiado a partir de nuestra Ley Suprema.

A pesar de los detractores de la supremacía constitucional, que pugnaban por la superioridad del derecho internacional; hoy en día sigue vigente el artículo 133 constitucional que establece en la cúspide de nuestro ordenamiento jurídico a la Constitución. Situación que es ratificada por el artículo 1º constitucional y por el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la famosa contradicción de tesis número 293/2011 de fecha 3 de septiembre de 2013.

El Registro Público de la Propiedad depende del Gobierno del Distrito Federal, por lo que es indispensable analizar qué es el Distrito Federal y cuáles son las autoridades facultadas para legislar y reglamentar la materia registral y descubrir dentro del aparato administrativo dónde se puede ubicar y cuál es su razón de ser.

II. RÉGIMEN CONSTITUCIONAL DEL DISTRITO FEDERAL

El Distrito Federal tiene una doble naturaleza:

a) Es la sede de los Poderes de la Unión y capital de los Estados Unidos Mexicanos (art. 44 constitucional) y

b) Es una entidad federativa con personalidad jurídica y patrimonio propio, con plena capacidad para adquirir y poseer toda clase de bienes que le sean necesarios para la prestación de los servicios públicos a su cargo, y sin ser un estado es un nivel de gobierno que crea y aplica el ordenamiento jurídico en su territorio (arts. 27- VI, 43 y 122 constitucionales).

III. DIFERENCIAS CON LAS OTRAS ENTIDADES FEDERATIVAS

a) Los estados sí tienen una Constitución propia, el Distrito Federal no. Los estados tienen la facultad de autodeterminarse mediante su Constitución y el Distrito Federal carece de esa autonomía, ya que su Estatuto de Gobierno fue expedido por el Congreso de la Unión.

b) Los estados tienen un órgano ejecutivo unitario (gobernador) y en el Distrito Federal es dual (presidente de la República y jefe de Gobierno del Distrito Federal)

c) Los estados tienen un solo órgano legislativo y el Distrito Federal tiene dos: el Congreso de la Unión y la Asamblea Legislativa.

d) La distribución de competencias entre los estados miembros y la federación está fundamentada en el principio establecido en el artículo 124 constitucional que prescribe que las facultades que no están expresamente concedidas a los funcionarios federales se entienden reservadas a los estados y en el caso del Distrito Federal, el principio es en sentido contrario, ya que sólo le corresponden a las autoridades del Distrito Federal las facultades que expresamente le hayan sido asignadas. (arts. 122 constitucional y 24 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal en adelante Estatuto de Gobierno)

e) En los estados no existe una injerencia directa de la Federación, salvo en situaciones excepcionales —desaparición de poderes y juicio político a funcionarios locales— (arts. 76-V y 110 constitucionales) y en el Distrito Federal sí la hay, en la integración de sus órganos legislativo y ejecutivo.

f) Los estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio; el Distrito Federal no, ya que su territorio se divide en demarcaciones territoriales denominadas delegaciones.

g) Para una adición o reforma a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se requiere que las mismas sean aprobadas por la mayoría de las legislaturas de los estados, no así por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, ya que ésta no participa en dichas reformas constitucionales.

IV. EL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

El Distrito Federal se encuentra integrado por tres órganos fundamentales: Ejecutivo, Legislativo y Judicial, tal como lo establece el artículo 122 constitucional.

1. EL ÓRGANO EJECUTIVO

El órgano ejecutivo en el Distrito Federal es dual, ya que existen dos titulares que son el presidente de los Estados Unidos Mexicanos y el jefe de Gobierno del Distrito Federal, tal como lo determina el artículo 122 constitucional:

... su gobierno está a cargo de los Poderes Federales y de los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local... Son autoridades locales del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia...

Esta situación nos presenta el problema de cómo distinguir las competencias del presidente de la República y del jefe de Gobierno; para ello tenemos que acudir tanto a la Constitución como al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

A. FACULTADES DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA EN EL DISTRITO FEDERAL

El presidente de la República de conformidad con el artículo 122-B constitucional tiene entre otras las siguientes facultades:

Corresponde al Presidente de los Estados Unidos Mexicanos:

- I. Iniciar leyes ante el Congreso de la Unión, en lo relativo al Distrito Federal;
- II. Proponer al Senado a quien deba sustituir, en caso de remoción, al Jefe de Gobierno del Distrito Federal.
- III. Enviar anualmente al Congreso de la Unión, la propuesta de los montos de endeudamiento necesarios para el financiamiento del presupuesto de egresos del Distrito Federal...
- IV. Proveer en la esfera administrativa a la exacta observancia de las leyes que expida el Congreso de la Unión respecto del Distrito Federal...

Asimismo los artículos 122 constitucional, Base Quinta, inciso E, y el 34 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal determinan que corresponde al presidente de la República el mando de la fuerza pública en el Distrito Federal y la designación del servidor público que la tenga a su cargo, a propuesta del jefe de Gobierno del Distrito Federal e igualmente podrá removerlo libremente.

B. FACULTADES DEL JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

El jefe de Gobierno tiene a su cargo el órgano ejecutivo de carácter local y la Administración Pública en el Distrito Federal (arts. 122 constitucional, 52 del Estatuto de Gobierno, 5 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y 8 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público).

Las facultades atribuidas al jefe de Gobierno del Distrito Federal y sus obligaciones están plasmadas principalmente en la Constitución, en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y en la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público. En lo que respecta a las facultades y obligaciones contempladas en nuestra Carta Magna en su numeral 122 Base Segunda, destacan las siguientes:

a) Cumplir y ejecutar las leyes relativas al Distrito Federal que expida el Congreso de la Unión;

b) Promulgar, publicar y ejecutar las leyes que expida la Asamblea Legislativa, asimismo tendrá la facultad reglamentaria y el derecho de veto a los proyectos de ley emitidos por la Asamblea Legislativa. A diferencia del nivel federal, el Jefe de Gobierno tiene un plazo para vetar las leyes de 10 días hábiles y no de 30 naturales (art. 72-B Constitucional) y no se especifica un término para que publique las leyes aprobadas tal y como sí se señala para el Presidente de la República (10 días naturales art. 72 B constitucional)

c) Presentar iniciativas de leyes o de decretos ante la Asamblea Legislativa;

d) Nombrar y remover libremente a los servidores públicos dependientes del órgano ejecutivo local, cuya designación o destitución no estén previstas de manera distinta por las leyes;

e) Ejercer la función de dirección de los servicios de seguridad pública.

La Base Tercera del artículo 122 constitucional por su parte lo faculta para:

a) Determinar los lineamientos generales para la distribución de atribuciones entre los órganos centrales, desconcentrados y descentralizados de la Administración Pública Local en el Distrito Federal;

b) Establecer los órganos políticos administrativos en cada una de las demarcaciones territoriales en que se divida el Distrito Federal, fijar los criterios para efectuar la división territorial del Distrito Federal y la competencia de los órganos políticos administrativos correspondientes y las relaciones de dichos órganos con el Jefe de Gobierno.¹

¹ En el artículo 67 del Estatuto de Gobierno, se enumeran, entre otras, las siguientes facultades:

Nombrar y remover al Presidente de la Junta de Asistencia Privada del Distrito Federal, al Procurador General de Justicia del Distrito Federal; Proponer Magistrados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y designar los del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal y someter dichas propuestas y designaciones según sea el caso para su ratificación a la Asamblea Legislativa; Proponer al Presidente de la República el nombramiento, y en su caso, la remoción del Presidente de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje; Otorgar patentes de Notario; Presentar la iniciativa de Ley de Ingresos a la Asamblea Legislativa y el Proyecto de Presupuesto de Egresos a más tardar el día 30 de noviembre; Formular el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal; Ejercer actos de dominio sobre el patrimonio del Distrito Federal; Administrar los establecimientos de

c) En los términos de los artículos 42-XXVII, XXVIII y 107 del Estatuto de Gobierno está facultado para solicitar ante la Asamblea Legislativa, la remoción del Jefe Delegacional, autorizar sus ausencias de más de 15 y hasta 90 días y proponer al sustituto.

d) Igualmente el Estatuto de Gobierno lo faculta para constituir órganos administrativos desconcentrados, subordinados jerárquicamente a él y cuyos titulares pueden ser nombrados y removidos libremente por él. Puede delegar, mediante acuerdos, en los Jefes Delegacionales, la facultad de otorgar concesiones de servicios públicos que tengan efecto dentro de la delegación (arts. 91 y 93 del Estatuto de Gobierno).

La Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal determina en sus artículos 5 y 12 que el Jefe de Gobierno es el titular de la Administración Pública del Distrito Federal, y a él corresponden originariamente todas las facultades establecidas en los ordenamientos jurídicos relativos al Distrito Federal, pudiendo delegarlas en los servidores públicos subalternos; asimismo se encuentra facultado para crear los órganos desconcentrados, institutos, consejos y demás órganos de apoyo al desarrollo de las actividades de la Administración Pública del Distrito Federal.

El Jefe de Gobierno podrá aprobar la participación del gobierno en las empresas de participación estatal mayoritaria, ya sea para su creación o para aumentar su capital o patrimonio, al igual que para constituir o aumentar fideicomisos públicos y revocarlos. Igualmente está facultado para designar al director general de los Organismos Descentralizados y a los integrantes del Consejo de Administración de las empresas de participación estatal mayoritaria (arts. 44, 53, 59 y 66 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal).

La Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público en sus artículos 21 y 34 faculta al jefe de Gobierno para expedir el decreto de desincorporación de un inmueble de dominio público para ser enajenado

C. LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL

Tiene su fundamento constitucional en la Base Tercera del artículo 122 y se encuentra regulada por la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal (en adelante LOAPDF).

arresto, prisión preventiva y de readaptación social de carácter local, así como ejecutar las sentencias penales por delitos del fuero común; Administrar la Hacienda Pública del Distrito Federal; Celebrar convenios de coordinación con la Federación, Estados y Municipios y de concertación con los sectores social y privado; Dirigir la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano del Distrito Federal; Declarar la expropiación, ocupación temporal o parcial; Convocar a plebiscito.

La Administración Pública del Distrito Federal, es centralizada, desconcentrada y paraestatal (arts. 87 del Estatuto de Gobierno y 2 de la LOAPDF).

La Administración Pública centralizada se encuentra conformada por la Jefatura del Gobierno del Distrito Federal, las Secretarías, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, la Oficialía Mayor, la Contraloría General del Distrito Federal y la Consejería Jurídica y de Servicios Legales.

La Administración Pública desconcentrada la integran: las delegaciones, que son los órganos políticos administrativos de cada demarcación territorial con autonomía funcional en acciones de gobierno y los órganos administrativos que determine el jefe de Gobierno, los cuales le estarán subordinados jerárquicamente a la dependencia que él señale y sus titulares serán nombrados y removidos libremente por él.

La Administración Pública paraestatal la constituyen: los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal mayoritaria y los fideicomisos públicos (arts. 2, 3, 15, 36, 37, 40, 42 y 43 de la LOAPDF).

D. LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA

El jefe de Gobierno es el titular de la Administración Pública del Distrito Federal; a él corresponden originariamente todas las facultades establecidas en los ordenamientos jurídicos relativos al Distrito Federal (art. 5 y 12 de la LOAPDF).

Es quien promulga, publica, ejecuta las leyes y decretos que expida la Asamblea Legislativa y es igualmente el facultado para reglamentarlas según lo establece el artículo 122, Base Segunda Constitucional.

El jefe de Gobierno se auxilia en el ejercicio de sus atribuciones que comprenden el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, de las siguientes dependencias:

- I. Secretaría de Gobierno;
- II. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- III. Secretaría de Desarrollo Económico;
- IV. Secretaría de Medio Ambiente;
- V. Secretaría de Obras y Servicios;
- VI. Secretaría de Desarrollo Social;
- VII. Secretaría de Salud;
- VIII. Secretaría de Finanzas;
- IX. Secretaría de Movilidad;
- X. Secretaría de Seguridad Pública; XI. XI. Secretaría de Turismo;
- XII. Secretaría de Cultura;
- XIII. Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal;
- XIV. Oficialía Mayor;

- XV. Contraloría General del Distrito Federal;
- XVI. Consejería Jurídica y de Servicios Legales;
- XVII. Secretaría de Protección Civil;
- XVIII. Secretaría de Trabajo y Fomento al Empleo;
- XIX. Secretaría de Educación;
- XX. Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para las Comunidades.
- XXI. Secretaría de Ciencia, Tecnología e Innovación.

La Secretaría de Seguridad Pública y la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal se ubican en el ámbito orgánico del Gobierno del Distrito Federal y se regirán por las leyes específicas correspondientes (art. 15 LOAPDF).

2. EL ÓRGANO LEGISLATIVO

El órgano legislativo en el Distrito Federal es igualmente dual, ya que lo integran tanto el Congreso de la Unión como la Asamblea Legislativa.

A. EL CONGRESO DE LA UNIÓN

Al Congreso de la Unión le compete legislar en todas aquellas materias que no le hayan sido otorgadas expresamente a la Asamblea Legislativa. Igualmente está facultado para expedir el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y legislar en materia de deuda pública de conformidad con el artículo 122 A de la Constitución. Por su parte el artículo 24 del Estatuto de Gobierno faculta al Congreso de la Unión para aprobar anualmente los montos de endeudamiento del Gobierno del Distrito Federal y de las demás entidades de su sector público y dictar las disposiciones generales que aseguren el eficaz y debido funcionamiento de los Poderes de la Unión en el ámbito del Distrito Federal.

DISTRITO FEDERAL. AL CONGRESO DE LA UNIÓN LE CORRESPONDE LEGISLAR EN LO RELATIVO A DICHA ENTIDAD, EN TODAS LAS MATERIAS QUE NO ESTÉN EXPRESAMENTE CONFERIDAS A LA ASAMBLEA LEGISLATIVA POR LA CONSTITUCIÓN FEDERAL. De lo dispuesto por el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se desprende, por una parte, que el Gobierno del Distrito Federal está a cargo de los Poderes Federales y de los órganos ejecutivo, legislativo y judicial de carácter local y, por otra, que el ejercicio de la función legislativa está encomendada tanto al Congreso de la Unión como a la Asamblea Legislativa de la propia entidad, conforme al siguiente sistema de distribución de competencias: *a)* Un régimen expreso y cerrado de facultades para la citada Asamblea Legislativa, que se enumeran y detallan en el apartado C, base primera, fracción V, además de las que expresamente le otorgue la propia Constitución; y *b)* La reserva a favor del Congreso de la Unión respecto de las materias no conferidas expresamente a la Asamblea Legislativa, como lo señala el propio dispositivo en su apartado A,

fracción I; lo que significa que las facultades de la asamblea son aquellas que la Carta Magna le confiere expresamente y, las del Congreso de la Unión, las no conferidas de manera expresa a la asamblea.

Acción de inconstitucionalidad 5/99. Partido Revolucionario Institucional. 11 de marzo de 1999. Once votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco, Ramiro Rodríguez Pérez y Miguel Ángel González Ramírez.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el doce de julio del año en curso, aprobó, con el número 49/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a trece de julio de mil novecientos noventa y nueve.

Novena Época. Instancia: Pleno. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Materia(s): Constitucional. Tomo: X, Agosto de 1999. Tesis: P./J. 49/99. Página: 546

B. LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

La Asamblea Legislativa, de acuerdo con el artículo 122, Base Primera, fracción V, de la Constitución, tiene, entre otras, las siguientes facultades:

- a) Expedir su Ley Orgánica.
- b) Examinar, discutir y aprobar anualmente el presupuesto de egresos y la ley de ingresos del Distrito Federal.
- c) Revisar la cuenta pública del año anterior.
- d) Nombrar a quien deba sustituir en caso de falta absoluta, al Jefe de Gobierno del Distrito Federal.
- e) Expedir las disposiciones que rijan las elecciones locales en el Distrito Federal.
- f) Legislar en materia de Administración Pública Local, su régimen interno y de procedimientos administrativos.
- g) Legislar en las materias civil y penal; normar el organismo protector de los derechos humanos, participación ciudadana, defensoría de oficio, notariado y registro público de la propiedad y de comercio.
- h) Normar la protección civil; justicia cívica sobre faltas de policía y buen gobierno; los servicios de seguridad prestados por empresas privadas; la prevención y la readaptación social, la salud y asistencia social y la previsión social.
- i) Legislar en materia de planeación del desarrollo urbano, uso del suelo, preservación del medio ambiente y protección ecológica, vivienda; construcciones y edificaciones; vías públicas, tránsito y estacionamiento; adquisiciones y obra pública y sobre explotación, uso y aprovechamiento de los bienes del patrimonio del Distrito Federal.
- j) Regular la prestación y concesión de los servicios públicos; legislar sobre los servicios de transporte urbano, de limpia, turismo y servicios de alojamiento, mercados, rastros y abasto y cementerios.
- k) Expedir normas sobre fomento económico, establecimientos mercantiles, espectáculos públicos.

- l) Expedir la Ley Orgánica de los Tribunales encargados de la función judicial.
- m) Expedir la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa.
- n) Presentar iniciativas de leyes o decretos en materias relativas al Distrito Federal, ante el Congreso de la Unión.
- o) Expedir las disposiciones legales para organizar la hacienda pública, el presupuesto, la contabilidad y el gasto público del Distrito Federal y la entidad de fiscalización dotándola de autonomía técnica y de gestión en el ejercicio de sus atribuciones.
- p) Legislar en materia de derecho de acceso a la información y protección de datos personales en posesión de los sujetos obligados del Distrito Federal. El Distrito Federal contará con un organismo autónomo imparcial y colegiado responsable de garantizar dichos derechos y contará con personalidad jurídica y patrimonio propio así como plena autonomía técnica, de gestión y capacidad para decidir sobre el ejercicio de su presupuesto y su organización interna.
- q) Establecer los términos y requisitos para que los ciudadanos del Distrito Federal ejerzan el derecho de iniciativa ante la propia asamblea.

Con base en lo anterior se puede concluir que de conformidad con la Base Primera, fracción V, incisos g y h, del artículo 122 constitucional, la Asamblea Legislativa es el órgano facultado para legislar en lo referente a la Administración Pública local, y a las materias civil, notariado y registro público de la propiedad y del comercio.

Por otra parte, el jefe de Gobierno es el titular de la Administración Pública del Distrito Federal, y puede reglamentar todas las leyes expedidas por la Asamblea Legislativa, en consecuencia, es el facultado para expedir reglamentos en materia registral (art. 122 const., Base Segunda, fracción II, inciso b)

Si bien es cierto que el artículo 73-XXIX-R de nuestra Carta Magna se reformó para facultar al Congreso de la Unión para “expedir la Ley General que armonice y homologue la organización y el funcionamiento de los registros públicos inmobiliarios y de personas morales de las entidades federativas...” (publicada en el *DOF* el 27 de diciembre de 2013), lo es también que la ley general aún no ha sido aprobada ni publicada. Hoy en día no existe y en segundo lugar esa ley únicamente va a establecer los principios generales de organización y funcionamiento, de los registros públicos, tal y como acontece con la Ley de Asentamientos Humanos que hace mención de los usos, destinos y reservas de los inmuebles, dejando en libertad a las legislaturas locales para que lo reglamenten de acuerdo a las particularidades de cada entidad.

La Ley General no va a determinar que todos los registros inmobiliarios se constituyan como organismos descentralizados, desconcentrados o que la función

registral se concesione a los particulares. El Distrito Federal podrá tomar la decisión libremente.

Se puede establecer como principio que la asamblea legislativa continuará legislando en las materias registral y administrativa.

V. NATURALEZA JURÍDICA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

El artículo 3 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal señala:

Para los efectos de esta ley se entiende por: I. Administración Pública Centralizada. Las dependencias y los órganos desconcentrados. II. Administración pública desconcentrada. Los órganos administrativos constituidos por el Jefe de Gobierno, jerárquicamente subordinados al propio Jefe de Gobierno o a la dependencia que éste determine;... VIII. Dependencias. Las Secretarías, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, la Oficialía Mayor, la Contraloría General y la Consejería Jurídica y de Servicios Legales...

A su vez el artículo 15 de la citada ley orgánica prescribe:

El Jefe de Gobierno se auxiliará en el ejercicio de sus atribuciones que comprende el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo en los términos de esta ley, de las siguientes dependencias... XVI. Consejería Jurídica y de Servicios Legales...

Por su parte el artículo 35 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal enumera las atribuciones de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, entre las que se encuentran: "... XIX. Prestar los servicios relacionados con las funciones encomendadas por las disposiciones jurídicas al Registro Público de la Propiedad y del Comercio..."

En los términos del artículo 4 de la Ley Registra! del Distrito Federal le corresponde el ejercicio de la función registra! al jefe de Gobierno a través del titular del Registro Público de la Propiedad.

Derivado de todo lo que antecede se puede afirmar que hoy en día el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es una institución de la Administración Pública Centralizada del Distrito Federal que depende del jefe de Gobierno a través de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales.

VI. FUNCIONES Y TRASCENDENCIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Evidentemente definir al Registro Público de la Propiedad como una institución que forma parte de la Administración Pública centralizada del Distrito Federal de poco nos sirve. Tenemos que desentrañar sus funciones, su razón de ser.

La Ley Registral del Distrito Federal en su artículo 2 define al Registro en los siguientes términos: "... es la institución a través de la cual el Gobierno del Distrito Federal cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la Ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros".

Si la única finalidad del Registro es dar publicidad de la situación de los inmuebles, no tendría ninguna razón de existir, ya que funcionan mejor las pancartas o letreros afuera de los predios que anuncian entre otras leyendas "este predio no se vende", "no se deje sorprender esta casa está en litigio", "este inmueble está protegido por la asamblea de barrios", etc.

El concepto de publicidad se define en el artículo 12-1 de la Ley Registral en los siguientes términos: "... Es el principio y función básica del Registro que consiste en revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados a través de sus respectivos asientos, y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichos asientos, permitiendo conocer las constancias registrales..."

De esa definición pareciera ser que la función registral se agota en la publicidad, lo cual dista mucho de ser verdadera.

Sin lugar a dudas la publicidad es un medio, pero no es el fin esencial de la función registral

En efecto la razón de ser del Registro Público no se agota en la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, sino en brindar seguridad jurídica. El Registro Público debe brindarnos la certeza de que nuestro derecho inscrito no puede ser violentado ni por las autoridades ni por los particulares, sino mediante un juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho (art. 14 const.)

El Registro Público de la Propiedad es quien debe certificar que la propiedad que se va a comprar no tiene ningún gravamen o limitación de dominio, y que el titular registral de dicho predio es el auténtico propietario o que el inmueble que se va a gravar pertenece al garante hipotecario.

El Registro Público de la Propiedad es uno de los dos pilares fundamentales para un tráfico inmobiliario y crediticio seguro, el otro es el notariado.

Al dar publicidad de los asientos registrales se proporciona seguridad jurídica a todos los que van a celebrar una transacción inmobiliaria o crediticia, porque

saben a qué atenerse, conocen las características del inmueble que desean adquirir, sus limitaciones, gravámenes, afectaciones, etcétera.

Si la seguridad jurídica es una de las finalidades de la función registral es menester saber en qué consiste.

J. T. Delos la define en los siguientes términos: "... La seguridad es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que si éstos llegan a producirse le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación..."²

Por su parte Carlos José Gutiérrez afirma: "La seguridad se presenta como la meta de todas las ambiciones y esfuerzos que se realizan en la economía y la política de nuestro tiempo, presentándose con mayor importancia que otros valores de mayor rango [...] La finalidad de seguridad en las relaciones sociales la realiza el hombre por medio del derecho..."³

La seguridad jurídica es también contemplada desde la perspectiva del Estado, al respecto Hermann Heller dice:

La institución del Estado aparece de esta suerte justificada por el hecho de ser una organización de seguridad jurídica, y solo por ello., es el Estado moderno donde alcanza el más alto grado de seguridad jurídica el estatus social del derecho, tanto en relación con la certidumbre de sentido como con la de ejecución, porque la organización jerárquica de aquel dispone de un cuerpo extraordinariamente diferenciado desde el punto de vista técnico, integrado por órganos dedicados al establecimiento, aplicación y ejecución del derecho positivo. Para garantizar tanto alto grado de seguridad jurídica es supuesto necesario la soberanía del Estado...⁴

Desde el punto de vista constitucional, Ignacio Burgoa nos señala:

... la seguridad jurídica in genere, al conceptuarse como el contenido de varias garantías individuales consagradas por la ley fundamental, se manifiesta como la sustancia de diversos derechos subjetivos públicos individuales del gobernado oponibles y exigibles al Estado y a sus autoridades quienes tienen la obligación de acatarlos u observarlos...⁵

Es tan importante la función registral que sin la existencia del Registro Público de la Propiedad el mercado inmobiliario se paralizaría, los créditos desaparecerían con un costo económico y fiscal altísimo. Si los adquirentes no tienen la

² DEJOS, J. T., *Los fines del Derecho*, UNAM, México, 1981, p. 47.

³ GUTIÉRREZ, Carlos José, *Lecciones de Filosofía del derecho*, Juricentro, Costa Rica, 1985, pp. 368 y 369.

⁴ HELLER, Hermann, *Teoría del Estado*, FCE, México, 2000, p. 284 y 287.

⁵ BURGOA ORIHUELA, Ignacio, *Las garantías individuales*, Ed. Porrúa, México, 1984, p. 495.

certeza de quién es el dueño del predio que van a comprar, que éste se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio, evidentemente no van a realizar la compra arriesgando su capital. Lo mismo acontece con los acreedores, los cuales no van a otorgar créditos sin tener la seguridad de que la garantía que constituyen sus deudores es adecuada y se encuentra registrada a nombre de éstos.

Las implicaciones tanto jurídicas como económicas del Registro Público de la Propiedad son tan importantes que si éste no funciona eficaz y adecuadamente la seguridad jurídica se desmorona.

Otra de las funciones fundamentales del Registro Público de la Propiedad es que cobran vida y eficacia los derechos reales, ya que permite la oponibilidad del derecho a cualquier tercero y los concomitantes derechos de persecución y de preferencia.

¿De qué sirve una hipoteca o una venta no inscrita? ¿Esos actos jurídicos no registrados se pueden oponer a un tercero?

Al respecto es muy tajante el artículo 3013 del Código Civil al prescribir: “La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución...”

Muy ilustrativo es igualmente el tenor del artículo 3007 del Código Civil: “Los documentos que conforme a las leyes sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes y no en perjuicio de tercero”.

Es necesario resaltar la importancia del Registro Público de la Propiedad tanto por la doctrina como por las autoridades.

Se debe recalcar que una fuente muy importante de ingresos que percibe el gobierno del Distrito Federal es por los impuestos de adquisición de bienes inmuebles y por los derechos por la prestación de los servicios del Registro Público de la Propiedad, sin dejar a un lado el impuesto sobre la renta por enajenación de inmuebles.

En el presupuesto de ingresos del Gobierno del Distrito Federal para el año 2015 se contempla que por concepto del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles se recibirá la suma de \$4,948,083,745.00 y por concepto de los derechos que presta el Registro Público de la Propiedad y del Archivo General de Notarías \$1,331,639.392.00, lo que hacen un total de \$6,279,723,137.00.

Todas esas contribuciones no se obtendrían si el mercado inmobiliario se paralizara.

Tanto por razones económicas, como por la seguridad jurídica que proporciona el Registro Público de la Propiedad, tiene que ser una institución eficaz y responsable de sus atribuciones.

VII. LAS RESPONSABILIDADES CONSTITUCIONALES DE LOS REGISTRADORES

Dos de las responsabilidades constitucionales de los registradores se pueden enunciar en los siguientes términos:

1) Deben fundar y motivar la suspensión o denegación de la inscripción o anotación. El registrador como cualquier autoridad debe fundamentar y motivar su resolución. (arts. 16 const. y 43 de la Ley Registral)

2) Son responsables por la omisión o extralimitación en el ejercicio de sus atribuciones. Los registradores no sólo son responsables por lo que hacen, sino también por lo que dejan de hacer o lo que realizan careciendo de facultades para ello.

Se debe recordar que la seguridad jurídica y la propiedad son derechos humanos.

El artículo 10 constitucional prescribe en su parte conducente: "... Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos..."

El tenor del artículo 1º constitucional implica entre otros principios el de legalidad que se puede enunciar como lo hace el artículo 6 de la Constitución Colombiana: "Los particulares solo son responsables ante las autoridades por infringir la constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones".

Evidentemente como todo servidor público los registradores son responsables por los delitos que cometan en el ejercicio de su función, igualmente son sujetos de responsabilidad civil y administrativa en los términos de los artículos 108 y 113 constitucionales y artículos 99 al 104 de la Ley Registral para el Distrito Federal.

VIII. CONCLUSIONES

1. El Distrito Federal es la sede de los Poderes de la Unión y capital de los Estados Unidos Mexicanos e igualmente es una entidad federativa con personalidad jurídica y patrimonio propio, sin ser un Estado.

2. El Gobierno del Distrito Federal se encuentra integrado por un poder ejecutivo (presidente de los Estados Unidos Mexicanos y jefe de Gobierno del Distrito Federal), uno legislativo (Congreso de la Unión y Asamblea Legislativa) y un órgano judicial.

3. La Asamblea Legislativa es el órgano competente para legislar en la materia registral en el Distrito Federal.

4. El jefe de Gobierno es el titular de la Administración Pública en el Distrito Federal, la cual es centralizada, desconcentrada y paraestatal.

5. Entre las dependencias que integran la Administración Pública centralizada se encuentra la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, a quien se le encomienda la atribución de prestar los servicios relacionados con las funciones encomendadas por la Ley al Registro Público de la Propiedad.

6. El Registro Público de la Propiedad es hoy en día una institución que forma parte de la Administración Pública centralizada del Distrito Federal que depende del Jefe de Gobierno a través de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales.

7. El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal puede constituirse en un organismo descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio.

8. Las funciones esenciales del Registro Público de la Propiedad son:

a) Brindar seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias y operaciones crediticias.

b) Lograr la eficacia de los derechos reales y de los derechos de persecución, preferencia y oponibilidad que conllevan, a través de los asientos registrales y de la publicidad de dichos actos jurídicos.

9. El eficaz funcionamiento del Registro Público de la Propiedad fomenta el comercio inmobiliario, el dinamismo crediticio y en general la activación económica que genera una mayor recaudación de contribuciones.

10. Dos de las responsabilidades constitucionales de los registradores se traducen en:

a) Fundar y motivar la suspensión o denegación de las inscripciones o anotaciones y

b) Son responsables por la omisión o extralimitación en el ejercicio de sus atribuciones.

Lo anterior se traduce en una responsabilidad penal, civil y administrativa.