



Modernización del Registro Público de la Propiedad y de Comercio

Dir. Luis Ignacio Ramírez Tapia

Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

El poder público está obligado a ofrecer a la población condiciones de seguridad jurídica que garanticen la propiedad y posesión de los bienes y favorezcan la transparencia de las relaciones entre los particulares, a fin de impulsar el desarrollo económico y social del país. En esta obligación del Gobierno para con la sociedad, estriba la mayor grandeza, tanto del servicio, como del servidor público.

BREVE HISTÓRICO

El Registro Público de la Propiedad surgió como resultado de las necesidades de la vida diaria, con objeto de evitar que las transmisiones y los gravámenes relativos a los bienes inmuebles, se efectuaran en forma clandestina, lo que hubiera disminuido notablemente la estabilidad y garantía de esos bienes. Las necesidades del tráfico inmobiliario con seguridad jurídica, fueron imponiendo su existencia al poder público en su calidad de encargado de organizar su funcionamiento.

Los progresos científicos y tecnológicos han influido en diversos campos y el área del Registro Público de la Propiedad y Comercio, no podía sustraerse a su influjo; por ello, el Gobierno Federal, a través de diversas dependencias y en el marco de los

objetivos del Plan Nacional de desarrollo, ha dado los primeros pasos orientados a responder integralmente a la modernización de las instituciones registrales, elaborando un *Proyecto de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Comercio*, así como los anteproyectos de adecuación del marco normativo, mediante diversos instrumentos jurídicos; sin embargo, el futuro de la organización y el funcionamiento de los servicios registrales, se conservan en el mediano plazo como actividad estatal.

Desde el primer ordenamiento y durante más de un siglo, en el estado de Jalisco se utilizó el sistema tradicional de Libros, Secciones y Asientos registrales, que presentó a través del tiempo los inconvenientes de acumulación, dispersión y complejidad para su operación, ocasionados principalmente por la expansión sin freno de la ciudad y el aumento desproporcionado de su población.

A partir de 1981, el sistema registral de corte tradicional daría un giro importante en Jalisco; en ese año se modificó el proceso operativo al cambiar del sistema de inscripción al de incorporación y al ponerse en vigor el nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad que abrogó al anterior del 30 de Abril de 1936.

Sin embargo de ese avance tan relevante y aunque en su momento funcionó dicha reforma, con el paso del tiempo tal sistema se ha vuelto obsoleto, haciendo inoperante a la institución y acarreando graves problemas a la sociedad al generar importantes rezagos debido al cúmulo de trabajo.

-o-o-o-o-o-

El Gobierno del Estado de Jalisco, consciente de que no puede soslayar las tendencias sociales que se dan en este mundo globalizado; de que las leyes no pueden ignorar las circunstancias que afectan la vida de los jaliscienses y sabedor de la trascendencia de las funciones que realiza esta institución, así como de la repercusión de éstas en la inversión productiva que tiene lugar en la entidad, para incentivar la generación de vivienda, ha considerado prioritario continuar aplicando reformas a la institución que permitan satisfacer todas las obligaciones y atribuciones que le impone la propia Ley, así como dar legal cumplimiento a los fines para los cuales fue creada, brindando los servicios con calidad, oportunidad y eficiencia, mediante el desarrollo del *Programa de Modernización Integral del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Jalisco*.

Por ello, el Registro es mucho más que un modernizador de documentos o de hechos o actos relativos a la propiedad inmueble (o mercantil). El Registro no sólo proclama un acontecimiento pretérito que fue otorgado mediante un título entre partes determinadas. Proclama todavía más: *proclama en presente y frente a terceros, la titularidad y contenido de derechos reales*. Los asientos del Registro contienen

declaraciones públicas sobre cuáles son hoy las situaciones jurídicas de los bienes inscritos.

No se trata de aplicar los recursos tecnológicos porque sí, sino de tomar en cuenta las necesidades de los ciudadanos y de tener un instrumento eficaz en el otorgamiento de seguridad jurídica. Para maximizar la calidad en el servicio es necesario integrar dichos recursos y facilitar de esa manera el acceso a ellos y su utilización. El tráfico inmobiliario necesita ser garantizado jurídicamente con superlativas objetividad e independencia, por medio del desarrollo de programas tendientes a modernizar los Registros Públicos de la Propiedad en aras de la rapidez, transparencia y seguridad en las inscripciones y los actos registrales.

La fe pública y la seguridad registral son unas de las aplicaciones más relevantes del Derecho, así como constituyen la función esencial que los profesionales de la Justicia cumplen en bien de la seguridad y eficacia de las transacciones civiles y comerciales.

El Sistema Registral en Jalisco (SIRJAL) tiene como principal objetivo automatizar el procedimiento registral en las oficinas del Registro Público de la Propiedad de la entidad. ¿De qué manera? Proporcionando una herramienta que permita dar seguridad en el uso de la firma electrónica, como sucede actualmente con la firma autógrafa y el uso de sellos en libros. Su aplicación a escala estatal permitirá mejores tiempos de respuesta con todos los beneficios que eso implique.

El Sistema comienza a funcionar en cuanto el usuario solicita al Registro un trámite de registro (valga

la repetición) de un acto. Primero atraviesa la fase de análisis, calificación, registro, archivo y entrega de documentos. En otras palabras, una vez entregado el expediente en el Módulo de Recepción y habiendo sido pagados los derechos por el trámite, el sistema lo asigna de modo automático.

Calificados los actos relacionados en los documentos que se han presentado para su registro, éstos se mandan al Archivo, donde se guarda una copia (puede ser impresa o electrónica). Posteriormente, el trámite pasará al Módulo de Entrega, en el cual le serán devueltos al usuario los documentos que proporcionó para llevar a cabo el registro, junto con la boleta engomada (conocida como boleta registral) perteneciente a su trámite.

La Seguridad en el sistema se vale de dígitos verificadores que tienen la función de firma electrónica, la cual evita que usuarios no autorizados entren al sistema y modifiquen directamente la base de datos; ésta se halla en un equipo llamado *Storage* (almacén) y se encuentra protegida de alteración, destrucción y extracción indebidas.

Empero, además de estos aspectos técnicos, lo esencial del Registro es el servicio que presta a quienes se lo demandan: *la seguridad jurídica*.

Con la creación de los folios registrales, sean del área de propiedad o mercantiles, se trata de evitar la posible alteración, pérdida, mutilación o desgaste de los documentos; hablamos, pues, de que la información no será manejada por libros sino por procesos electrónicos automatizados.

Por último y consecuentemente con lo narrado, nuestro principal

objetivo es: elevar los niveles de confianza y credibilidad en la gestión pública del ámbito estatal, mediante la transparencia, justicia, equidad y legalidad en las acciones.

“La Ley fue hecha para el hombre y no el hombre para la Ley.”



El Registro Público de la Propiedad surgió como resultado de las necesidades de la vida diaria, con objeto de evitar que las transmisiones y los gravámenes relativos a los bienes inmuebles, se efectuaran en forma clandestina, lo que hubiera disminuido notablemente la estabilidad y garantía de esos bienes.