



# El Registro Público de la Propiedad en el Estado de Jalisco\*

**Not. Lorenzo Bailón Cabrera**  
Presidente del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco

## Índice

1. Introducción
2. Marco Comparativo
  - 2.1 Sistema Registral Peruano
  - 2.2 Sistema Registral Chileno
  - 2.3 Sistema Registral Español
3. Problemática
  - 3.1 Valoración efectuada por la entonces Secretaría de Comercio y Fomento Industrial sobre los Registros Públicos del País y que sirvieron de sustento para el programa de mejora de los Registros de Comercio
  - 3.2 Constitución y Registro de una sociedad Mercantil en 2 días, comunicaciones suscritas por el Colegio de Notarios de Jalisco sobre el particular
  - 3.3 Dificultad para obtener el Certificado de Libertad de Gravámenes
  - 3.4 Intervención en el Registro Público de la Propiedad por la Procuraduría General de Justicia y la Contraloría del Estado
  - 3.5 Acciones del Colegio de Notarios para enfrentar a la suplantación de personas
  - 3.6 Diagnóstico Funcional
  - 3.7 Diagnóstico del Marco Legal
  - 3.8 Diagnóstico de Operación
4. Propuestas Finales

## 1. Introducción

Del desarrollo económico basado en la industrialización, el florecimiento de las ideas de respeto a los *derechos individuales*, entre ellos, el de propiedad, y de la promulgación del celebre Código de Napoleón, surgió la necesidad de una institución que permitiese a la colectividad conocer a su titular, así como las responsabilidades de los inmuebles y corporaciones mercantiles, por lo cual a partir del siglo XIX se impulsó el funcionamiento de los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio, en los que se inscribieran todos aquellos actos y negocios jurídicos celebrados por los particulares y entre éstos y el Estado en el ámbito privado.

Instituido el Derecho de Propiedad en el artículo 27 de la Carta Magna, devino para el Estado Mexicano la obligación de crear los mecanismos correspondientes y conducentes a tales fines; tal es el caso del Registro Público de la Propiedad, que se ha constituido el más eficaz, sobre todo en estas épocas cuando, con motivo de la globalización (entendida en sus máximas dimensiones como la libre circulación de

---

\* Ponencia formulada a solicitud del Consejo Económico y Social para el Desarrollo y la Productividad del Estado de Jalisco.

bienes, servicios, capitales e ideas), ha alcanzado la propiedad inmobiliaria grandes valores y constituye el primer insumo para que fluyan a nuestro país, señaladamente hacia nuestro estado, las inversiones tan requeridas en los procesos de crecimiento económico.

Un sistema registral debe tener por objetivo el de otorgar seguridad jurídica a los particulares en el tráfico inmobiliario, permitiendo saber quiénes son los titulares y cuál es el estado jurídico de esos bienes que aseguran y dan eficacia a ese tipo de transacciones, de tal forma que la persona que figure registralmente como propietario o titular de un derecho real, en verdad lo sea, salvo que judicialmente se impugne el contenido de la inscripción. Además, en nuestros días debe ser un instrumento que ayude a ordenar el crecimiento de las ciudades mediante la inscripción de zonas de reservas, usos y destinos de la propiedad inmobiliaria.

La publicidad supone, entonces, el ofrecimiento a los interesados de la verdad oficial, instrumento que otorga certeza a las relaciones jurídicas entre particulares; ello implica su susceptibilidad de consulta y de conocimiento por cualquier interesado, quien podrá solicitar que en el Registro Público de la Propiedad se hagan constar determinados datos de verdadera trascendencia.

Sin embargo, según refiere Vicente Domínguez Calatayud<sup>1</sup>, no suele tenerse un mecanismo de publicidad eficiente destinado en modo

auténtico a garantizar la seguridad y la agilidad del tráfico jurídico, sobre todo del intercambio de bienes y servicios, por lo que es necesario dotarse de instrumentos más perfectos de publicidad, pues en consecuencia, si el registro funciona mal, llega a causar numerosos perjuicios a los particulares, que prolongados en el tiempo, significarán su descrédito y su inutilidad con miras a cumplir los fines para los que fue creado.

Adicionalmente, un registro público tal que sea confiable y eficiente constituye un presupuesto para atraer a la inversión productiva; lo primero porque al arraigarse los capitales, éstos serán recuperados en el futuro y por tanto, el empresario requiere la seguridad jurídica; lo segundo porque demuestra sintonía con los criterios de simplificación administrativa y sobre todo, con el de competitividad que hemos de mantener como país y luego como entidad federativa.

## 2. Marco comparativo

### 2.1. Sistema Registral Peruano

La modernización tecnológica referente al Registro Público de la Propiedad dio sus primeros pasos en 1994, con la creación del SUNARP (Súper Intendencia Nacional de los Registros Públicos), organismo descentralizado del Sector Justicia, dotado de autonomía administrativa, económica y registral que le permite agilidad en la toma de decisiones y la tramitación de acciones propias de su función rectora del sistema.

*Es una institución que presta un servicio homogéneo en todo el territorio nacio-*

<sup>1</sup> Ponencia Presentada por la Delegación Española al XIV Congreso Internacional de Derecho Registral, Moscú, Junio de 2003.

*nal y cuyo objeto no es otro, sino otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, cuyo soporte de desarrollo se encuentra en: la modernización, simplificación, integración y la especialización de la función registral en todo el país, en miras del beneficio social.<sup>2</sup>*

*Por lo que la SUNARP es una institución que cuenta con personalidad jurídica de derecho público, con autonomía económica y financiera y que constituye un pliego presupuestal, cuyo recursos son directamente recaudados por las oficinas registrales, para la operatividad del sistema que integra como ente rector con sus órganos desconcentrados, por lo que las transferencias de los recursos, permiten cubrir el déficit de las oficinas registrales asegurando así su operatividad.<sup>3</sup>*

*Para el año de 1997 se realizaron los primeros asientos electrónicos, creándose así el sistema de información registral, que sustenta los registros de propiedad de inmuebles, de personas jurídicas y naturales (SIR), y durante el año 1998 se crea la sala virtual de partidas registrales y posteriormente durante el año de 1999 el servicio de información en línea.*

*Durante los años del 2002 al 2004, se crea la interconexión de la publicidad en línea simple a nivel nacional, que comprende la red privada de comunicaciones entre todas las oficinas registrales, gestión remota acceso a través de Internet y una bodega central, y para el año 2005 se crea la Inscripción Registral de Competencia Nacional, proyecto de modernización que comprende el desarrollo de acciones tendientes a estandarizar los medios de producción de los servicios registrales en el ámbito nacional.*

*Por todo lo anterior la publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo de las propiedades registrales, y en general obtenga datos del*

*archivo registral sin expresión de causa para su obtención, sin embargo cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, esta solamente podrá otorgarse a quienes acrediten interés legítimo (Art. 128 del reglamento general de los registros públicos) lo anterior con base a lo que establece en su artículo 2do numeral 6 de la constitución política de Perú, que a la letra reza: “Toda persona tiene derecho a que los servicios informáticos, computarizados o no, públicos o privados, no suministren informaciones que afecten la intimidad personal o familiar”.<sup>4</sup>*

Lo anterior demuestra los grandes avances que Perú ha logrado en materia registral, colocándose a la vanguardia en el tráfico inmobiliario al otorgar verdadera seguridad y certeza jurídica a los particulares que intervienen en dichas transacciones.

## 2.2. Sistema Registral Chileno.

Organización Administrativa  
El Sistema Registral Chileno<sup>5</sup> está organizado como servicio judicial a cargo de abogados, bajo el nombre de conservadores, los cuales son funcionarios del Poder Judicial, sometidos a la superintendencia directiva, correccional y económica de la Corte Suprema, máximo Tribunal del país, con sede en la ciudad de Santiago.

La conducta ministerial está bajo la vigilancia de las respectivas Cortes de Apelaciones.

**Instituido el Derecho de Propiedad en el artículo 27 de la Carta Magna, devino para el Estado Mexicano la obligación de crear los mecanismos correspondientes y conducentes a tales fines; tal es el caso del Registro Público de la Propiedad, que se ha constituido el más eficaz**

<sup>2</sup> <http://www.sunarp.gob.pe/>, página electrónica revisada el día 18 de noviembre del año 2005, a las 9:39 horas.

<sup>3</sup> Plan Estratégico Institucional, Perú 2004-2006.

<sup>4</sup> Información obtenida el día 09 de Noviembre de 2005 a las 10:00 horas, en la siguiente dirección electrónica: <http://www.cinder.info/>

<sup>5</sup> Información obtenida el día 09 de Noviembre de 2005, en la siguiente dirección electrónica: <http://www.cinder.info/>

Los de Conservadores son cargos creados mediante un Decreto dictado por el Presidente de la República, con participación del Ministerio de Justicia, que además es el encargado de la designación de aquéllos. Existen actualmente en Chile alrededor de 131 conservadores, los cuales, igual que los Notarios, integran el escalafón de Auxiliares de la Administración de Justicia y se encuentran divididos en tres categorías:

- 1.- Correspondiente a la ciudad asiento de una Corte de Apelaciones.
- 2.- Capital de Provincia.
- 3.- Asiento de una comuna o agrupación de comunas.

Los Conservadores se encuentran sometidos a un proceso de calificación anual a cargo de las Cortes de Apelación; duran en sus cargos, según su comportamiento como funcionarios; éstos, pueden ser removidos por una calificación deficiente o como efecto de una conducta inadecuada.

En Chile, el Conservador de bienes Raíces tiene un sitio en Internet, donde se puede obtener información específica y solicitar trámites: [www.conservador.cl](http://www.conservador.cl).

Para el resto de las ciudades, los usuarios de los servicios deben comunicarse al Conservador de Bienes Raíces respectivo, cuya lista se encuentra en: <http://www.conseevadores.cl/paginas/nomina.asp>

El sistema registral chileno se basó en el modelo francés, de manera específica, en su Código Civil.

En Chile se considera la inscripción como requisito, prueba y garantía de la posesión, destinada a registrar un cambio ocurrido en la realidad y no en lo jurídico.

*Efectos<sup>6</sup>:*

- a) El Registro será simplemente declarativo y no constitutivo, en cuanto corrobora la posesión actual, pero no determina el dominio;
- b) No impide las reivindicaciones de terceros que se han visto privados de la posesión de la cosa;
- c) No constituye fuente de derechos reales sino de hecho materiales (posesión);
- d) La inscripción sólo sirve para la tradición de la cosa, la cual sólo en definitiva es adquirible mediante la prescripción adquisitiva;
- e) Es igualmente requisito de publicidad.

El sistema registral chileno tiene una historial intachable, en virtud de que ha funcionado en forma óptima y día a día el servicio se hace más eficiente. En el caso particular de Santiago, donde anualmente se llevan a cabo miles de inscripciones, el sistema ha demostrado, además, ser eficaz, rápido y seguro, gracias a que el CBRS lleva tiempo modernizándose en sus áreas de servicio al cliente y de informática, así como porque cuenta con un equipo de expertos que cumplen una función estratégica en la entidad.

Cada funcionario del CBRS está ampliamente capacitado para cumplir con su labor en cada una de las etapas de estudio, análisis, tramitación y aprobación que requiere un documento (desde que ingresa por caja hasta que sale despachado y devuelto

<sup>6</sup> Información obtenida el día 09 de Noviembre de 2005, en la siguiente dirección electrónica: [www.conservador.cl](http://www.conservador.cl)

al cliente en un plazo breve).

Entre las unidades y divisiones del CBRS encontramos tres que destacan; dos de ellas por su modernidad, avance, tecnología y mejor atención, tanto para el usuario, como para la entidad (Servicio Remoto e Informática); la tercera sobresale por ser la piedra angular de todo el sistema: el Departamento de Estudios, donde se lleva a cabo una exhaustiva revisión de la escritura y que fiscaliza se cumpla al pie de la letra lo que en ésta dice.

La sección de Servicio Remoto está encargada de cuanto se relacione con la atención de usuarios.

El Servicio Remoto está conformado por funcionarios altamente calificados y expertos en todo lo que el oficio otorga, además de estar ideado para dar respuestas concretas a las miles de consultas de diversa índole. Por ello, si existe alguna pregunta que el personal del Servicio Remoto no pueda resolver al instante, el personal acude a la sección debida en busca de orientación sobre la consulta específica para que luego la información correcta y precisa sea traspasada al cliente.

Después de comprobarse su eficacia y resultados, se comenzó a poner en práctica el mismo servicio para los usuarios con tarjetas de crédito y depósitos bancarios.

En el Servicio Remoto existen dos direcciones de correo electrónico —una de información y otra de servicios— para aclarar las dudas y consultas del público. Por la de información, la gente puede hacer todas sus consultas sobre el oficio del Conservador, mientras que a través del correo de servicios puede

averiguar lo relacionado con tramitación de documentos.

Servicio Remoto no sólo contesta (por vía telefónica, de correo electrónico o de sala de conversación —“chat”—) las preguntas que proceden de regiones y de Santiago, sino que además está encargado de imprimir todos los requerimientos que el usuario pide —alrededor de 160 solicitudes por día—, repartirlas, timbrarlas, liquidarlas, hacer devoluciones de dinero para tarjetas de crédito y depósitos bancarios cuando el trámite no pueda efectuarse, dar carátulas a las inscripciones regionales, etc.

El servicio funciona de tal manera que prácticamente hace innecesario acudir físicamente al CBRS, pues todos los documentos solicitados por las vías mencionadas son despachados mediante *Chilexpress* al usuario, cumpliendo con los tiempos estipulados para cada tipo de trámite.

#### *Departamento de Estudios: la Piedra Angular*

El Departamento de Estudios constituye la fase inicial de cualquier tramitación en el CBRS.

La labor que desarrolla esta sección es muy compleja, existen múltiples detalles que deben ser analizados a fondo y estudiados antes de dar curso a las inscripciones.

En el interior del departamento sólo se opera con escrituras públicas —en el caso de la compraventa entre individuos— y expedientes —en el de las sucesiones por causa de muerte—.

Los 12 expertos que ahí laboran —cada uno tiene al menos 30 años de experiencia trabajando en el Con-

**Un registro público tal que sea confiable y eficiente constituye un presupuesto para atraer a la inversión productiva.**



servador— ven anualmente alrededor de 100 mil escrituras, esto significa que cada uno estudia cotidianamente cerca de 60 títulos.

### 2.3. Sistema Registral Español

El Registro Público Español es una oficina pública dependiente del Ministerio de Justicia. Al igual que los registros de otros países, se inscribe y da publicidad a los documentos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales que recaen sobre ellos (tales como la hipoteca o la servidumbre) y resoluciones judiciales o administrativas que les pueden afectar, como los embargos.

De ese modo se pretende obtener seguridad jurídica pues una vez inscritos, los derechos se encuentran bajo la tutela de los Tribunales y se considera como cierto solamente lo que dice el Registro, según se desprende de la lectura del artículo 1º de la Ley Hipotecaria Española.<sup>7</sup> Los asientos registrales son definitivos, no tienen plazo de duración. Una vez inscrito, el derecho dura para siempre sin que sea necesario renovarlo.

Hay dos medios de inscripción: la nota simple y la certificación.<sup>8</sup> Ambas deben contener, en general, la descripción de la finca, la titularidad y las cargas. La primera tiene valor meramente informativo. La segunda es el único medio de acreditar en fehaciente modo el contenido del Registro

y va firmada por el Registrador.

En cada provincia existen varios registros correspondientes a las áreas territoriales más importantes. El responsable de cada registro es el registrador de la propiedad, que es un profesional del Derecho y funcionario público.

Por regla general, el documento debe presentarse en el Registro de la Propiedad donde radique la finca; sin embargo, para ganar fechas y antes de su entrega material, se puede presentar mediante fax en los siguientes casos:

1º.- Cuando el documento se otorgue en un término municipal en el que no radique la finca, se puede acudir al Registro de la Propiedad de la localidad y hacer la presentación a través de él, donde, además, se informará de los pasos a seguir.

2º.- Los Notarios, a petición de parte, pueden presentar las escrituras por ellos autorizadas en cualquier Registro de España por medio de telefax.

3º.- Los órganos judiciales podrán, igualmente, remitir a los Registros de la Propiedad por fax las resoluciones judiciales susceptibles de causar un asunto.

Asimismo, se puede presentar por correo. Para inscribir el documento presentado es necesario que se hayan cumplido los requisitos fiscales.

Según informó el Colegio de Registradores, con fecha 14 de junio del año en curso, España se ha convertido en el primer país europeo que cuenta con un archivo digitalizado de todos sus registros de la propiedad y mercantiles, tarea rea-

<sup>7</sup> Ley Hipotecaria Española. Información consultada en la red electrónica el 17 de noviembre de 2005, en: [http://hipotecas.humorfeminista.com/ley\\_hipotecaria.htm](http://hipotecas.humorfeminista.com/ley_hipotecaria.htm)

<sup>8</sup> *Ibidem*. Información consultada el 17 de noviembre de 2005, en: [http://hipotecas.humorfeminista.com/ley\\_hipotecaria.htm](http://hipotecas.humorfeminista.com/ley_hipotecaria.htm)

lizada durante los últimos tres años y medio con la colaboración de una empresa llamada *Solucionera* y una inversión de 30 millones de euros.<sup>9</sup>

Los trabajos desarrollados han supuesto la digitalización e indización de los más de 450 millones de páginas que integran los casi 990.000 tomos registrales repartidos por los 885 registros existentes en 500 localizaciones geográficas, lo que supone la mayor digitalización de archivos de Europa.

Además, se ha implantado un sistema de gestión documental (*Documentum*) como soporte para las funciones de captura, indizado y recuperación de la información registral. El elevado volumen de ésta ha requerido la labor permanente de más de 120 profesionales y la colaboración temporal de cerca de 10,000 técnicos especializados para indicar y digitalizar.

El proyecto se enmarca en el proceso modernizador que está llevando a cabo el Colegio de Registradores en todas las Comunidades Autónomas para mejorar y agilizar el servicio que los Registros de la Propiedad y Mercantiles prestan al ciudadano. Este trabajo supone simplificar operativamente los procesos del registro y optimizar el sistema de conservación, ya que facilita la obtención de copias de seguridad en soporte informático, la preservación de los originales de valor y minimiza la manipulación de documentos.

Así, España se ha convertido en punto de referencia único en el ámbito de la gestión documental, mediante la aplicación de tecnología vanguardista a la captura, el trata-

miento y el indizado de datos.

Los registradores destacan que el nuevo sistema mejora las operaciones de registro y conservación, además de que facilita la obtención de copias de seguridad en soporte informático, la preservación de los originales de valor y minimiza la manipulación de documentos. El proyecto se complementa con el diseño y desarrollo de un plan de formación para familiarizar a los 15,000 usuarios con el sistema, lo que se ha traducido en 885 cursos.<sup>10</sup>

### 3. Problemática

*3.1. Valoración efectuada por la entonces Secretaría de Comercio y Fomento Industrial sobre los Registros Públicos del País y que sirvió de sustento para el programa de mejora de los Registros de Comercio.*<sup>11</sup>

“No obstante, consideramos necesario introducir una matización de orden sistemático. A los efectos de diseñar adecuadamente un proceso de reforma y modernización del RPP y RPC, resulta imprescindible, a nuestro juicio, separar las “deficiencias estructurales” del sistema (que sólo podrán resolverse a largo plazo, y a través de una reforma en profundidad del marco normativo, que obtenga un amplio apoyo político y

El sistema registral chileno se basó en el modelo francés, de manera específica, en su Código Civil.

<sup>9</sup> EL PRIMERO DE EUROPA. España, país pionero en la digitalización de los registros de la propiedad y mercantiles. Información consultada el 17 de noviembre de 2005, en: <http://www.el-mundo.es/navegante/2005/06/14/esociedad/1118745773.html>

<sup>10</sup> Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *El Colegio de Registradores, pionero en Europa en disponer de un archivo digitalizado de todos sus Registros*. Información consultada el 17 de noviembre de 2005, en: [http://Wb\)ww.registradores.org/principal/index.htm](http://Wb)ww.registradores.org/principal/index.htm)

<sup>11</sup> Página consultada el día 15 de noviembre de 2005 en: <http://www.siger.gob.mx/siger/bm.htm>

social), y aquellas otras relacionadas con la gestión de las oficinas registrales, en los aspectos relativos a la tramitación de los documentos y el acceso a la información, que presentan un cierto “carácter coyuntural” (como hemos tenido ocasión de repetir en varias ocasiones, en este punto hay variaciones significativas entre las oficinas registrales de los distintos estados), y sobre las que sí es posible operar, a coto plazo, a través de un proceso de modernización de las oficinas y de introducción de nuevas tecnologías.

“Las “deficiencias estructurales” que hemos identificado en el funcionamiento del RPP y del RPC, pueden agruparse en:

“A. PREPONDERANCIA DE LA FINALIDAD RECAUDATORIA DE LA INSTITUCIÓN, QUE, A SU VEZ, DETERMINA LA EXISTENCIA DE UN MECANISMO DE FINANCIACIÓN INADECUADO.

“Tal como hemos expuesto (véase, infra, 0), los “registros jurídicos” constituyen la pieza esencial de cualquier sistema de “seguridad jurídica preventiva”, que se enmarca dentro del más general principio de “seguridad jurídica” (aunque no se utiliza expresamente esta terminología, el principio de “seguridad jurídica” está implícito -y puede deducirse con claridad- del elenco de supuestos regulados en los artículos 13 a 23 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

“En un esquema organizativo correcto, el Registro Público ha de ser, en primer lugar, una institución al servicio de los particulares, puesto

que su finalidad primordial es la de proporcionar certidumbre en las relaciones contractuales privadas. Por el contrario, en México, el RPP y el RPC se han configurado como un instrumento recaudatorio al servicio de las necesidades financieras de los estados (puede verse una descripción detallada en “Estudio para determinar”, por NEXT CONSULTORES, Volumen 5, Capítulo III, punto 7, pp. 59-60).

“Este planteamiento produce un doble efecto distorsionador sobre la Institución:

“1.-Por una parte, supone encomendar una *serie de tareas (propias de la administración tributaria) a unas oficinas, cuya capacidad de respuesta ha sido ampliamente superada por las demandas de la sociedad*, con la consiguiente dispersión de esfuerzos. Como no puede ser de otra forma, en este esquema la principal preocupación del poder público competente (las autoridades de los estados) es la obtención de ingresos y no la prestación de un servicio eficiente a los particulares. Añádase, a 10 anterior la posibilidad de prácticas irregulares como consecuencia de la circulación de cantidades importantes de numerario en las oficinas.

“2.-Por otro lado, *impide a los Registros disponer de una financiación adecuada*, pues los costes de funcionamiento (y, aún en mayor medida, los de modernización) se perciben por las autoridades de los Estados como una disminución de sus ingresos ordinarios. Aunque existen variaciones importantes entre los estados, se puede generalizar que el porcentaje sobre el monto total de ingresos por



concepto de derechos registrales destinado a los gastos operativos de las oficinas está situado en torno al 110% (esta es la cifra que se manejó en las reuniones mantenidas por los consultores y a la que alude -en una muestra realizada en los años 1993 y 1994- el “Estudio para determinar...”, laborado por NEXT CONSULTORES, Volumen 5, Capítulo III, punto 6, pp. 57-58”).

### *3.2. Constitución y Registro de una sociedad Mercantil en 2 días. Comunicaciones suscritas por el Colegio de Notarios de Jalisco sobre el particular*

Los esfuerzos de la Secretaría de Economía han producido en la sección del comercio, en la que digitalización es una realidad, importantes avances, tan es así que el día 10 de septiembre del año en curso, en las instalaciones del Colegio de Notarios de Jalisco se llevó a cabo un acto durante el cual se corroboró que la obtención de un permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para el uso de denominación de una sociedad mercantil, su firma en protocolo notarial y su inscripción en los registros Federal de Contribuyentes y Público de Comercio, se logró entre los días 7 y 8 del mismo mes. Ello demostró que con el apoyo de las autoridades y una adecuada difusión entre el gremio notarial, el Programa de Sistema de Apertura Rápida de Empresas, establecido en el Plan Nacional de Gobierno 2000-2006, podrá ser una práctica cotidiana, con la cual se evidencie que la medición realizada por el Banco Mundial en el sentido de que en Guadalajara un negocio

demora 43 *horas* para su apertura, pueda disminuirse a la temporalidad primeramente indicada.

En cuanto a la sección de propiedad, el Colegio de Notarios del Estado de Jalisco ha sido autor de propuestas y ante la problemática advertida en su operación, ha elevado las comunicaciones pertinentes a las autoridades competentes, planteando posibles soluciones. Así, a partir de la misiva suscrita por su Presidente junto con sus homólogos de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara, Confederación Patronal de la República Mexicana, sección Jalisco, así como de la Asociación de Promotores Industriales de Vivienda, presentada a la Secretaría General de Gobierno el día 24 de octubre de 2002, entre otros puntos referidos al Registro Público de la Propiedad, propuso:

UNO.- En virtud de las reformas operadas a la Ley del Notariado, es necesario obtener un certificado de libertad o gravamen, sin embargo, no obstante la voluntad demostrada por los funcionarios y empleados del Registro Público de la Propiedad, esto resulta insuficiente para ello, tanto más que en lo que resta del año para cumplir con el Programa Nacional de Vivienda habrá que formalizar 18,000 escrituras.

Soluciones:

A).- Solicitar la ampliación de la partida presupuestal que permita que las oficinas del Registro Público de la Propiedad sean operadas electrónicamente como ya está sucediendo en algunas entidades de la República, considerando además que esta

Según informó el Colegio de Registradores, España se ha convertido en el primer país europeo que cuenta con un archivo digitalizado de todos sus registros de la propiedad y mercantiles, tarea realizada durante los últimos tres años y medio con la colaboración de una empresa llamada Solucionera y una inversión de 30 millones de euros.

Dependencia genera, con mucho, excedentes en su operación, tanto más que si consideramos que el derecho constituye el pago que se realiza por un servicio público, estrictamente, la totalidad de los ingresos de esta oficina deberían aplicarse a la misma.

B).- Con carácter urgente solicitar la autorización para cubrir la ampliación de horarios a los funcionarios y empleados del Registro Público, tomando en cuenta que si actualmente se labora de lunes a viernes, en el horario de las 9 a las 15 horas, en cinco días de la semana, presta sus servicios al público tan sólo 30 horas por semana, lo que en un mundo globalizado resulta un freno total a la actividad inmobiliaria. De hacerse lo anterior se lograrían establecer horarios de atención vespertinos y sabatinos.

DOS.- A partir del presente año todas las escrituras celebradas entre particulares deben pagar derechos de registro, lo cual se hace básicamente con el mismo personal que antes propiciando que para hacer un pago tengan que transcurrir varias horas.

*Solución.- Congruente con el punto anterior deben ampliarse los horarios de atención al público y analizar la posibilidad de efectuar pagos electrónicamente, lo cual además iría en concordancia con la reforma operada a la legislación mercantil, en cuanto que a partir de noviembre próximo los registros de esta índole deberán ser efectuados por medios electrónicos.*

Con fecha 22 de enero de 2003, se presentó a la misma dependencia otro documento, en el que se expuso:

Hoy día, para obtener la inscrip-

ción de un instrumento, han de efectuarse tres pagos y, por consiguiente, la elaboración de sendos recibos, lo cual reviste una doble implicación, por un lado, para la Secretaría de Finanzas representa un mayor costo administrativo, debido a la glosa de las cantidades enteradas por ese concepto, lo que contraría el principio de economía, según el cual debe minimizarse el costo de recaudación, recuérdese que en el pasado varios derechos y aun impuestos, como lo fue el del timbre, dejaron de ser exigibles debido al costo experimentado para su cobro; por otro, se obliga al sector notarial a destinar personal adicional, representando ello un mayor costo administrativo para su pago y control.

Preocupa a nuestro gremio que para este cobro no se hubiere previsto la creación de nuevas plazas para la recaudadora existente en el Registro Público de la Propiedad, sino que con la misma estructura administrativa se pretende recaudar este gravamen adicional, lo que ha agudizado los problemas experimentados para la gestión registral de documentos en el Registro Público de la Propiedad, la cual a partir del mes de abril del año próximo pasado, sufrió un severo incremento con motivo de la obligación de insertar los certificados de gravamen en las escrituras traslativas de dominio.

Volvemos a expresar la conveniencia de que se asigne una partida presupuestal adicional al Registro Público de la Propiedad, incluyendo la recaudadora adscrita, que permita otorgar el servicio registral con celeridad, sin detrimento de la seguridad

jurídica, tomando en consideración el monto de los ingresos obtenidos por concepto de derechos; además de recordar la importancia del sector inmobiliario dentro de la actividad económica y que al decir de varios sectores de la colectividad se encuentra retraída en nuestro Estado, porque se ha impedido el cumplimiento de los programas de vivienda. Es evidente que si el Registro Público abre sus puertas de lunes a viernes de 9:00 a 15:00 horas, son solo 30 horas de labores por semana, lo que dentro de una economía globalizada, frente a los inversionistas extranjeros nos coloca en serios predicamentos, tomando en cuenta que con motivo de esta realidad, muchas instituciones, señaladamente en nuestro país, la banca, ha ampliado los días y horarios de atención al público.

Ahora bien, de las 30 horas en que se labora, no todas ellas están dispuestas para atención al público, ya que por ejemplo, la recepción de los avisos cautelares y preventivos concluye a las 14:00 horas, es decir, una hora antes de cerrar.

Otro problema severo incurrido es que la recepción de solicitudes para certificados urgentes es a las 8:30 horas, es decir media hora antes de que se abran las oficinas, por lo cual, desde las 8:00 de la mañana ya hay largas filas de espera, debido a la carga elevada de trabajo existente en esa oficina, es común que el servicio “urgente” se suspenda temporalmente.

En la práctica el gestor debe formarse para hacer el pago de derecho por una o más horas, debido a que en las cajas se cobra no sólo derecho

de incorporación (que de por sí son muchos), sino también certificados, servicios de búsqueda y además ahora de avisos preventivos.

Es muy poco el personal destinado a aclaración de certificados, al cual se recurre con mucha frecuencia, sobre todo cuando las solicitudes son devueltas sin el certificado respectivo o cuando se recibe éste con anotaciones indebidas, muchas de las veces después de 10 días de espera.

En este orden de ideas, podemos concluir que una tramitología tortuosa, hace que el tiempo en que permanecen abiertas las oficinas del Registro Público de la Propiedad y las cajas de la oficina recaudadora sean más que insuficientes, generando ello conflictos, ya que es común apreciar a los usuarios reclamando a los empleados, los que aún cuando destacamos, se esfuerzan por prestar un buen servicio, les es imposible, brindar una atención con la debida oportunidad y atingencia, ello derivado de la alta carga de trabajo.

Con fecha 28 de noviembre de 2002, a la atención del ciudadano Director del Registro Público, se documentó lo siguiente:

Por este conducto me permito reiterar a Usted la solicitud para reconsiderar la idea de cerrar las oficinas registrales en la segunda quincena del mes de diciembre, a efecto de que continúe prestándose durante todo ese mes el servicio registral.

Lo anterior, en virtud de que en ese tiempo aumenta el número de movimientos registrales derivados de enajenación de inmuebles, en primer término, porque muchas personas invierten en bienes raíces su par-

**En cuanto a la sección de propiedad, el Colegio de Notarios del Estado de Jalisco ha sido autor de propuestas y ante la problemática advertida en su operación, ha elevado las comunicaciones pertinentes a las autoridades competentes, planteando posibles soluciones.**

tipación en la derrama económica decembrina; en segundo lugar, porque muchos paisanos regresan de los Estados Unidos durante la época navideña y de año nuevo y es precisamente cuando pueden realizar gestiones para obtener la titulación de predios y, en tercer término, es en ese período en el que gran parte de la población con su aguinaldo recurre a solicitar el servicio notarial de titulación, debido a que cuentan con recursos adicionales para ello; por último, los institutos públicos de vivienda, entre otros: Infonavit, Fovissste, Fovi, Iprovipe y Pensiones del Estado, tienen necesidad de concluir con sus programas, ya que de no hacerlo se perderían los recursos.

Ante tal situación y a efecto de no causar perjuicio a la sociedad, resulta indispensable la prestación del servicio notarial y por consiguiente la de esa dependencia, por lo cual, solicitamos considere el establecimiento de guardias para la atención en el servicio registral”.

Con fecha 1° de septiembre de 2003 a la misma Secretaría General de Gobierno, se le presentó un oficio en los siguientes términos:

El Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, a través de su Consejo que me honro en presidir, reitera la solicitud de su apoyo para solucionar la problemática que enfrenta nuestro gremio en la tramitología para la instrumentación de aquellos negocios jurídicos en que por ley o rogación intervenimos en nuestro carácter de Notarios, misma que se le dio a conocer en curso recibido en la oficialía de partes el 24 de octubre de 2002, habiéndose elevado prelación según

sello de recibido con el número 4839.

Esa instancia fue elevada por la ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INDUSTRIALES DE LA VIVIENDA, CÁMARA NACIONAL DE GUADALAJARA, COPARMEX, SECCIÓN JALISCO Y NUESTRO GREMIO, destacándose tanto la problemática, como la posible solución para superarla.

Las circunstancias expuestas el 24 de octubre del año 2002 persisten y es más, se han agravado. Ello se siente más acentuado EN LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD en esta capital, porque el volumen de negocios jurídicos y los requisitos han ido en aumento y por el contrario, ha disminuido el personal para el desahogo del trabajo, por lo que los satisfactores que la sociedad demanda, estimamos pueden ser satisfechos en gran medida por el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD mediante la atención especial que sería la asignación de una partida presupuestal que produzca un acrecentamiento en la plantilla del personal y los horarios de atención al público, en donde se incluyan la apertura en los turnos vespertino y sabatino, y en consecuencia opere plenamente el sistema electrónico.

Lo anterior, para ser congruentes con el criterio de globalización y de la política mundial de inversiones, en donde es imprescindible reducir los tiempos para la instrumentación de los negocios, pero revistiéndose de toda la seguridad jurídica, tan es así que el Gobierno Federal ha puesto en práctica el Sistema de Apertura Rápida de Empresas, con

el objetivo de permitir la gestión de permisos, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, firma de escritura e inscripción en el Sistema de Administración Tributaria y Registro Público de Comercio el mismo día.

Deseamos manifestarle nuestra preocupación por el hecho ya conocido por todas las Autoridades en el ámbito de su competencia, respecto de los negocios en los que nuestro gremio tiene participación en su elaboración, así nos habremos percatado del hecho de que muchos programas de vivienda que deberían materializarse en nuestro estado por constructores de nuestra región, éstos están emigrando a otras entidades de la República. para realizar sus objetivos, y por comentarios de éstos, tenemos conocimiento que lo hacen en razón de que la normatividad exigida en nuestro estado no les permite realizar con agilidad sus negocios, privándose de estas condiciones a nuestra entidad y en consecuencia de la generación de impuestos, derechos y derrama general y la circulación de la riqueza.

Mediante oficio 035/03, recibido en la Secretaría General de Gobierno el 22 de enero del presente año, este Colegio por conducto de su Consejo hizo del conocimiento del Señor Secretario General de Gobierno esta misma problemática.

El Consejo de Desarrollo Urbano en la sesión CII aprobó un punto de acuerdo en este mismo sentido.

Tenemos plena confianza de que la problemática que hemos venido señalando a usted, se resuelva en base a proveer de los recursos necesarios para satisfacer las necesi-

dades que se generan en el Registro Público de la Propiedad, para que éste sea comparable con el Registro de Comercio, el cual para orgullo de los Jaliscienses es señalado por la Secretaría de Economía como el pionero y modelo a seguir, tan es así, que cuando visitó nuestro país el Señor Ministro de Nicaragua Francisco Rosales Argüello, Presidente de la Sección Registral, se eligió este Estado para mostrar sus avances y en visita que hizo a nuestro Colegio, expresó conceptos que como Jaliscienses nos llena de orgullo como lo fue que “ las observaciones que con gran visión se habían hecho, buscaría la forma de que se materializaran en su País para beneficio de sus compatriotas”; además de que fue en Puerto Vallarta, a principios del presente mes, donde se realizó la prueba piloto del Registro de Comercio por medios electrónicos.

También destacamos que con base en la información obtenida del Archivo de Instrumentos Públicos, es nuestro Estado líder en la captura de disposiciones testamentarias que se otorgan con la intervención de Notarios de esta Entidad, instrumentos que son trascendentes porque operan después de la muerte del otorgante, destacando, que la Secretaría de Gobernación en coordinación con el Notariado Nacional ha implementado un programa con vigencia para el próximo mes de septiembre instando por los medios masivos de comunicación para que las personas capaces otorguen su testamento.

Este Consejo ha instalado un Comité Permanente para desregular la

**Se ha insistido en que la dificultad para obtener el certificado de gravamen ha propiciado que muchas operaciones no se realicen o bien se efectúen en protocolos de notarios de otras entidades federativas y, el caso más serio, que actúen en el Estado de Jalisco, pues ello constituye una grave vulneración de la soberanía de la entidad, además de la inseguridad jurídica que se genera.**



tramitología, en donde además de analizar los tiempos y movimientos en nuestras propias oficinas, ha establecido un sistema que permite a su membresía ser informada el mismo día de la publicación, de reformas legales y demás disposiciones relativas a nuestra función, además se encuentra en periodo de prueba, para ser puesto en práctica, un sistema que nos permitirá producir los avisos que conforme a la ley se deben efectuar entre los Notarios y su Consejo en forma electrónica.

Igualmente, hemos realizado un gran número de reuniones con las autoridades de los niveles Federal, Estatal y Municipal, en que se han encontrado muchos acuerdos en donde se reconoce la importancia de que el Notario sea reintegrado a su función esencial de esmerarse en otorgar la seguridad jurídica a los instrumentos mediante el análisis del título de propiedad, suficiencia de facultades de representantes, identificación plena de las partes, sobre todo en estos tiempos en que la delincuencia organizada opera en falsificación de documentos, suplantación de personas, lo que podemos abatir en mayor medida absteniéndonos de la tramitología tortuosa, la que sabemos por naturaleza genera corrupción.

A la fecha hemos dado un avance significativo, entre otros, con la Secretaría de Hacienda, en donde a propuesta de este Colegio se emitió un criterio, determinando que los programas para el cálculo del Impuesto Sobre la Renta, elaborados por dos empresas de Jalisco son correctos, lo que permitirá una transparencia

en la determinación de este tributo.

Con la Secretaría de Finanzas del Estado hemos obtenido una gran respuesta para simplificar el trámite derivado de los pagos de derechos y, sensibilizados de la importancia de agilizar el procedimiento de recaudación, además de los estudios que permitan el pago electrónico, se ha dispuesto la apertura de una caja especial en las instalaciones de nuestro Colegio, encontrándose en la fase final, lo que permitirá que los recursos lleguen más rápido a las arcas estatales.

En varios municipios estamos trabajando para posibilitar el pago electrónico, y en tanto se concluye con los estudios, hemos obtenido acuerdos para que nuestros avisos se formulen ya no en forma mecánica, en formatos preimpresos, sino utilizando las mismas bases de datos de las escrituras, en forma de libre impresión, como son Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. (Se advierte a la fecha en que se elabora este documento se han encontrado entre otros, Tlaquepaque, Tonalá y sobre todo, Guadalajara, cuyo municipio se ha dado a la tarea de elaborar un software que en fecha próxima, hará realidad el pago electrónico de este impuesto. En idéntica orientación se encuentra Zapopan).

En la mesa del Registro Público de la Propiedad, hemos concluido que lograr la captura completa de la información y el funcionamiento pleno del sistema informático registral es una necesidad social impostergable.

Por lo anterior, me permito distraer su atención para solicitarle que en la próxima presentación

del presupuesto que habrá de efectuarse al H. Congreso del Estado, se considere una partida presupuestal amplia y suficiente para el Registro Público de la Propiedad.

### *3.3. Dificultad para obtener el Certificado de Libertad de Gravámenes*

En distintos foros se ha insistido en que la dificultad para obtener el certificado de gravamen ha propiciado que muchas operaciones no se realicen o bien se efectúen en protocolos de notarios de otras entidades federativas y, el caso más serio, que actúen en el Estado de Jalisco, pues ello constituye una grave vulneración de la soberanía de la entidad, además de la inseguridad jurídica que se genera por el riesgo latente de que dichas escrituras puedan ser declaradas nulas, independientemente del problema ya advertido que significa la omisión del pago de Impuesto Sobre la Renta por enajenación de inmuebles, el cual, a partir de 2003 ya se puede participar al Estado y por tanto, las propias arcas jaliscienses sufren esta afectación.

### *3.4. Intervención en el Registro Público de la Propiedad por la Procuraduría General de Justicia y la Contraloría del Estado*

El día 19 de julio de 2004, la Procuraduría General de Justicia del Estado y la Contraloría General (también de Jalisco) iniciaron una serie de investigaciones en la Dirección del Registro Público de la Propiedad, dependencia que el día 26 de septiembre del presente año fue cerrada al público para estar en capacidad de conocer con profundidad y certeza los hechos que inspiraron la denuncia presen-

tada por el Director del Registro Público de la Propiedad, a causa de haberse detectado dentro de ese instituto la comisión de diferentes tipos de ilícitos, como: desaparición, mutilación, sustracción, siembra, incorporación, falsificación, robo y alteración de documentos públicos, además de la suplantación de personas.

Según versiones periodísticas, varias personas fueron detenidas y arraigadas.

Los bienes afectados que con más frecuencia son objeto de este tipo de conductas son terrenos baldíos y fincas abandonadas, razón por la cual, fruto del ingenio popular, proliferan los letreros de: “Este terreno no se vende” o “Cualquier asunto relacionado con esta propiedad; deberá ser tratado en el teléfono (...)”.

### *3.5. Acciones del Colegio de Notarios para enfrentar la suplantación de personas*

Por su parte, el Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, para enfrentar a la suplantación de personas, entre otras acciones ha desplegado las siguientes conductas:

- a) Recordar a los Notarios de la obligación de atender personalmente a los solicitantes del servicio notarial.
- b) Realizar talleres de información entre sus miembros sobre las medidas de seguridad de los principales medios de identificación: credenciales de elector y pasaportes; se ha contado con el apoyo del Instituto Jalisciense de Ciencias Forenses y de funcionarios de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

El Colegio de Notarios, al igual que la sociedad jalisciense, tiene profundo interés en el resultado de las investigaciones que están realizando las instituciones competentes para que, de comprobarse la comisión de alguna figura delictiva, cualquiera que sea su autor, respetándosele cabalmente sus garantías individuales, se finquen las responsabilidades que procedan.

c) Informar a los notarios miembros, *ipso facto*, sobre la existencia de alguna escritura falsificada o identificación apócrifa.

d) La denuncia inmediata a la Procuraduría General de Justicia del Estado sobre operaciones en donde se presume la exhibición de algún Título de Propiedad y su correspondiente documento de identidad apócrifo, lo que ha posibilitado que en el último semestre se hayan montado varios despliegues operativos que han concluido con la detención y consignación de los involucrados.

e) Fundamentalmente y con la convicción de que en cualquier actividad humana, la etapa preventiva resulta ser la mejor arma para enfrentar cualquier problema, en forma reiterada desde el año 2002 ha elevado instancias ante el Instituto Federal Electoral con el objeto de permitir a los notarios de Jalisco, no el acceso a la información reservada, sino exclusivamente corroborar la autenticidad de la credencial de elector, gestión ésta que ha tenido resultados satisfactorios, pues ese organismo electoral ha expedido ya el oficio No. DERFE/ 1441/2005, mediante el cual se accede a la celebración de un Convenio para tal fin; además de haberse recibido el proyecto del citado convenio, el cual fue ya aprobado por el Consejo de Notarios.

f) Además de lo anterior, en octubre de 2003, durante la primera semana de la Cultura de la Legalidad, auspiciada por la Secretaría de Gobernación, se presentó la

ponencia: *La Necesidad de Establecer un Carnet de Identidad*, a la cual se sumó la presentada en el mes de octubre anterior, con la que, en el mismo tenor, se urgió a que este documento de identidad sea expedido en forma electrónica, como ya sucede en España y la Comunidad Europea.

Nos complace que el relator de esa mesa de trabajo, el Licenciado Juan López Hidalgo, haya manifestado que los lectores de ponencias posteriores a la aquí indicada manifestaron su simpatía con esa idea, además de haber despertado el interés del Señor Subsecretario cuando se le informó sobre el contenido de la misma.

g) Fijar públicamente en forma clara y precisa que el Colegio de Notarios, al igual que la sociedad jalisciense, tiene profundo interés en el resultado de las investigaciones que están realizando las instituciones competentes para que, de comprobarse la comisión de alguna figura delictiva, cualquiera que sea su autor, respetándose cabalmente sus garantías individuales, se finquen las responsabilidades que procedan.

Igualmente ha circulado la información de que 443 libros se encuentran extraviados sin subrayar, circunstancia ésta que aunque grave, debe enfrentarse mediante la reposición documental que establece la Ley y el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

### 3.6. Diagnóstico Funcional

Dadas las circunstancias antes señala-

das, no ha sido posible cubrir las necesidades de la creciente población, a causa de una seria problemática y un rezago interno, derivados a su vez de la carencia de mecanismos legales y tecnológicos eficaces y eficientes que pongan a tono a la institución.

La evolución continua de los medios tecnológicos obliga a todas las dependencias de gobierno a realizar un esfuerzo constante de actualización interna con el propósito de garantizar su adecuado desarrollo en el otorgamiento de los servicios.

Así, la problemática que en estos momentos afecta gravemente el buen funcionamiento de la institución, se resume en los siguientes puntos:

- a).- Ausencia de evaluación adecuada y seguimiento de la productividad, eficiencia y eficacia de los trabajadores y funcionarios del Registro.
- b).- Existencia de un marco normativo rebasado por las necesidades de la sociedad jalisciense.
- c).- Falta de adecuación del marco jurídico vigente que simplifique y agilice el procedimiento registral.
- d).- Escasa o nula capacitación del personal que labora en el Registro (la ausencia de programas de capacitación constante y permanente para el personal que labora en el registro).
- e).- Ausencia de coordinación administrativa, técnica y logística de las oficinas registrales del estado, que se traduce en dilación en el despacho de los asuntos.
- f).- Carencia de organización administrativa y operativa necesaria para el desarrollo adecuado de la actividad registral.

g).- Insuficiente infraestructura tecnológica que agilice, vuelva eficaces y reduzca los costos operativos del Registro.

### 3.7. *Diagnóstico del Marco Legal*

De igual forma, deben analizarse profundamente la Ley y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, a fin de evitar al máximo la posibilidad de poner en riesgo la seguridad jurídica. Entre otras cosas, nos preocupa:

- a) Que en el artículo 7° de la Ley del Registro Público de la Propiedad se enuncian las diversas direcciones que integran la estructura orgánica de esa oficina; pero en su lectura no se contempla a los Directores de Certificaciones y Gravámenes y de Oficinas Foráneas, los cuáles sólo alcanzan a sustentarse en el artículo 5 del Reglamento.
- b) Igualmente, el artículo IX, fracción I de la Ley, dispone que el Ejercicio de la Fe Pública Registral corresponde al Director General de la Institución; éste, sin embargo, debido al cúmulo de trabajo a realizar, solicita sea la Dirección de Propiedad la que suscriba los registros, aun cuando el artículo 12, fracción I, dispone esta función sea realizada por excepción, en ausencia de los Directores de Oficina y mediante oficio que así lo disponga del Director General.
- c) En congruencia con el artículo 2207 del Código Civil del Estado, debe precisarse en el artículo noveno, fracción novena que el Director es Apoderado

**La evolución continua de los medios tecnológicos obliga a todas las dependencias de gobierno a realizar un esfuerzo constante de actualización interna con el propósito de garantizar su adecuado desarrollo en el otorgamiento de los servicios.**

Judicial, no así para pleitos y cobranzas como ahí se indica, ya que desde el día 4 de septiembre de 1945 en la legislación civil de la entidad se incorporó este concepto para comprender, además del ámbito contencioso, a la jurisdicción voluntaria.

d) No existe un procedimiento administrativo para que si alguien, al suscribir un instrumento público, en forma dolosa se ha ostentado como soltero (no obstante haber contraído matrimonio), pueda su cónyuge inscribir dicha circunstancia, como lo posibilita el Código Civil de Zacatecas.

e) No existe un procedimiento sencillo que permita la cancelación de hipotecas o embargos inscritos hace más de 20 años, sin que se hubiera reinscrito el mismo, en casos en los que es evidente que o bien fueron pagados por el deudor y simplemente no tuvo el cuidado de solicitar la cancelación registral, o bien, el acreedor desistió de su cobro; advirtiéndose que esta situación se presenta entre personas de escasos recursos en casos que consignan créditos desde los actuales cinco hasta quinientos pesos. Por ello se sugiere la inclusión de un artículo que permita que los créditos o gravámenes para los que hayan transcurrido más de 10 años del vencimiento de su pago, se puedan cancelar a solicitud del titular registral o de sus sucesores, garantizando con dos tantos el importe de la garantía y la declaración, bajo protesta de conducirse con ver-

dad, de que el mismo ha sido liquidado; pues resulta un verdadero contrasentido el hecho de que conforme al artículo 77 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, cuando se inicia el procedimiento de reposición de un documento extraviado basta la simple solicitud para hacer tal declaración.

f) Con carácter urgente la reforma de dicho artículo, en cuanto a incorporar las condicionantes establecidas en los artículos 108 y 110 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima, en donde, para que se decrete su reposición, se parte de una solicitud bajo protesta de decir verdad, en la que el titular registral precise la situación que guarda su propiedad, con base en la cual, se dispondrá, a costa del Estado, la publicación de un aviso en uno de los diarios de mayor circulación de la entidad para que cualquier interesado dentro de los 15 días pueda hacer prevalecer algún derecho inscrito, además de comunicarlo a las instituciones de crédito, tanto públicas como privadas, Cámara de Comercio, Colegio de Notarios, etc. Con ello se cierra el paso a una reposición defectuosa que al causarle perjuicios a un particular, pudiese derivarle alguna Responsabilidad Patrimonial al Estado.

### *3.8. Diagnóstico de Operación*

Así mismo, podemos señalar algunos problemas de operación que pueden afectar la seguridad jurídica de la función registral:



a) No reflexionar sobre el alcance del artículo 69 de la Ley, que en forma casuística señala las hipótesis en las que puede ser denegado un registro: 1.- cuando el contenido del documento sea contrario a las Leyes prohibitivas o de interés y orden público. 2.- Cuando el acto jurídico contenido en el documento presentado no es de los que deban registrarse o anotarse. 3.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real. Sin embargo, en la práctica se esgrime una serie de causales de devolución, algunas de ellas que llegan al extremo de señalar: “Por falta de croquis” o algún documento análogo, no obstante que la ficha de recepción expresa que al momento de su presentación si se contenía dicho documento.

b) En el mismo espíritu del anterior, el artículo 68 dispone que la posibilidad “de devolución de un documento será comunicada al Notario para que dentro de los cinco días pueda subsanarlo para el efecto de no perder la prelación”, lo que en la práctica no sucede, sino que en forma lisa, se procede a su devolución.

c) Aun más, el artículo 71 dispone que en el supuesto anterior se deberá practicar la nota PREVENTIVA, lo que tampoco se hace.

En cuanto a la Ley de Ingresos de Vigencia Anual, se considera importante realizar cuando menos estas adecuaciones:

a) Trasladar el cobro de los 30 pesos por concepto de Aviso

Preventivo al registro definitivo, tal como se contemplaba en la normatividad anterior, que indicaba esta anotación se efectuaría sin cobro de derecho alguno, con lo cual (independientemente de que el Derecho Tutelado Preventivo no quedaría condicionado a la contingencia –a causa, precisamente, de la urgencia con que se practique– de que la Oficina Recaudadora hubiera cerrado sus puertas), al incluirse en el pago del Derecho de registro Definitivo se observaría pleno el principio de economía de la recaudación fiscal, pues en un solo recibo se comprenderían ambos conceptos.

b) Reflexionar sobre el alcance del artículo 17 de la actual Ley de Ingresos del Estado, el cual establece que la constitución de los Regímenes de Condominio Habitacionales quedan sujetos a la aplicación de la cuota general del 0.5% y que no resulta aplicable la tarifa preferencial de casas y departamentos habitacionales a que se refiere el artículo actual.

Ante la proximidad del periodo vacacional, para atacar la problemática de los certificados de gravámenes, ha de vigilarse que éstos, conforme al artículo 39 del reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad, cumplan con los siguientes requisitos a efecto de evitar la omisión o errores en la captura de los datos de identificación del inmueble: que los notarios del Estado de Jalisco puedan efectuar su solicitud en donde se contengan estos datos, así como

**Deben analizarse profundamente la Ley y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, a fin de evitar al máximo la posibilidad de poner en riesgo la seguridad jurídica.**

el nombre de los titulares registrales, para que los funcionarios y empleados del Registro Público se concreten a corroborar dicha información y verificar la existencia o no de gravámenes o limitaciones de dominio, tanto más que, recordémoslo, el notario es el responsable de la exactitud de esa información.

Es también preocupante que a raíz de la toma de instalaciones del Registro Público de la Propiedad se haya restringido a los notarios públicos la consulta de los libros y asientos registrales; ellos, como personas de buena fe y preocupados por dar una verdadera seguridad jurídica a los actos autorizados, muchas veces deben llevar a cabo una revisión completa; por ello se sugiere disponer una sala especial para tal fin, en algo que sería congruente con lo establecido por el artículo 29 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, que faculta a los notarios para consultar electrónicamente los diversos asientos registrales

#### 4. Propuestas Finales

PRIMERA.- EN CUANTO A LA OPERACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD:

- a) La necesaria introducción y aplicación de un sistema de seguridad que controle la entrada y salida del acervo, a cargo del registro.
- b) Definir marcos claros de evaluación y esquemas de ajuste de la problemática actual del Registro Público de la Propiedad.
- c) Generar una reestructuración o rediseñar los procesos internos registrales.

d) Promover una coordinación interinstitucional de los procesos de tramitación registral que comprenda a diferentes órganos de gobierno (Archivo de Instrumentos Públicos, catastros municipales, Procuraduría del Estado), así como a las cámaras de la Industria de la Construcción, instituciones crediticias, el Colegio de Notarios del Estado de Jalisco; donde se genere la apertura y acceso a las bases de información entre los involucrados.

e) Todo esto se lleve a cabo mediante la creación de un departamento de información, denominado SIR (Sistema de Información Registral), cuyas funciones sean coordinar, generar, clasificar, actualizar y vincular la información a través de una red tecnológica de común acceso, facilitando la operación y gestión de ventanillas únicas de trámites.

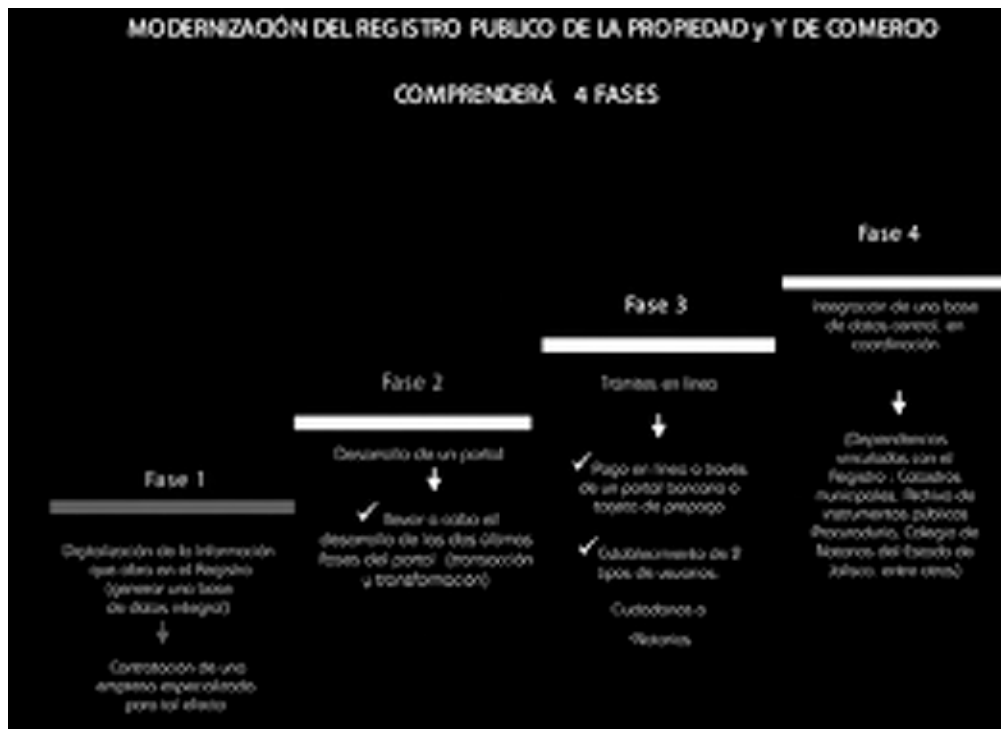
f) La creación de trámites en línea, con objeto de iniciar, continuar y concluir ya sea un registro inmobiliario o cualquier otro trámite a cargo de la institución; que ofrezca a corto plazo mayor publicidad, seguridad, precisión, celeridad y facilidad de acceso a un bajo costo, tanto para la institución, como para el ciudadano.

g) La introducción y puesta en práctica de una firma electrónica a cargo del Registro Público de la Propiedad, integrada por un certificado, una clave de acceso y un lector óptico.

h) Centralizar la información y homogeneizar los criterios de calificación de los registradores;

así como crear en el país una red interna de comunicación entre

las diferentes oficinas. Lo anterior podrá materializarse a través de las



Es preocupante que a raíz de la toma de instalaciones del Registro Público de la Propiedad se haya restringido a los notarios públicos la consulta de los libros y asientos registrales; ellos, como personas de buena fe y preocupados por dar una verdadera seguridad jurídica a los actos autorizados, muchas veces deben llevar a cabo una revisión completa.

siguientes fases:

1ª fase: consiste en la digitalización del acervo que obra en el registro, con el propósito de generar una base integral de datos que permita la consulta de información, a través de la contratación de una empresa especializada para ese efecto.

2ª Fase: en esta segunda fase se dará seguimiento al desarrollo del portal del Registro Público de la Propiedad, a fin de llegar a una fase de transacción<sup>12</sup> y de transformación<sup>13</sup>

3ª Fase: ésta permitirá la realización de trámites en línea, por el pago vía *internet*, mediante un portal bancario o a través de una tarjeta de pre-pago de los servicios ofreci-

dos. El establecimiento de 2 tipos de usuarios, Notarios y Ciudadanos; en el primer caso, contarán con una clave, mientras que los segundos contarán con una clave de usuario y una contraseña, asignadas por la propia institución del Registro. De este modo se les permitirá tener

<sup>12</sup> Transacción. Esta fase de gobierno electrónico incluye la provisión de transacciones electrónicas, por parte del gobierno, a ciudadanos y empresas como una alternativa o complemento a la atención “cara a cara” en las oficinas. Los sitios electrónicos transaccionales permiten acceso directo a los servicios de gobierno y transforman los procesos administrativos al volverlos más simples, rápidos y baratos.

<sup>13</sup> Transformación. Fase en la que se innova significativamente la forma de operar del gobierno. Cambian las relaciones entre el gobernante y el gobernado, las reparticiones públicas modifican su estructura organizativa para proveer de prestaciones.

acceso a la información registral. En cuanto a los ciudadanos, tendrán acceso a la ventanilla electrónica única de trámites.

4ª Fase: comprende la integración de una base de datos central en coordinación con todas aquellas dependencias de gobierno relacionadas con el Registro Público de la Propiedad, entre las que se encuentran, por citar algunas, los catastros municipales, el Archivo de Instrumentos Públicos, la Procuraduría de Justicia del Estado, etc.

SEGUNDA: VALORAR LA PERTINENCIA DE LAS SUGERENCIAS EFECTUADAS EN EL DIAGNÓSTICO DEL MARCO LEGAL Y OPERATIVO.

TERCERA: EN CUANTO AL ESTABLECIMIENTO DEL CARNÉ DE IDENTIDAD, resulta inaplazable su adopción, bien sea en forma documental y con severos controles de seguridad o, lo más recomendable, electrónica, por lo cual se sugiere la elaboración de un proyecto que pueda ser presentado a los pares del Consejo Económico y Social de Jalisco en la Comunidad Europea, avalado por la Secretaría de Gobernación. Así, conforme al Acuerdo Comercial celebrado por nuestro país con la Comunidad Europea, el día primero de julio del año 2001 se puedan generar los apoyos económicos para lograr que sea una realidad la utilización del carné de identidad, lo que permitirá que en las transacciones económicas, además de en cualquier acto que afecte la vida de los habitantes de este país, exista la

certidumbre de la identidad de la persona que se ostente con algún nombre.

CUARTA.- ANALIZAR LA PERTINENCIA DE QUE, TAL COMO SUCEDERÍA EN EL ESTADO DE SONORA, SE OTORGUE AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD LA CATEGORÍA DE ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO.- Una vez reconocido así, su organigrama se integraría en un primer nivel por representantes de los Poderes Ejecutivo, Judicial y Legislativo, así como de algunos sectores de la población estrechamente vinculados con el Registro Público de la Propiedad. Contaría con una contraloría interna, en la que su responsabilidad sería la de establecer el reglamento interior del trabajo, vigilar su cumplimiento, ejercer funciones de auditoría interna, llevar la contabilidad y el control del inventario de materiales y equipo de trabajo. En su fase inicial, la totalidad de los ingresos generados por su operación se destinarían a cubrir las necesidades iniciales de equipo, materiales, sueldos y cursos de capacitación para que, una vez lograda la informatización, en la Ley de Ingresos se le establezca un Impuesto que podría llegar al 25% de la recaudación lograda en el Registro Público de la Propiedad para contribuir a los gastos de la administración estatal, de manera similar al Impuesto Federal que grava los ingresos de PEMEX.

