



UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO

DIVISIÓN DE DERECHO POLÍTICA Y GOBIERNO

TESIS:

***EL DERECHO REGISTRAL Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, EVOLUCIÓN,
MODERNIZACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN.***

TESIS QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE NOTARIO PÚBLICO

PRESENTA:

LIC. MARIA GABRIELA VILLALPANDO CELIO

DIRECTOR DE TESIS:

LIC. PORFIRIO VILLAFAÑA DOMÍNGUEZ

GUANAJUATO, GUANAJUATO JULIO DEL 2013

DEDICATORIAS:

La presente tesis la dedico a mi familia que fueron los que me impulsaron a prepararme y luchar por alcanzar mis metas; especialmente a mi esposo por su apoyo y amor incondicional, a mi hijo que fue mi inspiración para seguir adelante, a mis maestros por compartir sus conocimientos conmigo, a mi asesor por guiarme en el presente proyecto.

AGRADECIMIENTOS:

Mi mayor agradecimiento es a *DIOS* por darme la posibilidad de vivir y aprender lo maravillosa que es la vida.

A mi Esposo *José Guevara Ortiz* por brindarme su amor, confianza, apoyo en todo momento, Te Amo y gracias.

A Mi *Hijo* por siempre brindarme una sonrisa y alegrar los momentos difíciles en mi vida.

A mis *Compañeros*, gracias por compartir en las aulas el conocimiento y experiencias tanto académicas como personales.

A mis *Profesores* por contribuir a formarme como profesional e inculcarme alcanzar el éxito.

A mi Asesor *Lic. Porfirio Villafaña Domínguez* por haberme guiado en la culminación de esta tesis.

A mis Sinodales *Mtro. Antonio Olguín Torres* y *Lic. Francisco Alejandro Lara Rodríguez* por su apoyo en la presente tesis.

LO QUE CON MUCHO TRABAJO SE ADQUIERE MÁS SE AMA

ARISTÓTELES

EL DERECHO REGISTRAL Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE GUANAJUATO: EVOLUCIÓN, MODERNIZACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN

INDICE

INTRODUCCION	6
CAPÍTULO I	8
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	8
CAPÍTULO II	14
ANTECEDENTES LEGALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.	14
2.1 El registro público de la propiedad en México.	14
2.1.1.- En la época de México Colonial	14
2.1.2.- En México Independiente	15
2.1.3.- México Contemporáneo	16
2.2 El registro público de la propiedad en el Estado de Guanajuato.	19
2.2.1 De la colonia a la independencia	20
2.2.2 De La reforma hasta la constitución de 1917	21
2.2.3 De la posrevolución a la época actual	21

CAPÍTULO III	24
GENERALIDADES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	24
3.1 Concepto de Registro:	24
3.2 El sistema registral	25
3.2.1 Clasificación de los Sistemas Registrales.	26
3.3. El procedimiento registral	31
3.4 Los principios registrales	32
3.4.1 Principio de Legalidad	33
3.4.2 Principio de Publicidad	33
3.4.4.- Principio de legitimación	35
3.4.5.-Principio de Rogación	36
3.4.6.-Principio de Consentimiento.	36
3.4.7.- Principio de Prelación o Prioridad.	38
3.4.8.- Principio de Calificación	39
3.4.9.- Principio de Inscripción	40
3.4.10.- Principio de Especialidad	43
3.4.11.- Principio de Tracto sucesivo	44
3.4.12.- Principio de Fe Publica registral	44
3.4.13.- Principio de Tercero Registral	45
3.5 Clasificación de los diferentes registros públicos en México	46
CAPÍTULO IV	49
LEGISLACIÓN MEXICANA QUE RIGE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES	49
4.1.- Fundamentos constitucionales que rigen el registro público de la propiedad.	49
4.1.1. Código civil para el Distrito Federal	51
4.2.-Fundamentos legales que rigen a la institución del registro público de la propiedad	56
4.2.1.- Código Civil para el Estado De Guanajuato	56
4.2.2.- Constitución Política del Estado De Guanajuato	60
4.2.3.- Ley Orgánica Para El Poder Ejecutivo Del Estado De Guanajuato	62
4.2.4.- Ley Del Notariado Para El Estado De Guanajuato	64
4.3.5.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato.	73
CAPITULO V	83

MODERNIZACION Y VINCULACION DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE GUANAJUATO	83
5.1 Antecedentes de modernización del registro público en México y en el estado de Guanajuato.	84
5.2. Modernización en el Estado de Guanajuato:	86
CAPITULO VI	90
MARCO JURÍDICO PARA LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	90
6.1 Descentralización, características y Modalidades	90
6.2 Fundamento legal para la propuesta de descentralización el Registro Público de la propiedad para el estado de Guanajuato.	93
CONCLUSIÓN	95
B I B L I O G R A F I A	98

INTRODUCCION

El Registro público de la propiedad fue creado para dar publicidad oficial de los derechos patrimoniales de las personas, el estado jurídico, *gravamen*, es una institución de carácter gubernamental y de interés público, donde la documentación e información de los actos jurídicos se archiva o inscribe

Es importante resaltar que en México la materia registral no está reservada a la federación sino que la facultad de legislación está reservada a los Estados; es por lo tanto que en México existen 32 legislaciones relacionadas con la materia registral tanto en su estructura como en sus procedimientos y basado en esto, en México existe una gran variedad de sistemas registrales es decir uno por cada entidad federativa que si bien es cierto guardan características y principios comunes, cada una de las entidades tiene sus diferencias tanto en el grado de desarrollo como en las tecnologías aplicadas.

El presente trabajo consta de seis capítulos de los cuales los dos primeros mencionan los antecedentes históricos del Registro público de la propiedad a nivel internacional en las distintas época y en México partir de la colonización hasta la actualidad. En la parte final de este capítulo habla sobre los antecedentes del registro público de la propiedad en el estado de Guanajuato de los cuales no fue posible agregar más en virtud de que existe muy poca información al respecto.

El tercer capítulo habla sobre las generalidades del registro público de la propiedad, el concepto de registro, así como, el sistema registral y los principales sistemas registrales que existen, posteriormente se aborda el tema de los principios registrales y los distintos registros públicos que tiene México.

El capítulo cuarto trata sobre la legislación mexicana, los fundamentos legales y constitucionales que regulan el Registro público de la propiedad del estado de Guanajuato, iniciando con la constitución política, el código civil federal, posteriormente se abordan las leyes locales como el Código Civil para el Estado de Guanajuato, la Constitución Política del Estado de Guanajuato, la Ley Organiza del Poder Ejecutivo, la Ley del Notariado y finalmente el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato.

En el Quinto capítulo se desarrolla la reciente implementación de modernización del registro público de la propiedad regulado en el nuevo reglamento del registro público de la propiedad del Estado de Guanajuato, partiendo de propuestas realizadas por diferentes estados y enfocándolo en la actual organización y modernización que realizó el registro civil en el estado de Guanajuato, el cual ahora da más agilidad los tramites que se realizan ayudados de los medios electrónicos e internet para realizar y emitir las actas del estado civil a la ciudadanía.

En el último capítulo se establecen la propuesta de descentralización del registro público de la propiedad de la Secretaria de Gobierno del poder ejecutivo del Estado de Guanajuato con el objetivo de que se le dote de patrimonio propio y autonomía para que la institución realice la función de seguridad y certeza jurídica sobre el patrimonio de las personas y actúe de manera imparcial, tan importante para la ciudadanía. Y finalmente se presentan las conclusiones de dicho trabajo.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El derecho se ha ido perfeccionando a través del tiempo, ha atravesado varias etapas por las cuales se ha ido especializando, en sus orígenes el registro utilizaba una forma rudimentaria de control, que poco a poco se fue trasformando en un proceso más ágil, pero a la vez más complejo, debido a esta complejidad se creó el Derecho Registral:

“El derecho Registral ha sido Definido como el conjunto de Normas de Derecho Público que regula la organización del Registro Público de la Propiedad. El procedimiento de inscripción y los derechos inscritos”.¹

Como una sociedades en constante evolución surge la necesidad de establecer la titularidad de los bienes inmuebles y sus respectivos gravámenes², apareciendo con esto distintas solemnidades y regulaciones que pretendieron normar y legislar sobre dichos derechos, estas disposiciones fueron evolucionando hasta constituir el Derecho Registral y los sistemas jurídicos registrales.

Con base a lo anterior se realiza un breve extracto a través de la evolución histórica del Derecho Registral en las sociedades antiguas como en Egipto, Grecia, Roma; En la biblia, en los libros de Génesis y Levítico se señalan algunas formas sacramentales en que se transmitía la propiedad, pero en estos países mencionados es posible demarcar con mayor precisión sus orígenes.

¹ Fernández del Castillo (1991), *Curso introductorio de Derecho Registral*, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., 1ª ed., p.6 .

²El gravamen: es un impuesto que grava los ingresos o las utilidades. Se trata de una carga que se impone a la persona o a un bien. anónimo Copyright © 2008-2012.

En el país de Egipto existían desde la época antigua la función del Registro Público, el autor Ramos Folques distingue claramente dos épocas registrales “La Ptolemaica o época de influencia griega y “La Época de dominación Romana” y al respecto el autor manifiesta:

*“Una y otra responden a la idea de publicidad de las transmisiones a través de un registro. Cambian las denominaciones y los matices. Pero no puede decirse que constituyan dos épocas totalmente diferentes de publicidad registral. Lo que ocurre es que por una serie de razones cae en desuso el registro de la primera época y luego se advierte la necesidad de evitar el caos introduciendo una nueva institución registral en la época de la dominación romana.”*³

En la época ptolemaica los registros o Katagrafe surgen a partir del siglo III A. C. y estos cumplían una doble función; la recaudación de tributos y de publicidad inmobiliaria, por lo tanto ya existía la obligación de inscribir el acto o contrato en el registro por lo que se establece el principio de publicidad registral, sin embargo la figura del Katagrafe cayó en desuso lo que hizo que se crearan dos clases de oficinas: El Archivo de Negocios y el archivo de Adquisiciones o registro de propiedades; en el Archivo de Negocios era donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años y en la de Adquisiciones creada aproximadamente en el año 55 d. c.⁴: era una oficina regida por funcionarios parecidos a nuestros registradores que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de los derechos del mismo carácter: por ejemplo en el caso de enajenación o gravamen de alguna finca; se solicitaba la autorización del Bibliofilakes⁵ para realizar el acto, por medio de un documento en el que hacían constar la inscripción a nombre del disponente y las

³ *El Registro de la Propiedad Egipto según la literatura papirológica Registral Egipto R. C.D.I.* 1961, Madrid, pp. 317 y ss; principalmente p. 324.

⁴ García García J.M. 1988 *“Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”* t. I. Madrid Civitas p.145. Iglesias J. 1979 “Derecho Romano” 6ª. Ed., Barcelona. Ariel. P. 288.

⁵ Bibliofilakes: Persona que poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (apógrafo) y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

circunstancias del contrato presentado; este procedimiento concluía con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticidad del mismo. Los registradores emitían los certificados o documentos por los cuales podía disponer de los predios. Párasesis eran las anotaciones preventivas. El caso del archivo estaba organizado alfabéticamente por los nombres de los propietarios con sus correspondientes índices conformados por el sistema de Folio personal; esto es que bajo el nombre de cada propietario se inscribían las fincas, cargas y derechos.⁶

En el caso de Grecia existían los oroi⁷; eran en un principio simples mojones que se colocaban en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas para que dieran a las personas una publicidad elemental, era una noticia sin sanción, solo de mera publicidad sobre dicho bien gravado

En el país de Roma la organización en el registro por parte de los romanos tuvo mucha importancia ya que en época de Dioclesiano las transmisiones se realizaban consensualmente⁸. sin embargo se daba una publicidad limitada por ejemplo la venta de *res mancipi* era en la plaza pública en presencia del *libriprens* (la impresionante balanza) y las banderas de los legionarios romanos para la adquisición de las tierras conquistadas *sub hasta* fueron algunos símbolos y formalidades romanas que sirvieron para dar publicidad a la transferencia sobre los bienes valiosos y a su vez para restringirlos por medio de las gravosas formalidades y así permitir el número de tales transacciones.⁹

En sus tres etapas clásico, Justiniano y derecho romano moderno regulaba la trasmisión de la propiedad sin embargo se daba una publicidad limitada, no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.¹⁰

⁶ Cfr. González y Martínez. 1948. "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil" t. I, Madrid, Ministerio de Justicia pp. 32 y 33.

⁷ Oroí: sillares en que debían inscribirse los débitos

⁸ García García, J. M., op. Cit., nota 4. p. 147

⁹ Cit. Labriega Villanueva P. "Devenir Historico del Registro Publico de Comercio" p. 292. Kozolchyk 1987, "The Tranfer of Personal Property by a Non- Owner its Future in Light of is Past" Tulane L. Rev., vol.61, p. 1459; "Comentarios Introductorios como Presidente de la Reunion de Grupo de Expertos de OEA-CIDIP-VI", transmisión de la conferencia. En, Ariz. J. Int'l &Comp. L., vol. 18. pp. 342 y 343.

¹⁰ Rojina Villegas R. (1997), "Derecho Registral" 6ta. edición, Porrúa, México.

En el caso del derecho romano clásico había tres formas de transmitir la propiedad; la *mancipatio*, la *in-jure cessio* y la *traditio*; *la mancipatio* fue un procedimiento comercial efectuado solo por ciudadanos romanos que represento un medio técnico escogido por el ordenamiento jurídico romano para conseguir nominativita, era el típico modo de adquirir la propiedad de las *res Mancipi* y sobre esta figura las doce tablas expresaron:

*“Los testigos y el libreprens (portador de la balanza) deberán dar fe, bajo conminación de graves sanciones en caso de silencio y con tal medio los terceros podrán llegar a conocer de modo objetivo la titularidad y la situación jurídica de las res Mancipi evitando el peligro de fraudes y engaños”.*¹¹

La forma *In-jure cessio* esto es *cesion* ante el tribunal se aplicó a *la res Mancipi* y a *la nec Mancipi*; sus efectos de adquisición del dominio eran semejantes a la *mancipatio* excepto que el comprador no tenía la *actio auctoritatis* (evicción) además la forma de publicidad era distinta pues ya no intervenían los testigos y no la autoridad judicial. Era un proceso simulado en donde el comprador reclamaba la propiedad demandando al vendedor y a su vez el vendedor se allanaba al confesar el derecho que asistía al actor y el juez a través de la *addictio* (simple confirmación) declaraba la propiedad para el vendedor; es decir confirmaba la el acto de transmisión¹². La última figura *la traditio* consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada y la intención de cada una de las partes de transmitir la propiedad y por también adquirirla.

En Roma las gentes se obligaban por los nudos pactos o contratos atípicos y por los contratos típicos, tales como la compraventa, permuta, donación, los cuales no transmitían la propiedad, sólo creaban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar a cabo actos extracontractuales. En el Derecho Justiniano se conservaba la *traditio* como modo de adquirir a propiedad esto se basaba que tomando el cuenta el derecho natural adquirimos las

¹¹ García García J.M. 1988 *“Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”* t. I. Madrid Cívitas p.150. Iglesias J. 1979 *“Derecho Romano”* 6ª. Ed., Barcelona. Ariel. , texto que posiblemente perteneció a las XII Tablas.

¹²Ibíd P. 151

cosas por tradición, la voluntad del propietario que quiere transmitir su propiedad a otro se ejecuta, así la tradición se aplica a toda cosa corpórea e incluso incorpórea y hecha por su propietario produce la enajenación; cuando la cosa se entregaba jurídicamente pero no físicamente la tradición se consideraba como breve mano y cuando se transmitía físicamente era larga mano.

En las sociedades modernas existían en roma a través del derecho romano moderno, en Australia, Alemania, España y Francia: En el Derecho Romano moderno, fue el último periodo de evolución del derecho y una nueva forma de adquirir la propiedad fue la “*constituto posesorio*” que consistía en una clausula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente. Ya con posterioridad en el código de Napoleón en el artículo 2014 del Código Civil se estableció que la transmisión de la propiedad se verifica por mero consentimiento sin necesidad de “*traditio*”, ya sea natural o simbólica.

Y por ejemplo en Australia donde se le denominó al sistema inglés vigente en 1885 como “Acta Torres” que también se le conoció como sustantivo ya que la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad era elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad, mas sin embargo de acuerdo con el derecho inglés todo inmueble era propiedad de la corona sin embargo esta a su vez otorga concesión a los particulares sobre dicha cosa. Se entregaba un título que se archivaba en el registro y el Registrador entregaba un nuevo título al adquirente (Inatacable. No prospera ninguna acción en contra del documento inscrito. Efecto Sanatorio pleno. Documento se vuelve inatacable. Seguro de títulos. El seguro indemniza a quien sea privado de su propiedad, por causa imputable al registro. Constitutivo. Registro por inmatriculación. Libro-Registro. Un ejemplar de cada título de propiedad.)

Por otro lado en Alemania basada en el antiguo derecho Germano y seguido del derecho romano la transmisión del inmueble se realizaba en dos etapas; la primera era el negocio jurídico y por otro traslativo de dominio: *La Gewere* y *el Auflassung*, eran las formas de transmitir la propiedad; en la primera se integraba por dos aspectos; la entrega al adquirente y la posesión o abandono del enajenante y el *Auflassung* era judicial o

extrajudicial y se inscribía en el libro territorial que era llamado registro constitutivo. El registro de propiedad inmueble estuvo regido por las leyes prusianas las que dieron origen al principio de inscripción de todos los actos modificados de la situación real de las fincas en un registro de la propiedad inmueble. En España que era gobernado por la corona en 1528 se le hizo una petición a los reyes Carlos I y Doña Juana para efecto de que los escribanos tuvieran la obligación de mandar al Escribano del Consejo del lugar, para efecto de que se anotara el acto jurídico. Pero en 1539 las cortes de Toledo, propusieron al mismo Rey que mandara que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiera cabeza de jurisdicción se estableciera una persona que contara con un libro para que se registraran todos los actos e hipotecas. En 1617 el Consejo de Indias, acordó imponer a los escribanos la obligación de inscribir los actos realizados en dicho libros. En el año de 1768 se creó la Instrucción de los Señores fiscales y en este ordenamiento se agregaron conceptos notariales y registrales como La obligación de los escribanos de Ayuntamiento de las cabezas de cada partido judicial tener en un libro o más registros de cada uno de los pueblos del distrito con la inscripción correspondiente, identificando los bienes con hipoteca, distribuyendo los asientos por año, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma en que los escribanos la hacían en su protocolo.

Por último, Francia quien tuvo mucha influencia del derecho Romano y continuo con las costumbres romanas de la *taraditio* y del código francés de Napoleón (1804) que este no cuenta con un apartado específico sobre el Registro Público de la Propiedad pero en varios de sus artículos establecen la forma y fondo para las inscripciones en una de ellas al Registrador público se le llamaba Ministro de Hacienda.¹³

¹³ CARRAL, y de Teresa Luis; , (1984) "Derecho Notarial y Derecho Registral", México, edit. Porrúa, 8a. edición.

Contreras J. y Castellanos E. (2000). "Registro Público de la Propiedad social en México" 1a edición editorial Registro Agrario Nacional., p. 173 -178

Perez B.; (1992)"Derecho registral".p 63-64 edit. Porrúa.

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES LEGALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.

2.1 El registro público de la propiedad en México.

En México los antecedentes del registro público existen desde antes de la época de la colonia y Tenochtitlán era la ciudad más grande de Mesoamérica donde existía el imperio más poderoso “Los Aztecas” este pueblo se caracterizó por ser Guerrero sin embargo también tenían su organización muy avanzada tanto en labores administrativas como jurídicas. El régimen de la tenencia de la tierra en el derecho azteca fue de carácter público; El *Tlacuilo* fue una figura parecida al escribano el cual se encargaba de dejar constancia de todos los acontecimientos de la sociedad azteca a través de signos ideográficos y pinturas.

Después del descubrimiento de América la función registra se puede dividir en tres etapas que parten desde el México Colonial, México Independiente, México Contemporáneo.

2.1.1.- En la época de México Colonial

Se parten del antiguo derecho español, ya que los territorios descubiertos por Colón fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los reyes de Castilla y Aragón, en esta etapa sobresalieron algunos ordenamientos entre ellos: *la Bula inter coetera* expedida por el Papa Alejandro VI por petición de los Reyes Católicos de España lo que sirvió para poner fin a la disputa entre España y Portugal; posteriormente con el triunfo de Hernán Cortes sobre la gran Tenochtitlán con la derrota de Cuauhtémoc a partir del año 1521 adquirieron vigencia en México los ordenamientos jurídicos llamados: Las Leyes de Castilla: en las que

la hipoteca era considerada un vicio o detrimento de la cosa cuyo ocultamiento de gravamen era una fuente inagotable de fraudes , esta fue la razón por la que la corona española instituyó el oficio de hipotecas . El establecimiento de los oficios de hipotecas y su anotación se realizó con base en disposiciones que existían sobre la materia y fue por ello que se ordenó que en todas las cabeceras de distrito se instituyeran los oficio de hipotecas para que se registraran los documentos de herencia, tributos, rentas, renta de bienes y raíces y todo lo que tuviera señalado en forma especial y expresa hipoteca e dichos bienes, por lo cual se adoptó lo anterior en virtud de que no se habían cumplido con efectividad las disposiciones las disposiciones que se habían dictado sobre la materia.

Otras de las leyes que regulaban el México colonial fueron El Fuero Real, Las Siete Partidas, La Recopilación y la Novísima recopilación, y con posterioridad se complementó con otras disposiciones la legislación colonial que fueron las Leyes de Reinos de las Indias, Las Ordenanzas del Villar, Las Leyes de Intendentes, y la Recopilación de autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España; dichos ordenamientos son en los que se encuentran parte de los antecedentes del Registro Público de la propiedad.

En años posteriores se creó en España en 1768 el decreto llamado la Instrucción de los señores fiscales de hacienda pública aplicable a la Nueva España decreto entro en vigor en México, hasta el 27 de Septiembre de 1784, el cual constaba de 27 puntos entre los que se destacaba la figura jurídica del notario público y la posibilidad de adquisición de bienes así como el intercambio de los mismos, en dicho ordenamiento también establecía quienes conocían del oficio de hipotecas, ya en el año de 1789, fue publicada una Real Cédula sobre anotaciones de Hipotecas, completando el ordenamiento anterior.

2.1.2.- En México Independiente

En el año de 1822 el ordenamiento político provisional era el que había sido promulgado el 24 de febrero de 1821 siempre y cuando no se opusiera a la lucha por la independencia. La ley y aranceles sobre Oficios e hipotecas expedidos el 20 de Octubre de 1853 regularon la venta del oficio de hipotecario el cual era vendible y enajenable e todas las ciudades y

villas; este oficio con posterioridad fue el que evoluciono la institución del notariado en México; en esta época no existía ordenamiento específico sobre la materia registral pero donde se regulo la actividad fue en el primer Código Civil expedido en México el cual fue el Código civil para el estado de Oaxaca de 1828 ¹⁴.

2.1.3.- México Contemporáneo

Este periodo se caracterizó por que se fueron creando varios ordenamientos donde se perfecciono poco a poco la actividad del Registro Público de la Propiedad a continuación se mencionan los códigos y leyes o reglamentos creados con el único fin de perfeccionar dicha actividad.

En el año de 1857 es expedida por el Presidente Benito Juárez la *Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal* fue la ley que sentó las bases para dar inicio con lo que hoy conocemos como “Oficio del Registro Público y por lo que refería al oficio de hipotecas, se establecía que la Oficina de Hipotecas de México, seguirá situada en las casas municipales, hasta que se expida una ley especial; posteriormente en 1867 en el estado de Veracruz se creó el *Código Civil* para ese estado, donde en su título XXI denominado Del Registro Público de la Propiedad se integraba por los capítulos siguientes: “Disposiciones Generales”, “Títulos Sujetos a Inscripción”, “De las personas que pueden o deben pedir su inscripción”, “Del modo de Hacerse la Inscripción”, “De los Efectos de la Inscripción”, “De los Modos de Extinguirse la Inscripción”, “ De la Anotación Preventiva”, “De las Sub_ inscripciones”, “ De la Teneduría del Registro” Sin embargo el *Código Civil del Estado de México de 1870* mantuvo su forma anterior solo agrego un capitulo que fue “ disposiciones Preliminares”.

El *Código Civil Del Estado de México* de 1870, así como el *Código Civil de Veracruz* de 1867 y el Proyecto del *Código Civil Mexicano* preparado por Don Justino Sierra por órdenes de Benito Juárez fue basado en el Proyecto del *Código Civil Español* formulado por Don Florencio García Goyena en el año de 1851¹⁵, sin embargo, en 1866 se interrumpieron los trabajos por la invasión francesa y como en esa época existía la

¹⁴ Perez B.(1992) *“Derecho registral”*. edit. Porrúa. op. Cit., p.37

¹⁵ Ibid. p. 38

ingobernabilidad tanto el proyecto de don Justo Sierra y el de Don José María Iglesias referente a la Ley de hipotecas y Registro Público; así como otro ordenado por Maximiliano no pudieron entrar en vigencia y por lo tanto el Distrito Federal careció de Código hasta que se aprobó a través del congreso de la Unión, después de la restauración de la república, el *Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California* el 8 de diciembre de 1870. En la exposición de motivos de este código, establecía que había sido insertado el capítulo del Registro Público, con la finalidad de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de gravámenes; demás de establecer las condiciones de los bienes inmuebles. Pasando desde las disposiciones generales, títulos sujetos a inscripción y reglas para que el registro se considere legalmente extinguido.

Posteriormente el 28 de Febrero del 1871 como presidente Benito Juárez, el Ministerio de justicia e instrucción Pública expidió el Reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito y de la California con ordenanzas de instalación de la Oficina Denominada “Registro Público de la Propiedad” y este registro dependía del Ministro de Justicia e Instrucción Pública; dicho ordenamiento contemplaba: Requisitos y obligaciones para fungir como director, títulos sujetos a inscripción, las bases para problemas de duplicidad de títulos y carencia de los mismos, la calidad de los documentos auténticos, los efectos de la inscripción, los asientos registrales, las reglas de observancia para los registradores, se diferenció la propiedad del suelo, edificio y plantación en los mismos, reglamentaba la cesión de derechos, inscripción e derechos hereditarios, la rectificación de los actos del registro la publicidad del registro, consulta de los libros, certificación de inscripciones, solicitudes para atención; eran algunas de las materias de que trataba este ordenamiento¹⁶.

Otras Reformas que fueron contribuyendo al mejoramiento del Registro Público fueron: *El Código Civil para el Distrito federal y Territorios de Baja california* que entro en vigor el 1 de Julio de 1884 que en su artículo 3213 mencionaba: que un reglamento especial establecería “los derechos y obligaciones de los registradores así como las formulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro” sin embargo dicho

¹⁶ Contreras, J. y Castellano, E. 1a edición (2000) “*Registro Público de la Propiedad social en México*”. editorial Registro Agrario Nacional., Pp. 174-178.

reglamento nunca fue expedido por lo que se mantuvo en vigor el de 1971. El código de 1884 dedico su título Vigésimo Tercero a regular el Registro Público de la Propiedad en cuatro Capítulos de los cuales contenían: Disposiciones Generales, De los Títulos Sujetos a Registro, Del modo de hacerse el Registro, De la extinción de las Inscripciones y también dispuso que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad en los lugares donde hubiera juzgados de Primera Instancia. A través de decreto emitido por Don Venustiano Carranza en 1917 se introdujeron reformas al Código Civil en materia registral y ya en 1921 se expidió un nuevo *Reglamento del Registro Público de la Propiedad*; en 1928 fue redactado un nuevo proyecto de Código Civil, el cual fue aprobado el 2 de octubre de 1932; En fecha 21 de junio de 1940 fue expedido un nuevo *Reglamento del Registro Público de la Propiedad* redactado por la comisión que fue presidida por don Manuel Borja Soriano; para el Distrito federal también se creó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad el cual fue publicado en el diario oficial de la federación el 15 de diciembre de 1952, el cual no entro en vigor, En 1793 fue reformado el *Código Civil* en su artículo 3018 regulándose lo que se conoce como aviso preventivo.

La Reforma de 1979 del Código Civil abrogaron todo el titulo relativo al Registro Público de la Propiedad en razón de que se sustituyó el Sistema de libros¹⁷ por el de Folio Real¹⁸ con el objeto de conocer en un solo documento la situación de la finca, así como su titular, los gravámenes, anotaciones preventivas; además se instituyo el folio para los bienes muebles y para las personas morales. En esta reforma también se reglamentó sobre el depósito de los testamentos ológrafos, diferentes a los que se realizan en las notarías; así como al procedimiento de Inmatriculación Administrativa.

Otro Reglamento que también se creó fue el 1979 el cual entro en vigor el 6 de Mayo de 1980. Y 1988 se hizo otra reforma al Código civil en donde se estableció los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad y también respecto de los avisos preventivos cuando fueran documentos privados la existencia de la inmatriculación.

¹⁷ El subrayado es nuestro

¹⁸ El subrayado es nuestro

El Actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de agosto de 1988 consta de 118 artículos distribuidos en tres títulos los cuales son: Del “Sistema Registral”, “Del Procedimiento Registral” y “Del Funcionamiento Actual del Registro Público de la Propiedad” estos últimos temas se tratara en los siguientes capítulos.

Las leyes y reglamentos antes mencionados son las que contribuyeron al mejoramiento de lo que hoy es la institución del Registro Público de la Propiedad, sin embargo aún existen algunas deficiencias que en los próximos capítulos se harán ver con el objeto del perfeccionamiento de dicha institución en el estado de Guanajuato.

2.2 El registro público de la propiedad en el Estado de Guanajuato.

Como ya se ha mencionado la institución registral en México fue creada por la necesidad de reglamentar la venta de bienes principalmente inmuebles y tener la seguridad jurídica tanto del que adquiría como del que enajenaba sobre ¿quién era el anterior propietario? al igual que a nivel nacional en el estado de Guanajuato se buscó la misma necesidad de llevar un registro de los inmuebles por cada titular que solo era con efectos administrativos y no con efectos de publicidad como se hace ahora. La razón que permitió que se hiciera con la finalidad de publicidad fue que había gran cantidad de bienes inmuebles que contaban con gravámenes y cargas que hacían imposible conocer su verdadera situación por lo que se vio la necesidad de dar la seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles¹⁹.

En el estado de Guanajuato antes de la colonia era ocupada por tribus de los chupicuaros, purépechas, otomís y los chichimecas, por lo tanto eras los dueños del territorio del estado sin embargo no existen antecedentes de cómo ostentaban la titularidad de dicha propiedad es decir solo eran poseedores del territorio guanajuatense y lo acreditaban con la simple tenencia o posesión.

¹⁹“Dirección general del Registro Publico de la Propiedad y Notarias. Gobierno del estado de Guanajuato. Ultima consulta 25/07/2012
enhttp://www.rppc.guanajuato.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=48&Itemid=60

2.2.1 De la colonia a la independencia

Posteriormente en la época colonial con el descubrimiento de América los españoles fueron quienes poblaron el territorio de Guanajuato y aun cuando no existen muchos antecedentes sobre la función del Registro Público de la Propiedad, si existía ya una manera de reglamentar las propiedades y un funcionario que era el encargado de fedatar los contratos llamado el escribano como lo hacía en la mayoría de los estados de la república.

En Guanajuato existía mucha riqueza en las época colonial desde las minas descubiertas por Juan de Rayas en el año 1548 y 1550, hasta la zona territorial productiva. El primer español que piso tierra Guanajuatense fue Cristóbal de Odil en 1522, los capitanes otomíes Nicolás San Luis Montañés y Fernando de Tapia, aliados de Hernán Cortes fundaron varios pueblos en el estado entre los años 1526 y 1528 y por lo tanto Guanajuato era un lugar atractivo para los conquistadores por sus grandes yacimientos de oro y plata, los cuales obtuvieron las propiedades de las minas y de grandes extensiones territoriales.²⁰

El escribano como encargado de ejercer la función notarial en esta época ejercía las funciones de protocolización de cabildos (atendiendo a la necesidad de los regidores), libranzas de dinero, nombramiento de procuradores, traspaso de propiedades, certificaciones de todo tipo y también elaboración propia de contratos de compraventa, testamentos, hipotecas, donaciones, obligaciones entre otras.²¹

Otro de los principales antecedentes del Registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato se encuentra con los registros parroquiales basado en que la iglesia controlaba los bienes inmuebles aun cuando su principal función era la inscripción de los datos de las personas, fue una manera de llevar un control de los nacimientos, matrimonios, etc. En materia de propiedades algunos de los dueños de haciendas o latifundios eran las órdenes

²⁰ "Revista de Arqueología Mexicana" consultado 20 agosto 2012 en <http://www.ruelsa.com/gto/edo1.html>

²¹ Cañon J. L. "Fuentes documentales para el estudio de cabildo en Guanajuato" (1656 -1770) p. 11 ultima consulta 22 de Agosto del 2012 en <http://www.ruelsa.com/gto/edo1.html>

religiosas las cuales recibían como donación por parte de familias acaudaladas en esa época.²²

2.2.2 De La reforma hasta la constitución de 1917

Posteriormente con la influencia española y a partir del México independiente fue cuando se reglamentó la actividad del registro Público de la Propiedad ya de manera más formal en el Código Civil para el Distrito federal y los territorios de Baja California de 1870 creado por órdenes de Benito Juárez del que ya se hizo mención en el capítulo anterior.

2.2.3 De la posrevolución a la época actual

En fecha 8 de Enero de 1959 fue publicada la ley del notariado publicada para el estado de Guanajuato²³ y en el año de 1972 en fecha 15 de diciembre se creó el primer reglamento del Registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato el cual se basó en los reglamentos tanto del distrito federal como de otros estados en los que se regulaba la actividad del registro público de la propiedad, y dicho reglamento estaba conformado con los siguientes temas: Requisitos y obligaciones del registrador público, De las inscripciones del Registro Público, Del sistema Registral, de las inscripciones de cada sección, Del Procedimiento Registral, De la Rectificación, Cancelación y Reposición en los Asientos Registrales, Del Archivo del Registro, Certificaciones y Ratificaciones de Documentos Privados, De la Responsabilidad y Sanciones, este último capítulo era ampliamente tratado.²⁴

²² Arredondo B. de (Rionda I. 2001 *"Haciendas de Guanajuato"* consultado el 22 de Agosto del 2012 en <http://vamonosalbable.blogspot.mx/2010/05/hacienda-de-parangueo-en-valle-de.html>

²³ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 3 (8 Enero de 1959) *"Ley del notariado para el estado de Guanajuato"*. Última consulta: 30 de Julio de 2012. Consultado en: http://www.celaya.gob.mx/uploads/media/Ley_Notariado_a.pdf

²⁴ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 162 (23 Diciembre 1971) *"Reglamento del Registro Publico de la Propiedad para el estado de Guanajuato"*. Última consulta: 1de agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

En el año de 1987 fue nombrado el primer titular de la “Dirección General de Registros Públicos y Difusión Social” y al “Director de Notarias”; al igual que en el mismo periodo se reforma la ley orgánica del Poder Ejecutivo del reglamento Interior de la Secretaría de Gobierno quedando jurídicamente dividida la Dirección de Notarias y la Dirección de Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio, esta última que no se ha dividido hasta la fecha.

En el año de 1992 se crea la Dirección general de Registro Públicos y Notarias de las cuales dependían las direcciones de área: Dirección de Notarias y Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio y la Dirección de Registros Civiles.

En el Año de 1996, el 20 de septiembre se creó el nuevo Reglamento del Registro público de la propiedad con el objeto de adecuar la normatividad jurídica con el proyecto de modernización basándose en instituciones homologas tanto del Distrito Federal como de las demás entidades federativas. En este reglamento se establece que lo referente a las sanciones y responsabilidades del título sexto se estará a lo que establece la Ley de Trabajo de los servidores públicos.²⁵ El primero de octubre de 1996 se crea otra nueva ley del notariado para el estado de Guanajuato, publicada en el periódico oficial del Gobierno del Estado bajo número 79.

En el año del 2001 se dividen la dirección del Registro Civil de la del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ahora se le nombrara a la del Registro Dirección general de Registro Públicos de la Propiedad y del Comercio y Notarias quedando encargada de las áreas: Dirección de Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio y la Dirección de Notarías.²⁶

²⁵ P. O. No 76 (20 septiembre 1996) *“Reglamento del Registro Publico de la Propiedad para el estado de Guanajuato”*. Ultima consulta 1 de Agosto de 2012 en <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

²⁶“ Dirección General de Registros Públicos y Notarias. última consulta 2 de agosto del 2012 en en: http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=48&Itemid=60

También se creó la nueva ley del Notariado para el estado en fecha 22 de Agosto del 2006²⁷ en la cual se establecen disposiciones para la celebración los convenios de suplencia entre los notarios, la sustitución del sello utilizado por los notarios, el uso del libro de ratificaciones por parte del notario, las visitas por parte de la Unidad administrativa y proceso de certificación notarial, así como la obligación del ejecutivo de emitir el Reglamento de la ley notarial para el estado.

²⁷ P. O. Gobierno del estado de Guanajuato No 134 tercera parte (22 Agosto del 2006) “Ley del Notariado para el estado de Guanajuato”. Ultima consulta 2 del agosto del 2012 en http://www.leon.gob.mx/transparencia/sistemas/archivos/legislacion/LeydelNotariado para el EstadodeGuanajuato_127.pdf

CAPÍTULO III

GENERALIDADES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Con el objetivo de dar una explicación clara de los conceptos básicos relacionados con la institución registral es necesario explicar de una manera literaria y jurídica los principales conceptos básicos de esta rama del derecho como son la definición de Registro Público, Diferencia entre registro público de la propiedad y de comercio, Definición de sistema registral, Clasificación de los sistemas registrales, El procedimientos registral, Los principios registrales y la clasificación de los diferentes registros con los que cuenta México. Comenzaremos contestando la pregunta ¿Qué es un Registro?, con el objeto de ingresar a nuestro tema.

3.1 Concepto de Registro:

La palabra registró cuenta con muchos significados pero la más acertada a nuestro tema es la que menciona el autor Guillermo Colín Sánchez que es *“la anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en que se llevan las anotaciones o asientos”*.

Registro público “es una institución establecida con fines de dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y control de la Administración pública nacional, provincial, local o institucional, que prestan así un servicio en pro de la transparencia jurídica. Los registros públicos se ponen en práctica para sustituir, aunque sea formalmente, a otros medios de publicidad material de hechos y derechos.

Sin embargo en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente en el Estado de Guanajuato en su artículo 1º, lo define como:

*“El Registro Público es una institución gubernamental de interés público que tiene por objeto la inscripción ordenada por la ley, de todos los actos jurídicos destinados a producir efectos contra terceros”.*²⁸

Bernardo Pérez Fernández del Castillo²⁹ hace una diferencia entre el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio: El primero está regulado por una ley local y el segundo por una ley federal; así como el primero tiene como fin dar publicidad sobre las cosas y derechos reales y el segundo se inscriben los comerciantes, personas morales o físicas y los hechos relacionados con ellos. Las semejanzas entre ambos registros es: que los actos que se inscriben en ellos surten efectos y son oponibles frente a terceros, a diferencia de otros registros que solo catalogan bienes muebles o personas; también tienen en común su fin que es dar publicidad a los actos inscritos y dichos actos son llevados a cabo en la misma institución como en el estado de Guanajuato es El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el estado de Guanajuato.

3.2 El sistema registral

En un sentido lato podemos decir que es el conjunto de reglas, principios de derecho registral y administrativo, relacionados entre sí, formando un todo orgánico, un cuerpo único con finalidad u objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado. Se hace mención que está relacionado con el derecho administrativo en virtud de que quien ejerce las funciones de Registrador es un servidor público que depende de la administración pública, al igual que el personal que labora en el Registro Público de la

²⁸ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) *“Reglamento del registro Publico de la Propiedad para el estado de Guanajuato”*, artículo 1º, Última consulta: 2 de Agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>.

²⁹ Pérez B. (1992 citado por Contreras, J. y Castellano, E.) *“Derecho registral”*. Edit. Porrúa. Op. Cit., p.66,67

propiedad y del comercio. En sí misma la institución es administrativa en virtud del trabajo o la función que desempeña dicha institución debería estar dotado de autonomía propia y patrimonio propio ya que su principal actividad es la de dar seguridad jurídica a las personas sobre sus bienes y dicha facultad ayuda para que dicha institución actúe lo más imparcial posible.

3.2.1 Clasificación de los Sistemas Registrales.

Los sistemas registrales se clasifican: desde el punto de vista general en Registro jurídicos y Registros Administrativos, por el ámbito de aplicación en Federales y Locales, por los efectos que produce la inscripción en Sustantivo, Constitutivo y Declarativo y por la forma de efectuarse la inscripción en sistema de folio Personal, Sistema de Folio Real y sistema de Libros; sin embargo hay otros sistemas denominados en otros países como son el Sistema Francés, Sistema Alemán y Sistema Registral Español; a continuación se explica cada uno de ellos:

Los sistemas registrales desde el punto de vista amplio o general se suelen clasificar en dos grandes grupos, o categorías, que se conocen como *registros jurídicos* y *registros administrativos*. Los primeros (registros jurídicos) son aquellos capaces de crear presunciones jurídicas, ya sean *iuris tantum* (admiten prueba en contra) o lo sean *iuris et de iure* (presunciones indestructibles). Los segundos (registros administrativos) únicamente ejercen funciones divulgativas, cognoscitivas o de transparencia. En México el registro público es una institución administrativa ya que depende del ejecutivo pues es quien nombra al “registrador público de la propiedad” como se menciona en el art 2º del Reglamento:

“El registrador público titular será designado por el ejecutivo del estado y deberá reunir los siguientes requisitos:

I.- Tener más de 25 años de edad; estar en ejercicio de sus derechos de ciudadano; ser abogado o licenciado en derecho, y acreditar un mínimo de tres años de experiencia profesional en todo caso se

preferirá a quien acredite haber concluido estudios de notarla pública.

II.- Ser de reconocida probidad, buenas costumbres y no haber sido condenado por delito intencional alguno; y,

III.- No desempeñar empleo, cargo o comisión que sea incompatible con la función registral.³⁰

Con relación a los efectos que produce la inscripción se tienen tres tipos: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo. En el sustantivo: la propiedad se adquiere desde el momento de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; en el Constitutivo: la inscripción perfecciona un derecho nacido del contrato o de un acto jurídico, y en el declarativo: la transmisión de la propiedad se lleva a cabo por el mero efecto del contrato sin que haya la necesidad ni de la entrega de la cosa ni de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; este sistema se adaptó en México y con la vigencia del código civil de 1871 este modelo resultó como fuente de inspiración para los demás del resto del país.

La clasificación basada en el ámbito de aplicación de nuestro sistema federal de gobierno serían los locales y los federales; los locales donde la facultad de regulación está conferida a los estados y son estos quienes se encargan de su organización y funcionamiento; como ejemplo se encuentra el Registro Público de la Propiedad, Registro Civil y los federales son los que la facultad de regulación está conferida en tanto en la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así como en las leyes federales un ejemplo de que entra en este sistema es El Registro Agrario Nacional y el Registro

³⁰ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículo 2º, Última consulta: 5 de agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>.

Nacional de Inversiones extranjeras, Registro Federal de Electores entre otros. Y como lo establece la constitución en su artículo 121 el cual a la letra dice: ³¹

“Artículo 121. En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

I. Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio, y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él.

II. Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación”.

Por otra parte de acuerdo a la forma de inscripción existen los siguientes sistemas: personal, de libros y de folios: El personal corresponde a un registro único por cada persona física o moral en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros sea cual fuere su forma jurídica o validez ³² El sistema de Libros que consiste en inscribir los títulos en los que se crean, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles o su posesión se puede hacer la transcripción tratándose de la reproducción integra del título y de inscripción si se trata de extraer su parte fundamental. O de incorporación cuando hay solamente una pequeña anotación que remite a un apéndice en el que se encuadernan las copias certificadas de los títulos. El de Folios el que se utiliza en México desde 1978, actualmente este sistema de folios se ha implantado en gran parte de los estados del país; este sistema tiene su origen en el Código civil alemán de 1900 y las Ordenanzas inmobiliarias de 1939; tiene dos principios fundamentales: el principio

³¹D.O.F. del Gobierno Federal No 76 (09 Agosto 2012) *“Constitución Política para los estados Unidos Mexicanos”*, artículo 121, Última consulta: 5 de Agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>.

³² Pérez B, *“Derecho notarial”*, Editorial Porrúa., México 1983, p.69

inmobiliario y el principio de especialidad. El principio inmobiliario es donde se toma la finca en su totalidad es decir tanto en el aspecto físico como en el aspecto jurídico. En el principio de especialidad es donde a cada finca se le abre un folio donde puede haber dos o más fincas propiedades de un mismo dueño o el folio personal donde se registran todas las fincas del mismo propietario. En el Artículo 5³³ del reglamento del Registro Público de la propiedad el estado de Guanajuato establece clara mente el sistema que se utiliza y menciona:

“Artículo 5°.- de acuerdo con la necesidad de cada oficina del registro público y a juicio de la secretaria de gobierno, podrán utilizarse para la realización de las inscripciones correspondientes, libros o folios, siempre y cuando se ajusten al correcto y eficaz desarrollo de la función registral.

Para el caso de la utilización de libros, estos seran autorizados por el secretario de gobierno o funcionario en el que aquél delegue tal responsabilidad. En tratándose de folios, cada folio deberá ser autorizado por el registrador público de la oficina que corresponda.

*Los folios serán entregados a los registradores por la secretaria de gobierno, debidamente impresos con las medidas de seguridad que determine la propia secretaria”.*³⁴

³³ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) “Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato”, artículo 5°, Última consulta: 20 de Agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>.

³⁴ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) “Reglamento del registro Publico de la Propiedad para el estado de Guanajuato” artículo 5, Última consulta: 28 de Agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

Este nuevo modelo registral, aunque superó al antiguo sistema registral de libros en la ciudad de México, ha venido a poner en evidencia la urgente necesidad de mejorar su administración y control, reforzando su capacidad, velocidad y cobertura. Todos estos factores tienen repercusiones en materia de seguridad y publicidad registral. Para poder evaluar y modernizar el modelo de organización registral y resulta indispensable tener en cuenta los problemas y requerimientos que implica el manejo diario de la administración de millones de asientos registrales a través del sistema señalado, así como las innovaciones que han surgido en materia de informática para administrar organizaciones que requieren procesar cotidianamente millones de expedientes e informes para realizar sus funciones sustanciales, bajo condiciones de alta seguridad, transparencia y funcionalidad.

El sistema Francés se basa en el concepto establecido en su código civil, derivado de los efectos de la “libre voluntad” de las partes, liberando el derecho de cortapisas formales, y suprime el requisito de la entrega material de la cosa, admite que el consentimiento produzca la transmisión del dominio, su técnica es de la transacción. La oficina administrativa es la que se encarga del registro y no interviene el estado, posteriormente se lleva a cabo el registro cuyos efectos son meramente declarativos.³⁵

El sistema Alemán se aplica el modo constitutivo aplicable a los inmuebles, a través del cual se reemplaza la entrega de la cosa por la inscripción en el registro, es una tradición inscriptora de carácter constitutivo el cual produce el cambio de la titularidad a través del asiento registral. En este sistema la entrega material de la cosa se mantiene como una obligación de dar con el fin de que el nuevo dueño haga efectivo su derecho de propiedad que se adquirió en el momento de que se efectuó a su favor el cambio de titularidad registral.

En el sistema registral español: La institución del registro surgió en España con la ley de hipotecas de 1861 la cual al igual que la mayoría de las leyes ha sido modificada con el objeto de adecuarla a los cambios socio económicos del país, en este país se utiliza el folio real y los efectos de la inscripción es que el asiento produce efectos declarativos, es decir da publicidad a el derecho inscrito con la única excepción del derecho real de

³⁵ Sánchez Meda R, *De los contratos civiles*, Editorial Porrúa México 1994, pp.548

hipoteca; cuya inscripción tiene efectos constitutivos y es de carácter obligatorio. La inscripción produce efectos de presunción *Iuris Tantum* para todos y de *Iuris Et de Iuris* para el tercero que adquiere de buena fe. Las rectificaciones de los errores se admiten en el registro español con la garantía que bajo la responsabilidad del registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho inscrito.

El Sistema Torres o australiano, fue creado por un diputado llamado Sir Robert Torres de Adelaida en Inglaterra mediante el cual es obligatorio para transmisiones de tierras no inscritas y facultativo para los actos derivado de predios inscritos y la inscripción requiere que conjuntamente con el título y antecedentes legales del mismo, el propietario debe presentar un plano con ubicación, linderos, etc. En este sistema no es necesaria la inmatriculación ya que el propietario puede realizarla o no³⁶. Para la realización de la inscripción se hace un estudio sobre el título presentado por juristas y tipógrafos con el objeto de identificar físicamente el inmueble e identificar el derecho de propiedad del solicitante de la inmatriculación.

3.3. El procedimiento registral

El procedimiento a seguir en la inscripción lo define el autor Guillermo Colín Sánchez como:³⁷ El Procedimiento en orden al Registro Público de la propiedad, es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral... El procedimiento del registro público de la propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario...

Con base en la definición del autor el procedimiento tiene un objeto que es el acto jurídico consignado en el instrumento notarial; el fin inmediato es la publicidad del mismo acto jurídico; y el fin mediato es la seguridad jurídica otorgada por la fe pública registra.

³⁶ Pérez B, Derecho Registral, Editorial Porrúa., México 1983, p.71

³⁷ Pérez B. (1992 citado por Contreras, J. y Castellano, E.) "*Derecho registral*". Edit. Porrúa. 2000 séptima edición., p.69

3.4 Los principios registrales

Los principios registrales son los que reglamentan el procedimiento registral y son aplicables a casi todos los sistemas registrales, explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, así mismo están totalmente vinculados, de manera que no existen en forma independiente, además de que sirven de explicación teórica y práctica de la función del registro.

La mayoría de los autores los tratan de forma sistemática; para Roca Sartre *"son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintonización del ordenamiento jurídico registral"*.

Por su parte, Carral y de Teresa³⁸ expresa:

"Los principios del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja y generalmente están distribuidos con desorden y cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causas de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales".

Aunque estudiosos del derecho consideran que este sistema de estudio es anacrónico y anquilosante, pues se ha convertido en dogmático entorpeciendo la evolución del Registro Público de la Propiedad.

³⁸ CARRAL, y de Teresa Luis; (1984) *"Derecho Notarial y Derecho Registral"*, México, edit. Porrúa, decimoséptima edición. pp. 289,324.

3.4.1 Principio de Legalidad

El registrador revisa el fondo y la forma del acto jurídico a inscribir, en el supuesto que no se admita el registro por algún error en el fondo o en la forma procede el recurso administrativo.

La ley es la que define todo los aspectos del procedimiento y la autoridad registral debe apegarse estrictamente y escrupulosamente a las disposiciones legales vigentes. En el estado de Guanajuato, las leyes que reglamentan el procedimiento a seguir para la inscripción: es el Reglamento del Registro Público de la propiedad vigente para el Estado de Guanajuato y el Código Civil para el estado de Guanajuato en su Libro Tercero, Tercera parte del Título segundo; sin embargo otras disposiciones legales son las relacionadas con el acto que se pretende inscribir; el cual debe cumplir con los requisitos que estas establezcan; tal es el caso de los contratos, los cuales deben de apegarse a lo que establece su apartado en el Código Civil para el estado de Guanajuato vigente y es obligación del registrador o personal autorizado revisar que se cumpla con este principio para efecto de poder inscribir el acto. El Reglamento del registro Público de la propiedad en su artículo primero establece que la ley ordena la inscripción de ciertos actos y a la letra dice:

“ARTICULO 1º.- el registro público es una institución gubernamental de interés público que tiene por objeto la inscripción, ordenada por la ley, de todos los actos jurídicos destinados a producir efectos contra terceros...”

3.4.2 Principio de Publicidad

El Registro Público de la Propiedad, se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad y posesión de todos los inmuebles y aun de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restringen.

Sin esta institución sería casi imposible saber quién es el titular de un inmueble y cuáles son los gravámenes que lo limitan, se requeriría llevar a cabo la llamada "prueba del diablo" en la cual se examina el título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

Este principio puede examinarse desde dos puntos de vista: el material y el formal. La publicidad material se concibe como los derechos derivados de la inscripción y estos son: la presunción de la existencia, la apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

Tercero registral es la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho es adquirido de quien aparece como su titular en el Registro Público de la Propiedad.

La publicidad formal se traduce en la posibilidad de adquirir del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultas personalmente de los libros y folios.

De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y los folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo anotado y asentado. Este principio tiene su fundamento en el artículo 2494 del Código Civil vigente en el estado de Guanajuato el cual dice:

“ARTÍCULO 2494. *El registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. Igualmente, permitirán la consulta de los folios por medio del sistema electrónico y expedirán por escrito las constancias que de los mismos les sean solicitadas. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los Libros del Registro; así como certificaciones de no*

*existir asientos de ninguna especie o especie determinada, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas...*³⁹ (Reformado Primer Párrafo. P.O. 23 de julio de 1991).”

3.4.4.- Principio de legitimación

Es uno de los principios más importantes pues es el que otorga certeza y seguridad sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Autores como Carral y de Teresa afirma que *"lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad y exactitud que le concede mayor eficacia jurídica"*⁴⁰

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de tal manera que mientras que no se pruebe la inexactitud de lo escrito, frente a lo real prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real, pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de lo ajeno, la presunción se vuelve *juris et de jure*, en protección de los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica, sin embargo debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación, porque si se tiene suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, esta llega a ser válido.

La legitimidad se clasifica en: ordinaria y extraordinaria, la primera se refiere cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica. La

³⁹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) *"Código Civil para el estado de Guanajuato"*, Última consulta: 30 de Agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

⁴⁰ Carral y de Teresa Luis (1984) *"Derecho Notarial y Derecho Registral"*, Decimoséptima edición editorial Porrúa 2005 pp. 289, 324

extraordinaria es cuando un acto que siendo eficaz se ejecuta por el autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata, ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica y a quién protege esta apariencia jurídica es al tercero registral.

3.4.5.-Principio de Rogación

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se realiza a petición de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

En nuestro país el Registro Público de la Propiedad tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva. De ser el Registro constitutivo o sustantivo, la inscripción sería necesaria no solo para la publicidad sino también para la transmisión de la publicidad.

Sin embargo es sabido, que la institución registral como órgano público, fue creado para prestar un servicio público obligatorio y no potestativo, es así, que con la presentación de la solicitud de inscripción entregada que se inicia el procedimiento registral.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral el interesado puede desistirse de la tramitación y el registrador está obligado a devolverlo.

3.4.6.-Principio de Consentimiento.

Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro Público de la Propiedad sin su consentimiento expreso.

Para que se dé un cambio o modificación de los asientos, tiene que haber como causa un acto jurídico donde se haya expresado el deseo de creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real.

En los casos de los padres como administradores de los bienes de los hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, solo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

Este principio puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales y desde el punto de vista de los efectos registrales.

Para que se anote o inscriba en el registro el acto jurídico ya sea que crea, transmita, modifique o extinga un derecho, es necesario el consentimiento del titular o de quien lo representa o sustituya; en este último caso por orden judicial, como ejemplo podemos señalar un remate en el cual el juez firma la escritura en sustitución y rebeldía del demandado.

En el sistema alemán, conocido también como constitutivo, además de la celebración del acto jurídico, se requiere el consentimiento del titular registral. En cuestión de rectificaciones de algún asiento, también es necesario el consentimiento del titular registral. A falta de consentimiento unánime de los interesados, la rectificación solo podrá efectuarse por resolución judicial.

Este principio se aplica plenamente en aquellos países, que siguen el sistema constitutivo y no el declarativo como nuestros códigos de 1870, 1884 y 1928 este último en el artículo 2014 del Código Civil para el Distrito Federal, la transmisión de la propiedad se lleva a cabo con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es por esta razón que requiere el consentimiento expreso del titular registral para la modificación del asiento.

Sánchez Medal⁴¹ afirma que conforme al citado principio, aun en el caso de modificación se requiere del consentimiento de todos los interesados.

Con relación a este principio de consentimiento y al de rogación se aplica el artículo 2506 del Código Civil para el estado de Guanajuato:⁴²

“ARTÍCULO 2506. La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.”

3.4.7.- Principio de Prelación o Prioridad.

Este principio consiste en que no importa cuando se celebró el acto a inscribir sino cuando se inscribió, para determinar su prioridad, por eso la ley también regula el aviso preventivo que manda el notario cuando se va a llevar a cabo el acto ante el pero cada entidad maneja el tiempo para realizarse y que este tenga efectos retroactivos.

Y es por eso que uno de los pilares de la seguridad jurídica proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato obtenido en el inscrito o anotado previamente.

La fecha de presentación señalada con día y hora, va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro, podría decirse o interpretarse *"el que es primero en el registro es primero en derecho"*.⁴³

⁴¹ SANCHEZ MEDAL R., *De los contratos civiles*, Editorial Porrúa, México 1994, p. 564

⁴² P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) "Código Civil para el estado de Guanajuato", Artículo 2506 Última consulta: 3 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

Por lo mismo es imposible que dos derechos puedan al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia.

Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta o como lo llama la doctrina, con rango diferente, por ejemplo una finca puede tener dos gravados por dos hipotecas, pero una en primer lugar y otra en segundo.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se de el aviso correspondiente y que previene el artículo 2516⁴⁴ del Código Civil para el estado de Guanajuato.

3.4.8.- Principio de Calificación

Se le conoce también como de legalidad y se traduce en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir si satisface todos sus requisitos legales que para su eficacia señalan los ordenamientos legales, a esta actividad es a lo que se le llama o se le conoce como calificadora.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalista y libre de toda presión.

Además de examinar si un derecho es inscribiere o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes, y la validez del acto o contrato.

⁴³ Bonifacio VIII "*Liber Sextus Debretilium*", fue el primero en exponer formalmente dicha expresión en un texto de derecho específicamente de derecho canónico y en latín dicha expresión es "**prior intempore, potior in iure**" consulta 4 septiembre 2012 visto en [www. Wikipedia .com](http://www.wikipedia.com)

⁴⁴ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) "Código Civil para el estado de Guanajuato", Artículo 2516 Última consulta: 4 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

Como resultado de la actividad calificadora, el registrador podrá inscribir el documento. Si existen faltas subsanables o insubsanables, podrá suspender o denegar la inscripción.

En este principio tiene su fundamento en los artículos: 13 del Reglamento del Registro Público de la propiedad para el estado y el 2511 del Código Civil para el estado de Guanajuato y este último menciona:⁴⁵

ARTÍCULO 2511. *El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 2513. En caso contrario devolverá el título sin registrar manifestando a quienes pretendan hacer la inscripción, la falta o deficiencia del mismo para que la subsanen. Si se presenta nuevamente el mismo Título y tampoco satisface los requisitos del artículo 2513, se devolverá a los interesados sin registrar, y será necesaria resolución judicial para que se haga el Registro.*

3.4.9.- Principio de Inscripción

Según Ríos Helling todo asiento registral debe ser materializado, para que de manera objetiva se pueda conocer el acto que se celebró y este principio se puede dividir en dos formas:

- *Material: que es en relación al Acto*
- *Formal: que es en relación a los documentos*

⁴⁵ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) "Código Civil para el estado de Guanajuato", Artículo 2511. Última consulta: 29 de Agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

Por lo tanto, para que se cumpla con este principio se deben de revisar tanto el documento que debe cumplir los elementos de forma, como el acto que debe cumplir los elementos de fondo.

Para que un asiento o anotación surta sus efectos debe constar en el folio real o libro correspondiente, de esta forma el acto inscrito surte efectos frente a terceros. Como ya se ha dicho en México, el sistema aplicado es el declarativo, por lo tanto la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de *traditio* o de su inscripción. La inscripción en el Registro Público es necesaria si se desea que la adquisición sea oponible a terceros, en otros sistemas como el constitutivo o sustantivo, la inscripción es un medio de perfeccionamiento sin la cual no se da la transmisión de la propiedad.

La inscripción puede realizarse en libros o folios según el sistema que se adopte. En el caso de que la inscripción se realice en libros, esta se llevara a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial y cuando se utilicen folios solamente la descripción de los inmuebles se hará solo en la caratula del folio correspondiente.

Este método el Registro Público de la Propiedad lo divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos, por ejemplo nuestro reglamento en el artículo 38 establece:⁴⁶

“Artículo 38.- el sistema registral está integrado por seis secciones y cada sección se compondrá de los libros o folios en donde se practican los asientos que se originen por las solicitudes y documentos presentados.

Las secciones serán:

I.- de dominio.

II.- de bienes muebles.

⁴⁶ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) “Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato”, artículo 38, Última consulta: 4 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

III.- de personas morales y capitulaciones matrimoniales.

IV.- de testadores.

V.- de planes de desarrollo urbano.

VI.-agraria...”

Las inscripciones constituyen la finalidad propia del registro, en ella se establecen los datos de la finca de que se trata, los titulares del derecho.

En el Distrito Federal el Código Civil tuvo reformas y modificaciones, el 3 de enero de 1978, sustituyéndose el sistema de libros por el de folios.

El folio real se ha establecido en el Distrito Federal y en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas, una de las desventajas que se señalan del sistema de libros es que para conocer el estado de una finca hay que consultar varios libros, que se encuentran en distintas secciones en el Registro Público de la Propiedad.

El fundamento legal de este principio lo encontramos en el artículo 14 del Reglamento⁴⁷ que a la letra dice:

“Artículo 14.- toda inscripción comenzara con la mención de los bienes de que se trate; a continuación se expresara su ubicación, extensión superficial y sus linderos; después, se insertaran los demás datos a que se refiere el artículo 2513 del código civil. Cuando se utilicen folios la descripción de los inmuebles se hará únicamente en la caratula del folio correspondiente.”

⁴⁷ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) *“Reglamento del registro Publico de la Propiedad para el estado de Guanajuato”*, artículo 14, Última consulta: 5 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

3.4.10.- Principio de Especialidad

Tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de la inscripción, sus titulares así como el alcance y contenido de los derechos.

Y es que hoy los artículos 2400 y 2401 del Código Civil para el Estado obligan que cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, se determine el monto que corresponde a cada una de ellas, de acuerdo con este principio cuando un predio es subdividido o fraccionado, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones y este requisito lo pide para su inscripción el artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la propiedad.⁴⁸

Especial significado tiene el nombramiento de los administradores y las facultades que se les otorgan, pues solo con su inscripción podrán acreditar legalmente su representación. Frecuentemente los jueces desechan una demanda por falta de legitimación activa, fundadas en que el promovente no acreditó la inscripción de su nombramiento en el folio de personas morales de la asociación o sociedad que representa.

Este principio tiene su fundamento legal en el artículo que ya se mencionó del reglamento con anterioridad y en el 2513⁴⁹ del Código Civil para el estado de Guanajuato el cual expresa que toda inscripción que se haga en el registro expresará las circunstancias y características del inmueble, y tratándose de derecho real de hipoteca la época para exigirse el pago, la tasa o monto de los réditos y la fecha a partir de que empiezan a correr, naturaleza del acto o contrato, fecha del título y funcionario que lo autorizo, día y hora de la presentación del título al registro.

⁴⁸ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículo 18, Última consulta: 5 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

⁴⁹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) "Código Civil para el estado de Guanajuato", Artículo 2511. Última consulta: 29 de Agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

3.4.11.- Principio de Tracto sucesivo

Las inscripciones de propiedades de inmuebles que se llevan a cabo en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan siguiendo toda una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. Este principio también se le llama de tracto continuo, es un principio de sucesión de ordenación, es un derivado del principio de consentimiento, y en este principio se exige que este previamente inscrito el derecho del titular anterior.

En el registro se puede seguir a través de una a otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños y es que dentro del registro solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Por otro lado, en el caso de un embargo por ejemplo y otras acciones contradictorias sobre derechos reales inmobiliarios, tendrá que ser parte en el juicio, el titular registral del derecho sujeto a conflicto, de lo contrario se violara en su perjuicio la garantía de audiencia consignada en el artículo 14 constitucional.

En todo caso, sería ineficaz, una sentencia dictada y ejecutoriada en el Juicio de otorgamiento y firma de escritura pública en el que el demandado no era titular registral de la finca.

Este principio tiene su fundamento en el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la propiedad para el Estado de Guanajuato.

3.4.12.- Principio de Fe Publica registral

Es el fin mediato del registro Público de la propiedad, principio coactivo que impone reconocer como verdaderos determinados actos jurídicos esto es presupone la existencia y validez de los actos jurídicos registrados.

La fe pública registral da una presunción de existencia y validez de los actos expedidos por el titular de la fe pública registral lo anterior según el autor Rios Hellig, pero en conclusión el antes mencionado principio se refiere a que las inscripciones, los asientos (folios) que obren en el registro son documentos públicos, mismos que según nuestra ley mexicana hacen prueba plena.

Este principio tiene su fundamento legal en el artículo tercero del Reglamento del registro Público de la propiedad el cual menciona que son atribuciones y obligaciones del registrador revisar y calificar los títulos presentados para su registro, autorizar con su firma los inscripciones, anotaciones marginales y los certificados que se expidan, firmar las constancias del testamento ológrafo, asentar la razón en el libro respectivo del depósito del testamento público cerrado, contestar las demandas que se interpongan en contra del registro, rendir los informes previo y justificado en los juicios de amparo, seguir todos los trámites de los juicios en todas sus instancias, rendir mensualmente al ejecutivo del estado un informe del despacho de las oficinas a su cargo, despachar y firmar la correspondencia y los certificaciones que le soliciten los particulares.

3.4.13.- Principio de Tercero Registral

Consiste en que un acto no dará perjuicio a aquellos terceros que habiendo adquirido la propiedad o derecho real sobre el mismo bien, haya inscrito el acto correspondiente; es decir un acto no tendría perjuicio a quienes adquieren la propiedad o derecho real sobre el mismo bien y estos inscribieron el acto.⁵⁰

El código Civil en su artículo 2496 lo define al tercero registral como:

“ARTÍCULO 2496. Se considera tercero registral a la persona que, siendo ajena al negocio jurídico que produjo la inscripción del

⁵⁰Márquez D. “Principios Registrales” consultado 22 agosto 2012 en:

<http://derecho.posgrado.unam.mx/ppd09/difusion/poncodere/DANIEL%20MARQUEZ%20GOMEZ.pdf>

Registro, adquiera derechos de quien aparezca en ella como su titular.”⁵¹

3.5 Clasificación de los diferentes registros públicos en México

En México existen varias categorías de registro público de la propiedad, actualmente existen 33 registros públicos según el autor Jorge Ríos Hellig⁵², cabe mencionar que la figura del notario público tiene actuación en todos de forma directa o indirecta; el autor da la siguiente clasificación:

“Registro Público de la Propiedad.

Registro Público de Comercio.

Registro Público de Propiedad Federal.

Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Historicos.

Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas.

Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

Registro Nacional de los Servidores Públicos.

Registro nacional de Inversiones Extranjeras.

Registro Aeronáutico.

Registro Marítimo Nacional.

Registro Agrario Nacional.

⁵¹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) *“Código Civil para el estado de Guanajuato”*, Última consulta: 29 de Agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

⁵² Ríos J.(citado por Contreras, J. y Castellano, E.) *La Practica del Derecho Notarial* 3ª Ed. McGraw-Hill

Registro Federal de Electores.

Registro Federal de Contribuyentes.

Registro Público Nacional de la Propiedad Forestal.

Registro de Crédito Rural.

Registro de asociaciones Religiosas.

Registro de Organismos Descentralizados.

Registro de Población y Verificación de Nacionalidad.

Registro de Patentes y Marcas.

Registro de Importaciones y Exportaciones.

Registro Público de Minería.

Registro Público de Derechos de Autor.

Registro de Pesca.

Registro Nacional de Información Geográfica.

Registro de Sociedades Cooperativas.

Registro de Cámaras Nacionales de Comercio.

Registro de cámaras Nacionales de Industria.

Registro Civil.

Registro de Profesiones.

Registro Federal de Estadística.

Registro Inmobiliario del Distrito federal.

Registro Ferroviario.

Registro de Áreas Naturales Protegida”.

Estos son los registro mencionados por dicho autor sin embargo se han creado otros registros en recientes reformas como ejemplo en la Ley Federal de Procedimiento administrativo se crea un nuevo registro el cual es registro federal de Trámites y Servicios relativo a los Gestores Administrativos⁵³ y también se creó el registro nacional de Vehículos.

⁵³ D. O. F. (19 Abril 2000) *Decreto del Poder Ejecutivo federal*, Secretaria de Gobernación Primera sección p. 6.

CAPÍTULO IV

Legislación Mexicana que rige el Registro Público de la Propiedad. Fundamentos constitucionales y legales

Es de suma importancia para la presente investigación, establecer las bases jurídicas de la institución denominada Registro Público de la propiedad en México, esto en virtud de que toda institución que depende del gobierno ya sea federal, estatal o municipal está creada sobre bases jurídicas. Para el caso de nuestro tema la Institución del Registro Público de la propiedad tiene sus bases jurídicas a partir de la constitución política de los Estados Unidos mexicanos, que al igual en la antigüedad existió fundamento de la misma en las leyes y códigos mencionados en el apartado de antecedentes históricos del registro Público de la Propiedad, sin embargo sabemos que desde el punto de vista jurídico que lo que se aplica es la ley Vigente y en el presente capitulo es sobre los que se va a tratar; la ley vigente que rige al registro público de la propiedad en México es desde la constitución federal, hasta las leyes locales del estado de Guanajuato estas últimas que reglamentan la organización y funcionamiento de la Institución Registral.

4.1.- Fundamentos constitucionales que rigen el registro público de la propiedad.

El registro público de la propiedad como institución mexicana se encuentra reglamentado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. La constitución como norma suprema tiene reglamentado en sus primeros 29 artículos las garantías individuales y en los restantes se encuentran lo relacionado con la propiedad de la nación, el carácter del estado mexicano y los tres niveles de gobierno etc. En su artículo 121 fracción primera se otorga la facultad a los estados para legislar y tal legislación solo tendrá efectos jurídicos en su propio territorio; además en su fracción segunda establece que los bienes muebles o

inmuebles se registrarán por el lugar de su ubicación; por lo tanto los bienes muebles o inmuebles que se encuentran en el estado de Guanajuato se rigen principalmente por el Código Civil para el estado de Guanajuato, Reglamento del Registro Público de la propiedad, ley del notariado para el estado de Guanajuato, en materia supletoria por el Código Civil Federal y demás leyes procesales en caso de controversias en el estado; sin embargo, en el caso de los bienes inmuebles que no son de dominio pleno en materia agraria se rigen por la ley Agraria la cual es del ámbito federal.⁵⁴

La constitución solo hace mención de manera literal del Registro público de la propiedad en su artículo 122 en relación al Distrito Federal como facultad de la Asamblea legislativa he dicho apartado fracción V inciso h que a la letra dice:⁵⁵

“Artículo 122. Definida por el artículo 44 de este ordenamiento la naturaleza jurídica del Distrito Federal, su gobierno está a cargo de los Poderes Federales y de los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local, en los términos de este artículo.

Son autoridades locales del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia...

C. El Estatuto de Gobierno del Distrito Federal se sujetará a las siguientes bases:

“BASE PRIMERA.- Respecto a la Asamblea Legislativa:

V. La Asamblea Legislativa, en los términos del Estatuto de Gobierno, tendrá las siguientes facultades:

⁵⁴ D.O.F. del Gobierno Federal No 76 (09 Agosto 2012) *“Constitución Política para los estados Unidos Mexicanos”*, artículo 18, Última consulta: 10 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

⁵⁵ D.O.F. del Gobierno Federa No 76 (09 Agosto 2012) *“Constitución Política para los estados Unidos Mexicanos”*, artículo 122, Última consulta: 10 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

h) 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”;...

Conforme a lo Ordenado en el citado precepto la autoridad facultada para legislar en materia del Registro Público de la propiedad es la Asamblea Legislativa, la cual es una autoridad local y forma parte del órgano Legislativo del Distrito federal.

4.1.1. Código civil para el Distrito Federal

El Código civil para el distrito federal que fue publicado por primera vez el 26 de Mayo de 1928 dicho código regula lo relacionado a las personas físicas y morales, su domicilio, el estado civil, los alimentos, el parentesco, los hijos, la adopción, la patria potestad, la tutela, la curatela, los bienes muebles e inmuebles, la posesión y la propiedad, la copropiedad, el usufructo, prescripción, de los testamentos y legados, de las obligaciones, de los diferentes tipos de contratos, de las Asociaciones y Sociedades, de los contratos de garantía, y en el Libro Cuarto, Tercera Parte título segundo se reglamenta El registro Público de la Propiedad en el Distrito federal en el cual las disposiciones van dirigidas a todos los ciudadanos que residen en el Distrito Federal y también es una ley supletoria para todos los estados cuando no se encuentre regulado en la ley local determinados actos.

En el capítulo primero que consta del artículo 2999 al 3004⁵⁶ establece la organización y funcionamiento del registro público de la propiedad para el Distrito Federal y menciona que el encargado de determinar el lugar de las oficinas es el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Dicho registro funciona conforme al reglamento y se establece un sistema informático mediante el cual se genera, concentra y explota la información registral.

⁵⁶ D. O. F. del Gobierno federal No 50 (09 de Abril del 2012) “Código Civil Federal” Artículos 2999-3004, última consulta: 21 de Septiembre del 2012 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>.

Esto es de suma importancia en virtud que se está haciendo uso de los avances tecnológicos para que la institución ofrezca mayor seguridad y rapidez en la información que se encuentra registrada y brinde dicha información de manera óptima a la ciudadanía.

En el mismo capítulo primero se habla de la obligación de los encargados del registro y permitirá a quien lo solicite que se enteren de los asientos que obren en los folios y expedir copias certificada si como constancias que obren en el folio correspondiente. Se menciona lo relacionado a las sanciones y el pago de daños y perjuicios cuando los empleados inculpan con su obligación.

En su capítulo segundo que abarca del artículo 3005 al 3041⁵⁷ y regula lo relacionado a las disposiciones comunes de los documentos registrables y establece que los documentos registrables son: los testimonios, escrituras o actas notariales, resoluciones o providencias judiciales, algunos documentos privados, y el efecto que produce la inscripción es de carácter declarativo, también establece dicho apartado que queda protegido el derecho del tercero registral de buena fe, la sociedad conyugal, etc. Es indispensable su inscripción para que produzca efectos contra tercero tratándose de derechos reales de inmuebles. En el mismo capítulo se establece la prelación que es la preferencia de derechos reales de una misma finca la cual se determina por la prioridad en la inscripción, y aquí se aplica el principio del que es primero en tiempo es primero en derecho, ya sea a través de la inscripción preventiva o el aviso preventivo. Otro de los temas que aborda este capítulo es cuales personas pueden solicitar el registro; que son todos aquellos que tengan interés jurídico en el derecho que se va a inscribir o el notario que haya autorizado la escritura ya que es una de las obligaciones del notario público (que más adelante se trata reglamentada en la Ley del notariado), lo relacionado con la calificación registral es la que compete al funcionario ya sea el registrador o persona autorizada la cual revisará el documento que cumpla con los requisitos legales y en caso de que falten se suspenderá o denegará manifestando las causas por las que no se inscribió; Esta calificación es recurrible ante el director del Registro de Propiedad; si el Juez ordena

⁵⁷ D. O. F. del Gobierno federal No 50 (09 de Abril del 2012) "*Código Civil Federal*" Artículos 3005-3041, última consulta: 22 de Septiembre del 2012 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>

que dicho documento se debe inscribir surtirá sus efectos partir de la fecha en que fue presentado por primera vez. Otro de los temas que aborda este capítulo es lo relacionado con la rectificación y cancelación de los asientos los cuales el código los define así: La rectificación ocurre cuando hay error material o de concepto y esto da como resultado discrepancia entre el título y la inscripción, existe error material o de concepto cuando se escriba una palabra por otra o cuando el registrador se hubiere formado un concepto distinto del título, por una errónea calificación del contrato o del acto en el consignado y es necesario el consentimiento unánime de las partes para dicha rectificación o a través de resolución judicial. Para la extinción de los asientos ya sean inscripciones o anotaciones preventivas se cancelan por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas o por resolución judicial, y la cancelación puede ser total o parcial; será total cuando se extinga completamente el inmueble objeto de inscripción, cuando se extinga el derecho inscrito o anotado, cuando se declare nulo el título inscrito o anotado, cuando se declare la nulidad del asiento, cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte gravamen, en el caso de embargo, cuando hayan transcurrido dos años sin promover desde la fecha del asiento. Podrá pedirse la cancelación parcial cuando: se reduzca e inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva, se reduzca el derecho inscrito o anotado; en el caso de hipoteca también se podrá cancelar cuando se presente la escritura otorgada donde se hayan pagado los créditos, por el ofrecimiento de pago en consignación del importe de los títulos.

En el capítulo Tercero que se titula Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables que abarcan del artículo 3042 al 3068⁵⁸ en su primera parte establece: en el Registro de propiedad inmueble se inscriben; los títulos que crean, declaren, reconozcan, adquiera, transmita, notifique, limite, graven o extingan el dominio, posesión originaria y otros derechos reales sobre inmuebles, el patrimonio familiar, los contrato de arrendamiento de inmuebles que sean por más de seis años o haya anticipos de renta por más de tres años y demás títulos que la ley señale; también se hará la anotación preventiva de las demandas relativas a propiedad de bien inmueble, el mandamiento o acta de embargo de bienes inmuebles, las demandas para exigir el cumplimiento de contratos

⁵⁸ D. O. F. del Gobierno federal No 50 (09 de Abril del 2012) "*Código Civil Federal*" Artículos 3042-3068, ultima consulta: 23 de Septiembre del 2012 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>

cuando sean sobre inmuebles, providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban enajenación de bienes inmuebles o derechos reales, los títulos cuya inscripción haya sido denegada o suspendida, las fianzas legales o judiciales, el decreto de expropiación, ocupación temporal o limitación de dominio de bienes inmuebles, la resolución judicial de amparo que ordene suspensión provisional y definitiva de bienes inscritos. Este capítulo también trata sobre los efectos que producen la anotación preventiva que perjudica a cualquier adquirente de un inmueble o derecho real que se haya anotado cuando la adquisición sea posterior a la anotación. En relación a la inmatriculación el código la define como la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el registro, el cual carece de antecedentes registrales y para efecto de que proceda dicha inscripción es necesario que el mismo registro emita una constancia de que el bien no tiene antecedentes y el registrador podrá allegarse de información de otras autoridades administrativas, quien podrá pedir la inmatriculación será el interesado ante la autoridad judicial o administrativa y la inmatriculación por resolución judicial se obtendrá por información de dominio o información posesoria y la inmatriculación por resolución administrativa se obtendrá mediante decreto que incorpore a dominio público federal o local un inmueble, decreto que desincorpore del dominio público un inmueble, mediante la inscripción de un título fehaciente para adquirir la propiedad de un inmueble, la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que cumpla con los requisitos de prescripción, la inmatriculación no podrá modificarse o cancelarse sino mediante sentencia irrevocable que así lo ordene. En la última parte de este capítulo establece lo relacionado con el sistema registral y el reglamento del Registro público de la propiedad para el Distrito Federal establece el sistema conforme deben llevarse los folios y la primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión, los asientos y anotaciones preventivas expresarán: fecha y número de entrada, naturaleza del documento y funcionario que lo autorizo; naturaleza del acto que se trate; los bienes o derechos objeto del título además nombres y apellidos de los interesados. Los asientos de inscripción deben contener naturaleza, situación, linderos y medidas del inmueble objeto de la inscripción; así como referencias al registro anterior y catastral; naturaleza, extensión y condiciones del derecho, valor de los bienes o derechos que se van a inscribir cuando así se requiera; en el caso de hipoteca la obligación garantizada, época para exigirse su

cumplimiento e importe o cantidad asegurada; los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción; naturaleza del hecho o negocio jurídico, fecha del título, número y funcionario que lo autorizo. Todos los asientos deberán ser firmados por el registrador para que surtan efectos y expresaran la fecha en que se practique y el número de presentación. Los asientos podrán anularse por resolución judicial con audiencia de los interesados

En el Capítulo cuarto denominado Del registro de operaciones de Bienes Muebles el cual abarca del artículo 3069 al 3070⁵⁹. En su primera parte establece que solo se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles: los contratos de compraventa de bienes muebles cuando estén sujetos a condición resolutoria o en los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, los contratos de prenda y toda inscripción que se haga de estos bienes muebles deberá expresar: nombre de los contratantes; naturaleza del bien mueble así como sus características que lo identifiquen; en el caso de prenda precio y forma de pago en el contrato y monto del crédito; fecha en que se practique con la firma del registrador.

El capítulo Quinto se denomina de las personas morales y abarca del artículo 3071 al 3074⁶⁰ y menciona que en los folios de las personas morales se inscribirán: los instrumentos que constituyan, reformen o disuelvan las sociedades o asociaciones civiles además sus estatutos que las rijan; los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de Asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil conforme a la Ley de Inversión Extranjera; las fundaciones y asociaciones privadas.

Los requisitos que deberán contener la inscripción de las personas morales conforme al código deben ser: Nombre de los otorgantes; denominación o razón social; objeto, duración y domicilio; capital social o aportaciones de cada socio; manera de

⁵⁹ D. O. F. del Gobierno federal No 50 (09 de Abril del 2012) *“Código Civil Federal”* Artículos 3069-3070, última consulta: 23 de Septiembre del 2012 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>

⁶⁰ D. O. F. del Gobierno federal No 50 (09 de Abril del 2012) *“Código Civil Federal”* Artículos 3071-3074, última consulta: 25 de Septiembre del 2012 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>

distribuirse las utilidades o perdidas; nombre de los administradores y facultades; carácter de los socios y responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; fecha y firma del registrador.

4.2.-Fundamentos legales que rigen a la institución del registro público de la propiedad

Los fundamentos legales que rigen al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el estado de Guanajuato son en orden jerárquico el Código Civil para el estado de Guanajuato, Constitución Política para el estado de Guanajuato, Ley Orgánica del poder ejecutivo del estado de Guanajuato, Ley del Notariado para el estado de Guanajuato, Reglamento del Registro Público de la propiedad para el estado de Guanajuato y a continuación se explica cada una de las leyes con los puntos que trata sobre dicha la institución.

4.2.1.- Código Civil para el Estado De Guanajuato

El código Civil como ordenamiento legal reglamenta lo relacionado con las personas morales y en estas entran las sociedades y asociaciones civiles del estado de Guanajuato, la personas físicas, su domicilio, estado civil y la institución encargada de registrar los nacimientos, matrimonios adopciones defunciones etc. que es la dirección de Registro Civil; otra figura que regula dicho código es la patria potestad, la tutela, la curatela, el patrimonio de las personas, las obligaciones de las personas, los diferentes tipos de contratos civiles que se pueden llevar a cabo; así como sus requisitos; los derechos y obligaciones de las partes en cada uno de los contratos; las sucesiones y dentro de estas las figuras del testamento y el legado. El tema en relación al Registro Público lo relacionado con n relación al Código Civil para el estado de Guanajuato en su libro tercero, titulo segundo que consta de cuatro capítulos, se encuentra el apartado del Registro Público de la

propiedad y en su Capítulo Primero denominado: De las oficinas del Registro Público que abarca del artículo 2490 al 2494⁶¹, entre los temas que trata son: el lugar donde habrá oficinas del registro Público de la propiedad que será en cada cabecera del partido judicial, los títulos que se inscribirán en el Registro Público de la propiedad, el reglamento el cual será el encargado de fijar las secciones y establecerá en cuales debe inscribirse los títulos, al igual que en este capítulo establece la característica principal del registro que será “Público”, dicho apartado habla de las obligaciones de los encargados del registro como son: brindar la información y permitir la consulta de los folios y de los libros, expedir constancias y copias certificadas que se encuentren en los libros; también se establece la obligación de los jueces o magistrados de comunicar al registro público para efectos de anotaciones, cancelaciones o notas marginales a través de los medios electrónicos con los requisitos de seguridad correspondientes.

En su Capítulo Segundo denominado: De los Títulos Sujetos al Registro y de los Efectos Legales del Mismo que comprenden los artículos 2495 al 2505⁶² y establece los documentos que se inscribirá en el registro, quien se considera tercero registral, efectos jurídicos que producen los documentos que no cumplen con la inscripción, la obligación de depositar los testamentos ológrafos en el registro Público de la propiedad para que produzca efectos y en el caso de actos, contratos y resoluciones judiciales extranjeras cuales son las circunstancias para efecto de inscribir dichos documentos, también menciona que la inscripción no convalida los actos o contratos contrarios o anulados por la ley con excepción del tercero registral, menciona el sobreseimiento en los juicios tratándose de embargo, juicio ejecutivo y procedimiento de apremio cuando en el registro público aparezca persona distinta de la relacionada con dichos juicios, se menciona que no se puede realizar inscripción a favor de dos personas sobre el mismo bien excepto que sean coparticipes, establece el requisito que para inscribir títulos de contratos es necesario el

⁶¹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) *“Código Civil para el estado de Guanajuato”*, Artículos 2490 al 2494-A. Última consulta: 27 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

⁶² P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) *“Código Civil para el estado de Guanajuato”*, Artículos 2495 al 2505. Última consulta: 27 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

antecedente registral y datos de quien otorga dicho contrato y en caso de que sea una persona distinta se negará la inscripción excepto cuando se trate de resolución judicial y en este caso dice ha resolución debe ser especialmente razonada y en el caso de fincas de solares urbanos de ejidos y comunidades se inscribirán cuando se adopte el dominio pleno.

En el Capítulo Tercero denominado: Del modo de hacerse el Registro y de las persona que tienen derecho a pedir la inscripción que consta del artículo 2506 al 2520⁶³ y establecen: las personas que pueden pedir la inscripción, sea el que tenga interés jurídico en asegurar el derecho que se va a inscribir o el notario público que haya autorizado la escritura; también se menciona que solo se registraran testimonios de escrituras públicas y documentos auténticos y tratándose de sentencias o providencias judiciales tendrán que ser certificadas auténticamente, al igual se inscribirán algunos documentos privados que cumplan ciertos requisitos como el cercioramiento de firmas ya sea por el Registrador, Notario o Autoridad Judicial, al igual que se inscribirán títulos que se otorguen a favor de trabajadores por parte del INFONAVIT u otros organismos públicos y también se inscribirá la hipoteca sin embargo en esos últimos dos casos no se requiere cercioramiento de firmas como en los documentos privados, para el caso de que sea utilizado el sistema de libros la primera sección de cada inmueble será de dominio. El que solicite la inscripción tratándose de documentos que realice transmisiones o modificaciones de la propiedad se agregaran los croquis o planos de la finca. En el caso de inscripción de condominio se inscribirá la parte correspondiente a cada titular como finca independiente; al igual se establecerá le valor de cada parte correspondiente al propietario. El registrador está obligado a inscribir el título que cumpla con todos los requisitos correspondientes y en caso contrario devolverá el título sin registrar; sin embargo se hará una inscripción preventiva y en cuando se cumplan los requisitos, se hará la inscripción definitiva más aun, para subsanar las deficiencias el interesado tiene dos años y en caso contrario el registrador cancelará la inscripción preventiva. Además en este capítulo establece los datos que deben contener la inscripción los cuales son: la naturaleza, situación, medidas y la mención de haberse agregado el croquis o plano correspondientes, condiciones suspensivas o

⁶³ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) *“Código Civil para el estado de Guanajuato”*, Artículos 2506 al 2520. Última consulta: 27 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

resolutorias, cargas y modalidades del derecho objeto de la inscripción, el valor de los bienes o derechos que se pretenden inscribir, en los casos de hipoteca la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado y en su caso la tasa o el monto de los réditos, los generales de las personas que intervinieron o sus representantes, la naturaleza del acto contrato, la fecha del título o funcionario que lo haya autorizado, el día y la hora de presentación del documento al registro. En los casos de que el registrador haga la inscripción, sin que se cumplan los requisitos será responsable de los daños y perjuicios. El registro producirá sus efectos desde el día y hora en el que el documento es presentado al registro y se haya realizado el pago correspondiente. En el caso de que se vaya a otorgar una escritura de un contrato de bien inmueble el notario u autoridad donde se haga el otorgamiento podrá solicitar certificado de libertad de gravamen, además el notario podrá dar aviso preventivo de dicha operación. Cuando los encargados del registro público se rehúsen los daños y perjuicios cuando se reusasen sin motivo o retardan sin causa justificada la inscripción de los documentos presentados serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados y en caso de que se reusasen a expedir los certificados que se les pidan y cometen omisiones al extender las certificaciones que se les pidan deberán de establecer las causas de su acción. Hecho el registro le serán devueltos los documentos al interesado con la nota de haber quedado inscritos en la fecha y bajo el número correspondiente. Además en el reglamento se establecen los derechos y las obligaciones de los registradores, y los requisitos y datos que deben llenar las inscripciones y/o el folio real.

En el Capítulo Cuarto denominado de la *Extinción de las Inscripciones* que inicia en el artículo 2521 y termina en el artículo 2536-B⁶⁴. Establece los casos en que se extinguen o cancelan las inscripciones; en cuanto a tercero si no se cancelan por el registro de la transmisión de dominio o por un derecho real inscrito a favor de otro; la cancelación procede por voluntad de las partes, caducidad, decisión judicial o cambio a inscripción definitiva; la cancelación de las inscripciones puede ser total o parcial, será total cuando: se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción, se extinga por completo el

⁶⁴ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) *“Código Civil para el estado de Guanajuato”*, Artículos 2521 al 2536-B. Última consulta: 30 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

derecho inscrito, se declare la nulidad del título inscrito, se declare la nulidad de la inscripción, sea vendido judicialmente el inmueble que tenga el gravamen, se trate de un embargo y se haya decretado la caducidad del procedimiento, cuando opere la caducidad de la inscripción. Se puede decretarse la cancelación parcial: cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción, cuándo se reduzca el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada. En el caso de cancelar el registro por consentimiento de las partes es necesario que estas sean legítimas, tengan capacidad y hagan contar su voluntad de manera auténtica, y en caso de para la cancelación se pusiere alguna condición esta debe cumplirse, en el caso de registrar una propiedad de un nuevo adquirente por lo tanto de cancelar la del que enajene, tratándose de registro de sentencias que declaren que han cesado los efectos de otra por lo tanto esta también se cancelara (2529), los administradores de bienes de menores, ausentes, incapacitados o ignorantes solo podrán consentir en la cancelación del registro tratándose de pago o por sentencia judicial, para la cancelación de las hipotecas que se constituyen como garantía se harán: presentando la escritura de cancelación otorgada por el acreedor, por resolución judicial y por caducidad, las inscripciones para garantizar el cumplimiento de obligaciones o derechos sujetos a plazo caducan en tres años a partir de la fecha en que se extinguió el plazo concedido al deudor y en caso de que nos e establezca plazo caducan en cinco años, la caducada de la inscripción registral caduca por el simple transcurso del tiempo y el registrador podrá hacerla de oficio o a petición de parte interesada o de tercero ⁶⁵.

4.2.2.- Constitución Política del Estado De Guanajuato

La constitución para el estado de Guanajuato establecen sus primeros artículos las garantías individuales de los guanajuatenses y en los posteriores regula lo relacionado la soberanía y forma de gobierno del estado de Guanajuato, como se integra el estado, reglamenta el territorio del estado de Guanajuato; también al igual que la constitución federal reglamenta

⁶⁵ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 24 (fe de erratas 10 de Febrero del 2012) *“Código Civil para el estado de Guanajuato”*, artículos 2490 al 2536-B, Última consulta: 10 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

la forma de gobierno, los tres poderes del estado y entre los que se encuentra el poder legislativo reglamentado en el artículo 37⁶⁶, el cual a través del congreso del estado es encargado de legislar en relación al registro público de la propiedad. Pues en su artículo 63 establece:

“ARTÍCULO 63. Son facultades del Congreso del Estado:

...II. Expedir, reformar y adicionar cuantas leyes o decretos sean conducentes al gobierno y administración en todos los ramos que comprenden y que no estén, de manera exclusiva, reservados a la federación; así como aquellos que resulten conducentes al cumplimiento de la resolución derivada de un proceso de referéndum;

(Fracción reformada. P.O. 19 de abril de 2002)...”

En el citado artículo la facultad de legislar al congreso del estado en todas las ramas que no están reservadas a la federación y por lo tanto en la Carta Magna es la que le da la facultad a los estados para regular lo relacionado a los bienes mueble o inmuebles que se encuentren en su territorio regulado en el artículo 121 fracción II, mencionado anteriormente.; res por eso que en esta ley se encuentra parte del fundamento legal de la institución registra, ya que de manera objetiva se establece que el poder legislativo es quien tiene la facultad de legislar en relaciona dicha institución.

Por otra parte en la misma constitución también se regula el poder ejecutivo en su artículo 38⁶⁷ y las facultades y obligaciones del mismo se encuentran establecidas posteriormente en el artículo 77 el cual a la letra dice:

⁶⁶ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 127 segunda parte(decreto 8 de agosto del 2008) *“Constitución política para el estado de Guanajuato”*, artículos 37, 63, Última consulta: 22 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CPEG.pdf>.

⁶⁷ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 127 segunda parte(decreto 8 de agosto del 2008) *“Constitución política para el estado de Guanajuato”*, artículos 37, 63, Última consulta: 22 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CPEG.pdf>.

“ARTÍCULO 77. Las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado, son:

... II. Promulgar, publicar, cumplir y hacer cumplir las Leyes y Decretos del Estado;

III. Proveer en la esfera administrativa a la exacta observancia de las Leyes, expidiendo los Reglamentos conducentes; ...”

El poder ejecutivo que recae en el gobernador del estado y tiene las facultades para reglamentar lo concerniente a la institución registral, ya que siendo el registro público una institución de carácter administrativa el ejecutivo ejerce la facultad de que se observe lo relacionado condicha institución

En los últimos capítulos de esta ley trata sobre el municipio, las responsabilidades y obligación de de los servidores públicos.

4.2.3.- Ley Orgánica Para El Poder Ejecutivo Del Estado De Guanajuato

La ley orgánica es una de las leyes secundarias que reglamenta principalmente la organización y funcionamiento de la administración pública del estado y esta ley está ligada con la institución registral por que el ejecutivo como se mencionó con anterioridad se encarga de proveer en la esfera administrativa que se cumplan con las leyes; además la institución registral es una institución gubernamental que depende del poder ejecutivo por lo tanto dicha ley también es una base legal del Registro público de la Propiedad.

Otra fundamento que relaciona al ejecutivo con la institución registral se encuentra establecido en el artículo 2º ⁶⁸del reglamento del registro Público de la propiedad el cual establece:

“ARTÍCULO 2º.- El Registrador Público titular será designado por el Ejecutivo del Estado y deberá reunir los siguientes requisitos: ...

IV.- Haber aprobado el examen de ingreso correspondiente.

El examen de ingreso para los registradores, consistirá en una evaluación sobre el perfil psicométrico, incluirá una prueba teórica y una práctica, y versarán sobre las atribuciones del registrador. El examen se aplicará por la Secretaría de Gobierno a través de sus Unidades Administrativas”

En la ley orgánica del poder ejecutivo trata principalmente sobre las facultades y obligaciones que tiene dicho poder; el cual reside en el gobernador del estado y este podrá delegar sus funciones a las dependencias o servidores públicos que estime pertinentes. Otro de los temas que trata la ley son todo lo concerniente a las distintas 11 secretarías de gobierno y a la procuraduría general de la república que son las instituciones centralizadas del poder ejecutivo además la ley también regula las entidades paraestatales, organismos descentralizados, empresas de participación estatal, fideicomisos públicos, tribunales administrativos, servicio civil de carrera y trámite de entrega recepción al finalizar un gobierno.

En lo concerniente al registro público de la propiedad la secretaria encargada de vigilar y coordinar dicha institución es la secretaría de Gobierno la cual regulada en la

⁶⁸ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) *“Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato”*, artículo 2º, Última consulta: 22 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>.

misma ley orgánica en el capítulo segundo del título segundo denominado Atribuciones de las Dependencias del Poder Ejecutivo bajo el artículo 23⁶⁹ establece:

“Atribuciones de las Dependencias del Poder Ejecutivo

*Artículo 23. La Secretaría de Gobierno es la dependencia encargada de colaborar con el Gobernador en la conducción de la política interna del Estado y le competen las siguientes atribuciones:
(Párrafo reformado. Periódico Oficial. 21 de noviembre de 2003)*

I. En materia de gobierno y régimen interior:

k) Llevar el control y vigilancia del ejercicio notarial, de conformidad con las leyes que regulan la materia, así como organizar, dirigir y supervisar el Archivo General de Notarías;

l) Organizar y controlar lo concerniente al Registro Civil, así como al Registro Público de la Propiedad y del Comercio; ... ”

Es por eso que el registro público de la propiedad está bajo el resguardo y control de la Secretaría de Gobierno y por ende es una institución que depende del poder ejecutivo para su organización y funcionamiento.

4.2.4.- Ley Del Notariado Para El Estado De Guanajuato

⁶⁹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 100 segunda parte (decreto 15 de Diciembre del 2000) *“Ley Orgánica del poder Ejecutivo del estado de Guanajuato”*, artículos 23, Última consulta: 27 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.guanajuato.gob.mx/pgjeg/pdf/ley-org-ejecutivo.pdf>

Esta ley local regula el ejercicio de la función notarial, así como su organización, responsabilidades ámbito de aplicación y vigilancia, los requisitos para ser notario, los requisitos para obtener el Fiat, los casos de suplencia, los casos de las notarías asociadas, del protocolo del notario y del libro de ratificaciones, los instrumentos notariales ya sean escrituras, actas, los testimonios, las licencias, las suplencias y la terminación de la función notarial, de la vigilancia e inspección de notarías, la responsabilidad de los notarios y sus sanciones, así como el procedimiento para imponer sanciones, el archivo general de notarías, el colegio estatal de notarios, la certificación notarial y los medios de defensa.

La presente ley está relacionada con la institución registral en virtud de que el notario público es quien interviene en la mayoría de los actos de bienes inmuebles que se inscriben en el registro público de la propiedad por ejemplo en el artículo 98⁷⁰ que a la letra dice:

“ARTÍCULO 98. El notario deberá tramitar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente a su adscripción o bien en el lugar donde se encuentre el bien inmueble, del primero de los testimonios que expida, si el acto es registrable y es expensado para ello.”

En el citado artículo establece la obligación del notario de inscribir el instrumento que haya autorizado sin embargo al final menciona el artículo que es expensado para ello, pero tomando en cuenta la seguridad que proporciona la inscripción de los instrumentos el notario debería ser obligado tajantemente a realizarlo.

⁷⁰ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) “*Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato*”, artículos 98, Última consulta: 27 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>.

Otro del artículo que menciona la relación del con el registro público de la propiedad es el 91⁷¹ que a la letra dice:

“ARTÍCULO 91. *El notario ante quien se solicite el trámite de una sucesión testamentaria, antes de la primera actuación deberá recabar informe certificado del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del domicilio de la persona cuya sucesión se trate, sobre la existencia de testamentos otorgados por el testador y, en su caso, el nombre de los notarios que intervinieron y la fecha del otorgamiento.*

Cuando el notario esté tramitando una sucesión extrajudicial o la prosecución de un juicio sucesorio y los interesados entren en conflicto, se abstendrá de seguir actuando, levantará acta de tal circunstancia y remitirá lo actuado, en el primer caso, al juez competente o al tribunal que se lo requiera, y en el segundo supuesto, al que le previno....”

Este precepto establece que el notario se auxilia del registro público de la propiedad en el caso de que ante él se tramite una sucesión testamentaria a efecto de averiguar si existen testamentos otorgados por el testador y en caso afirmativo averiguar cuál fue el último que se otorgó.

Otros de los temas que trata la ley del notariado y que se establecen son: en su capítulo primero: denominado disposiciones preliminares que abarca del artículo 1º al 11⁷² y define que regula la ley del notariado, la autoridad encargada de vigilar la función

⁷¹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) “Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato”, artículos 91, Última consulta: 27 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>.

⁷² ⁷² P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) “Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato”, artículos 1-11, Última consulta: 27 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>

notarial la cual es la unidad administrativa de la secretaría de gobierno, también define al notario público, y establece su función.

En el capítulo segundo denominado Los requisitos para ser notario y consta del artículo 12 al 13 y entre los principales requisitos son: ser mexicano en pleno ejercicio de sus derechos, ser originario o tener residencia de por lo menos cinco años en donde ejercerá la función, acreditar la buena conducta, gozar de capacidad física y mental, tener título de abogado o licenciado en derecho, tener la especialidad en notario público, haber realizado prácticas mínimo de un año en una notaría, acreditar mínimo cinco años en ejercicio profesional, presentar solicitud ante la unidad administrativa, presentar examen de oposición y tener la calificación más alta.

En el capítulo tercero que inicia en el artículo 14 y termina en el 23⁷³ establece el procedimiento para el examen de oposición y la expedición del final, en el primer caso que consta de dos exámenes uno teórico y otro práctico y el que obtenga más alta calificación se le otorgará el final; el cual contendrá los siguientes requisitos: autoridad que lo expide y nombre apellido del profesionista a quien se le otorga, número de la notaría que le corresponda y adscripción asignada, lugar y fecha de expedición, fotografía del notario, filiación y firma, y el encargado de otorgarlo es el titular del poder ejecutivo.

En el capítulo cuarto denominado del ejercicio del notariado y la prestación del servicio que inicia en el artículo 24 y termina en el 31⁷⁴ establece las formalidades que debe seguir el notario antes de tomar posesión de sus funciones como son rendir la protesta de ley correspondiente, proveerse a su costa del protocolo y sello, registrar su sello, firma y rubrica, comunicar el inicio de sus funciones a la secretaría de gobierno, establecer la oficina para el ejercicio de sus funciones. El presente capítulo también regula en qué casos el notario podrá excusarse de prestar el servicio y en qué casos podrá rehusarse y al final del capítulo se mencionan las prohibiciones a los notarios.

⁷³ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) "Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato", artículos 14-23, Última consulta: 27 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>

⁷⁴ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) "Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato", artículos 24-31, Última consulta: 27 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>

El capítulo quinto regula cuando puede haber suplencia, inicia en el artículo 32 y culmina en el 41⁷⁵, establece que el notario deberá celebrar convenios recíproca para la suplencia con otros notarios y deberá darle a conocer tres días hábiles antes de la suplencia a la unidad administrativa de la secretaría de gobierno, el notario suplente solo será para efecto de cumplir con las obligaciones administrativas y fiscales, para expedir y autorizar preventiva o definitivamente instrumentos pendientes y para expedir testimonios que le soliciten los interesados, la suplencia solo será por el tiempo que dure la licencia y el notario titular será responsable solidario con el suplente de todos los actos que se realicen durante la suplencia, y no pueden actuar ambos de manera conjunta, y en el protocolo y donde actué el notario suplente hará mención de que actúa con esa calidad, en el caso de que el notario que pidió licencia no celebre convenio de suplencia el titular del poder ejecutivo nombrará al suplente, la secretaria de gobierno llevará el control y registro de los convenios celebrados por los notarios, y también la secretaria publicará la designación de notario suplente en el periódico oficial del gobierno del estado y en el diario de mayor circulación de la adscripción de la notaría, solo podrán excusárselos notarios para actuar como suplentes por causas graves calificadas por la unidad administrativa, al iniciar la función el notario suplente debe dar los avisos correspondientes.

El capítulo Sexto habla sobre las notarías asociadas y consta del artículo 42 al 48⁷⁶; mencionan que un notario puede asociarse con otro titular por el tiempo que convengan siempre que la notaría corresponda a la misma adscripción, y los convenios serán autorizados por la secretaría de gobernación, publicados en el periódico oficial del gobierno del estado e inscritos en el registro público de la propiedad y del comercio a costa de los notarios asociados, los notarios asociados deben actuar en un mismo protocolo que será el del notario más antiguo, ambos serán responsables solidarios y no podrá intervenir los dos en un mismo acto, cuando un notario este impedido el otro también lo estará, cuando

⁷⁵ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) "*Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato*", artículos 24-41, Última consulta: 28 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>

⁷⁶ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) "*Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato*", artículos 42-48, Última consulta: 28 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>

termine el convenio de asociación cada notario seguirá actuando en su propio protocolo y debe dar los avisos correspondientes.

El capítulo séptimo trata del sello de autorizar inicia en el artículo 49 y termina en el 50⁷⁷, establece que para que los notarios autoricen los instrumentos utilizaran un sello circular de cuatro centímetros de diámetro que contendrá el nombre y apellido del notario, número y lugar de ubicación de la notaria, y en el centro el escudo y la leyenda de Estados Unidos Mexicanos, cada notaria tendrá dos piezas del sello a costa del notario y serán proporcionadas por la unidad administrativa de la secretaría de gobierno, cuando se pierda se extravié o destruya una pieza el notario mediante oficio solicitara a la unidad administrativa que le proporcione un nuevo sello. En el caso de pérdida el notario deberá presentar denuncia ante el ministerio público de dicha pérdida. El sello se pone en la parte superior del anverso década folio que se va autorizar y en todas las actuaciones.

Capítulo octavo del protocolo y del libro de ratificaciones que en su primera sección trata del protocolo iniciando en el artículo 51 y termina en el 66⁷⁸, los cuales establecen que los notarios utilizaran el sistema de protocolo abierto el cual estará integrado por tomos de doscientos folios y los instrumentos y tomos deben ser enumerados progresivamente, la unidad administrativa es la encargada de proveer los folios a los notarios a su costa, Cuando el notario inicie un tomo debe hacer constar lugar y fecha en que se inicie, el numero progresivo que le corresponda, lugar donde se ubique la notaria, dicha hoja debe ser firmada por el notario y sellada, en caso de que se inutilice o destruya uno a varios folios se remitirán al apéndice de documentos y el notario debe sustituirlo por otro y antes de las firmas se anotaran los números de los folios inutilizados y los utilizados, al final de cada tomo del protocolo en un término de treinta días hábiles después del último instrumento el notario levantara una razón en la que hará constar que se cierra ese tomo, el número de actos que autorizo, los que se encuentren pendientes de autorizar, posteriormente el notario empastara el tomo en un plazo de ciento ochenta días hábiles después de la fecha del cierre

⁷⁷ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) "*Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato*", artículos 49-50, Última consulta: 28 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>

⁷⁸ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) "*Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato*", artículos 51-66, Última consulta: 2 de Octubre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>

del tomo, no pueden sacarse los tomos del protocolo concluidos, y los folios solo podrán sacarse para recabar firmas cuando la naturaleza del acto así lo requiera, las carpetas de los apéndices se empastaran a más tardar dentro de los ciento ochenta días de la fecha del cierre del tomo donde se integraran todos los documentos relacionados con cada instrumento notarial, además los notarios tienen la obligación de llevar un índice general de todos los instrumentos que autoricen y debe contener el número de instrumento, partes que intervinieron, naturaleza del acto jurídico, folios utilizados y el tomo al que corresponda. Los tomos del protocolo y el apéndice deben ser guardados por el notario por un periodo no mayor a veinte años después de la fecha de su cierre y después de esa fecha deben ser remitidos al archivo general de notaría.

En el capítulo octavo en su segunda sección denominada del libro de ratificaciones que inicia en el artículo 67 y culmina en el 74⁷⁹ establece: que en dicho libro se asentaran los datos que identifiquen los actos jurídicos cuyo contenido y firmas se ratifiquen ante los notarios y deben contener cada ratificación: fecha de celebración del acto jurídico que conste en el documento, naturaleza jurídica del acto, datos generales de quienes ratificaron ante el notario, forma como el notario identificó a las partes, fecha e ratificación, firma de los comparecientes del notario y sello de autorizar, el libro de ratificaciones estará integrado por cien folios, numerados progresivamente y empastados y también contará con su respectivo índice que contará con las mismas características de la del protocolo, el libro de ratificaciones no llevará apéndice.

En el capítulo Noveno Denominado De los instrumentos notariales en la sección primera habla sobre las generalidades iniciando en el artículo 69 y terminando en el 74⁸⁰ los cuales establecen: la definición del instrumento notarial que es el documento original que el notario redacta y asienta en el protocolo sobre los actos que el autentifica el cual es firmado por lo otorgantes, por los testigos que intervinieron ya sea instrumentales o de conocimiento, y finalmente autorizado por el notario. Para el caso de hacer una corrección

⁷⁹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) "Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato", artículos 67-64, Última consulta: 2 de Octubre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>

⁸⁰ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) "Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato", artículos 69-74, Última consulta: 2 de Octubre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>

en los folios se debe testar lo erróneo y al final de la escrita antes de las firmas se hará mención de lo entrerrenglonado No vale y se salvara mediante transcripción y se anotara si vale.⁸¹ Además toda actuación notarial se escribirá en idioma español sin abreviaturas y para fechas y cantidades se expresara con letra y numero, los notarios no podrán actuar fuera de su protocolo excepto cuando: en los testamentos públicos cerrados y deben tomar razón en el folio correspondiente, los testimonios que expidan legalmente, las certificaciones de los instrumentos públicos, las notas que pongan al calce o al margen de otros instrumentos públicos, cuando se protocolice una resolución jurisdiccional o administrativa se debe agregar al apéndice copia de las misma,

En la segunda sección de este capítulo denominado de las escrituras que consta del artículo 75 al 91⁸² establece: el notario para realizar las escrituras deberá. Incluir el número que le corresponda, nombre y apellidos del titular de la notaria, su número y adscripción a la que pertenezca, así como lugar fecha y hora del otorgamiento, debe agregar el nombre de los comparecientes, y especificar el tipo de contrato que realicen, cuando cite testimonios de otro notario debe. Mencionar número lugar y fecha del otorgamiento de la escritura, así como los datos registrales si se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad

esto sirve para mayor cersioramiento y para los efectos que establece el artículo 1^o⁸³ del Reglamento del Registro público de la propiedad para el estado de Guanajuato, además agregara el nombre del notario, notaria y adscripción a la que corresponda, tratándose de bienes inmuebles debe agregar los antecedentes de propiedad y mencionar que tuvo a la vista el testimonio o escrituras que contienen el bien objeto del contrato además agregara si se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio y agregando los datos de la inscripción, determinar su naturaleza, ubicación, superficie, medidas y linderos del bien, redactar las cláusulas de la voluntad de las partes, agregar el carácter o personalidad de quien intervenga en representación de otro, y asentar las generales de los comparecientes, sus testigos de conocimiento, instrumentales o intérpretes y por ultimo

⁸¹ Lo subrayado es nuestro.

⁸² P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 134(decreto 22 de agosto del 2006) "Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato", artículos 75-91, Última consulta: 2 de Octubre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/LNEG.pdf>

⁸³ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículo 1, Última consulta: 11 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

asentar las certificaciones y autorizaciones que correspondan., antes de que la escritura sea firmada por las partes podrán hacerle alguna modificación o adición agregándose estas causas, una vez firmada el notario la autorizara preventiva y anotara Doy Fe y su firma y su sello, pero en caso de que el instrumento no requiera otro requisito se autorizara definitivamente, el notario ante el cual se solicite una sucesión testamentaria debe recabar informe certificado del registro público de la propiedad y del comercio del domicilio de la persona interesada de la existencia de testamentos otorgados por el testador así como el nombre del notario y fecha del otorgamiento.

La sección tercera del capítulo Noveno nombrado de las actas y abarca del artículo 92 al 96⁸⁴ los cuales mencionan que las actas son los instrumentos redactados por el notario donde hace constar bajo su fe uno o varios hechos presenciados por él y los autoriza con su sello y su firma, las actas son notificaciones, protesto de documentos, requerimientos, hechos, abstenciones, abstenciones y situaciones que guarden las personas y las cosas, que puedan ser apreciadas objetivamente y para la realización de estas actas el notario observara: primero se identificara y hará saber su investidura a todos los que intervengan en el acto, en el acta debe contarse el nombre y apellido de los que intervinieron o que se negaron a darlos, el interprete en caso que se necesite, y el notario levantara el acta una vez concluida la diligencia haciendo constar los hechos, los que intervinieron así como su conformidad o inconformidad; en el caso de notificaciones, avisos y requerimientos el notario debe entregar con quien se entendió el acto un escrito firmado y sellado que contenga una información clara del objeto y en el acta se hará constar la entrega de dicho documento y la firma de recibido o se negó a firmar, en caso de que no se encuentre la persona se hará constar en el acta y e dejara el escrito con quien se encuentre anotando en el acta dichas circunstancias, cuando se trate de actas de fe de hechos materiales el notario podrá ilustrarla y agregar croquis, fotografías de las personas u objetos relacionados. Cuando existan datos incorrectos en el acta se hará un acta complementaria la cual contendrá lugar día y hora en que se levante así como la mención de que es una acta

⁸⁴ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículo 1, Última consulta: 11 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>.

complementaria, la cláusula que se regulariza, los hechos de los que se desprende el error, las certificaciones y las autorizaciones.

La sección cuarta del presente capítulo habla sobre los testimonios y consta del artículo 97 al 101⁸⁵ y mencionan: la definición de los testimonios los cuales son copia íntegra del instrumento e incluye la mención de ser firmas, sello y constancias de que se cumplieron con los requisitos necesarios para la elaboración del testimonio y en la parte final se hará constar que fue sacado de su matriz, así como el número de tomo, fecha, fojas que consta, a favor de quien se expide, razón de que se cotejo y corrigió, y la mención del número de testimonio que le corresponda. En este capítulo se establece la obligación del notario de inscribir el primer testimonio de cada instrumento en el registro público de la propiedad y de comercio sin embargo es expensado para ello, las hojas del testimonio serán conforme al reglamento y además llevaran al margen superior derecho el sello y la rúbrica del notario y al calce de la última hoja el nombre, la firma y sello del notario.

4.3.5.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato.

El Registro Público tiene como antecedentes de su reglamento el expedido el 8 de Agosto de 1821 que contenía 14 capítulos divididos en:

Se expidió el 8 de Agosto de 1821, constando de 14 capítulos: Del registro y personal de la oficina; Secciones del Registro; Libros del Registro; De las inscripciones en general, Del procedimiento.

⁸⁵ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) “Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato”, artículo 1, Última consulta: 12 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

En México contemporáneo a través de su código civil de 1928 el cual entro en vigor 1932 fue el que organizo al registro público de la propiedad estableciendo nuevas bases las cuales fueron: de las oficinas del Registro; de los Títulos sujetos a registro y sus efectos legales; del modo de hacerse el registro y de las personas que tienen derecho a pedir la inscripción; de las informaciones de dominio; de las inscripciones de posesiones y de la extinción de las inscripciones.

En el México contemporáneo el reglamento que entro en vigor en 1953 como presidente Ruiz Cortines.

En 1973 se introdujo lo referente a los avisos preventivos, el cual en el artículo 3018 del Código civil estableció:

ARTÍCULO 3018 se estableció: ...Cuando vaya a otorgarse una escritura pública donde se afecte un bien raíz ó cualquier otro derecho sobre los mismos... el Notario u autoridad deberán enviar un aviso preventivo, al solicitarle un certificado de libertad de gravámenes. VIGENCIA 30 DIAS NATURALES.

El 1980 se crea un nuevo reglamento del registro público de la propiedad en el cual se cambio la organización del registro; pues con el folio real se termino prácticamente la transcripción a libros, los testamentos ológrafos pasan a registrarse al registro público, se introdujeron normas para interponer los recursos administrativos y se creó el folio para personas morales y bienes inmuebles.

En 1979, en las reformas al código civil se abrogo el título referente al Registro Público de la Propiedad. Se estableció el folio real. Testamentos ológrafos al Archivo de Notarias en lugar del Registro. Se creó boletín del Registro Público de la propiedad.

El actual reglamento del registro Público de la propiedad está dividido en seis títulos. El primero de ellos denominado Disposiciones Preliminares que cuenta con un solo capítulo, el cual abarca del artículo 1° al 11⁸⁶ y trata sobre: definición legal del Registro público de la propiedad artículo 1° el cual establece:

ARTÍCULO 1°.- *El Registro Público es una Institución Gubernamental de interés público que tiene por objeto la inscripción ordenada por la Ley, de todos los actos jurídicos destinados producir efectos contra terceros.*

En cada cabecera de partido judicial habrá una oficina del Registro Público.

En dicho capítulo también se establece nombramiento y requisitos del registrador publico de la propiedad, las atribuciones y obligaciones del registrador, término para realizarse las inscripciones después de haberse presentado para su registro, la utilización de los libros o folios para realizar la inscripción, las suplencias en caso de ausentarse algún funcionario, la separación de labores del registrador cuando lo solicite a la autoridad competente, los impedimentos para intervenir los registradores, la encuadernación de los folios y de las solicitudes de certificaciones cuando concurren algunas circunstancias.

En el Título segundo que habla sobre las inscripciones en el registro público y en su capítulo primero denominado: De las inscripciones en general que abarca del artículo 12 al 37⁸⁷ y mencionan: los documentos que se inscribirán entre los que menciona son: los testimonios de escrituras, actas y avisos notariales u otros documentos auténticos, resoluciones o providencias judiciales, documentos privados que cumplan con ciertos

⁸⁶ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículo 14, Última consulta: 12 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

⁸⁷ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículo 14, Última consulta: 12 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

requisitos, el termino de diez días hábiles a partir de su presentación para que el registrador inscriba o no el documento, los requisitos que debe contener toda inscripción, para efecto de dar a conocer los inmuebles o derechos reales que se afecten deberán especificarse: la naturaleza del bien, características, especificaciones, valor, que lo identifiquen plenamente, así como el documento que sea presentado para su registro deberá contener los antecedentes de propiedad correspondientes, cuando haya celebrado un representante legal en el acto o contrato se deberá hacerse contar la personalidad de quien intervino, las circunstancias en las que el registrador se niega a hacer la inscripción, los casos en los que se realizaran la anotación preventiva o el aviso preventivo con los requisitos correspondientes, la enumeración de las inscripciones en los libros o folios, los requisitos formales de la inscripción, la identificación del folio real de correspondiente a cada bien registrado, las inscripciones, notas y documentos se autorizaran con la firma del registrador y sello correspondiente, el registrador llevara índices de personas físicas y morales, inmuebles rústicos y urbanos, ubicados dentro del partido judicial o por municipios en la forma que apruebe la Secretaria de gobierno, se realizara las anotaciones marginales correspondientes.

El en capítulo segundo del mismo título anterior denominado Del sistema registral que inicia en el artículo 38 al 43⁸⁸ y el cual menciona las seis secciones que tiene el registro las cuales son: De dominio, de bienes muebles, de personas morales y capitulaciones matrimoniales, de testadores, de planes de desarrollo urbano y agraria; que será la unidad básica registras, el folio será el documento que contiene los datos de identificación de la unidad básica registral así como sus antecedentes además debe contener las características que establezca la Secretaria de gobierno.

El capítulo Tercero denominado de las inscripciones en la Sección Primera que corresponde a las de dominio consta del articulo 44 al 57⁸⁹ y establece los dos libros que

⁸⁸ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Publico de la Propiedad para el estado de Guanajuato", articulo 14, Última consulta: 15 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

⁸⁹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Publico de la Propiedad para el estado de Guanajuato", articulo 14, Última consulta: 15 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

abarca esta sección; en el primero en la primera sección de dominio se inscribirán los títulos de contratos o convenios sobre bienes inmuebles, si como, las condiciones resolutorias donde se transmita la propiedad, las ventas de inmuebles con reserva de dominio y con condición suspensiva, los testamentos en cuya transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles, la declaratoria de herederos, las resoluciones judiciales y las administrativas que sean relacionadas con bienes inmuebles, el testimonio protocolizado de las informaciones testimoniales *ad perpetuam*, el fideicomiso sobre inmuebles, y cualquier título que sea relacionado con bienes inmuebles conforme a las leyes; en el capítulo presente también el registro público define como un solo inmueble, aquel en el que las fracciones corresponden a una sola persona, las que pertenezcan a varias personas en comunidad sin ser divididas, el bien urbano: los diferentes pisos que lo compongan y pertenezcan en condominio a varios dueños, que aunque tenga más de una entrada pertenezca a un solo dueño o forme solo un inmueble. En el presente capítulo también trata sobre la división de los predios y sobre la lotificación así como los nuevos requisitos para su inscripción por ejemplo cuando se divida un inmueble la parte que se separe deberá ser objeto de nueva inscripción a favor del nuevo propietario o se cancelara la original y se abrirán nuevos folios; cuando se trate de lotificación se agregaran la escritura de lotificación y un plano del fraccionamiento de acuerdo a la Ley de fraccionamientos y conjunto habitacional; en los casos de que se reúnan dos o más inmuebles para forma uno solo se inscribirá este como nuevo.

En el segundo libro de la sección de dominio se inscribirán: los títulos por los cuales se grave el dominio de los bienes inmuebles por los que se adquiera, modifique o extingan los derechos reales del inmueble distintos a los del dominio, también se inscribirá la limitación de propiedad del vendedor en relación al artículo 1811⁹⁰ del Código Civil, el vencimiento de la condición futura o condiciones suspensivas o resolutorias establecidas en el artículo 2418 y 2419 del código Civil, los créditos refaccionarios o de habitación o avió, la constitución del patrimonio familiar, las resoluciones judiciales o de arbitrios que graven o extingan derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio, los testamentos

⁹⁰ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) "*Código Civil para el estado de Guanajuato*", Artículos 1811, 2418, 2419. Última consulta: 16 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

en los que se modifiquen derechos reales sobre inmuebles distintos del de propiedad, las resoluciones judiciales en las que se autorice un concurso o se autorice la cesión de bienes, los embargos realizados sobre inmuebles o derechos reales, las cédulas hipotecarias, las fianzas y garantías judiciales y administrativas así como su cancelación, los contratos de arrendamiento sobre inmuebles y comodato.

En el capítulo cuarto que abarca del artículo 58 al 59⁹¹ establece que se inscribirán en la sección de las personas morales y capitulaciones matrimoniales: las escrituras en las que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades civiles, las escrituras constitutivas y los estatutos de las asociaciones así como las que se reformen o disuelvan dichas asociaciones, al igual se inscribirán las asociaciones y sociedades extranjeras de carácter no mercantil, así como sus estatutos, las capitulaciones matrimoniales también se inscribirán en esta sección. Los requisitos que establece este capítulo para la inscripción de las sociedades y asociaciones son: nombre y apellido de los otorgantes, razón social, domicilio, objeto social, importe del capital social si lo hubiere, y aportaciones de cada socio, manera de repartir las utilidades o las pérdidas, facultad concedida a los socios administradores.

El capítulo denominado de la inscripción en las secciones Cuarta, Quinta y Sexta e inicia en el artículo 63 y culmina en el 65⁹², manifiestan. Se inscribirán en el libro primero de la sección de testadores los avisos de testamento realizado por el notario, así como el testamento ológrafo y el público cerrado. En el libro segundo de la sección de testadores se inscribirán todos los testamentos y declaratoria de herederos. En relación a la sección agraria se llevara en tres libros o folios: la primera de propiedad de solares urbanos; la segunda, de propiedad de sociedades mercantiles o no mercantiles y la tercera de

⁹¹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) *"Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato"*, artículo 58-59, Última consulta: 18 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

⁹² P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) *"Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato"*, artículo 63-65, Última consulta: 18 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

gravámenes o limitaciones de dominio y mandamientos judiciales y administrativos registrables.

El título Tercero del reglamento trata del Procedimiento Registral y dicho título consta de un solo capítulo denominado disposiciones preliminares, iniciando en el artículo 66 y terminando en el 81⁹³, menciona los siguientes: el servicio registral inicia con la presentación del documento original y anexos al registro, se llenará un folio de entrada y trámite, el cual sirve como prueba para el orden de prelación de la inscripción, en dicho folio se le agregará los siguientes datos: número de entrada del documento en orden progresivo, fecha y hora de presentación, nombre del registrador y fecha de calificación del documento, en caso de denegación o suspensión establecer la causa, cuando se cancele un asiento se debe de agregar la fecha y la causa y además debe de contener las observaciones del folio. En el caso de que existan omisiones subsanables se hará la anotación preventiva agregando las observaciones para que se subsane lo correspondiente y una vez subsanado se inscribirá el documento, los asientos se correlacionarán de forma progresiva y harán referencia a su folio de entrada correspondiente, cuando se niegue o suspenda una inscripción se señalarán las causas que lo motivaron, los asientos se numerarán de forma progresiva y se hará referencia del folio de entrada correspondiente; cuando se terminen el volumen de folios se cerrará con una certificación del registrador firmada por el mismo, para que surtan efectos los asientos registrados deben estar firmados por el registrador.

El título Cuarto denominado de la Rectificación, Reposición y Cancelación de los asientos registrables, en el Capítulo primero que habla de los asientos registrables y consta del artículo 82 y termina en el 91⁹⁴ establecen: procederá la rectificación de inscripciones cuando haya error material o de concepto; existe error material cuando se inscriban unas

⁹³ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) *"Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato"*, artículos 66-81, Última consulta: 18 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

⁹⁴ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) *"Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato"*, artículos 82-91, Última consulta: 20 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

palabras por otras, datos, circunstancias, numeración, nombres propios, cantidades sin cambiar el sentido general de la inscripción; y existe error de concepto cuando algunos de los datos contenidos en el título se alteren o varíe en su sentido, la rectificación podrá hacerla de oficio el registrador en el caso de inscripciones y cancelaciones cuando se encuentren en su poder, en los folios de entrada y tramite aunque los títulos no se encuentren en las oficinas del registro público de la propiedad pero en la inscripción principal se establezca el error, también los interesados podrán pedir por escrito al registrador la rectificación, las inscripciones por rectificación de errores surten efectos a partir de la presentación del documento.

Capítulo Segundo denominado de la reposición de los asientos registrables inicia en el artículo 92 y termina en el 93⁹⁵ el cual establece que las inscripciones se extinguen por las causas previstas en los artículos 2521 al 2529 del código civil para el estado de Guanajuato, el consentimiento de una cancelación de hipoteca debe ser en escritura pública o en nota puesta por el notario con intervención del acreedor, resolución judicial o ratificación ante notario o ante registrador, la cancelación de la inscripción se hará en un nuevo asiento, la cancelación de la inscripción de un embargo solo se hará mediante mandato escrito por la autoridad judicial ordenadora o de la que le sustituya en el conocimiento del negocio.

El título Quinto de este reglamento llamado del archivo de las certificaciones y de las ratificaciones de documentos privados en su capítulo primero denominado Del archivo del registro. Que abarca del artículo 101 al 106⁹⁶ y menciona: el registro será público pero los solicitantes deben cubrir algunos requisitos: presentar solicitud al registrador con los datos esenciales de la inscripción para la búsqueda, la búsqueda se hará a través del sistema de cómputo por conducto de persona autorizada, una vez localizada la información se extenderá la constancia a el interesado firmada por el registrador o el personal autorizado,

⁹⁵ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículos 92 al 93, Última consulta: 20 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

⁹⁶ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículos 101-106, Última consulta: 22 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

para consultar los libros se realizara por el solicitante una vez autorizado por el registrador y vigilado por el personal autorizado, la consulta se realizara en las horas hábiles de atención al público, y el registrador es quien estará a cargo del archivo del registro, la información del archivo estará respaldada electrónicamente en las cajas de seguridad que designe la secretaría de gobierno, la copia del folio de entrada y tramite se anexara al documento inscrito, los registradores por conducto del personal autorizado tendrán a su cargo la guardia y custodia de los libros, folios, apéndices y demás información que se maneje de forma electrónica.

Capítulo segundo denominado De las Certificaciones que consta el artículo 101 al 115⁹⁷ y establece: los registradores son los encargados de expedir copias certificadas, certificaciones literales o extracto de inscripciones que se encuentren en los folios o libros previo el pago correspondiente, las certificaciones que se encuentren en el archivo y que procedan de autoridad judicial o administrativa se solicitaran solo por parte legítimamente autorizada, las certificaciones de bienes expresamente determinados comprenderán todas las certificaciones y anotaciones que no estén canceladas, las certificaciones o anotaciones de inscripciones concretas comprenderán todas las de esa especie, las certificaciones referentes a persona determinada se expedirán comprendiendo todas las constituidas y no canceladas sobre sus propiedades, las certificaciones de gravamen o libertad de gravámenes de un inmueble se hará referencia a las inscripciones y anotaciones preventivas incluyendo donde se constituya un derecho real o una limitación, cuando no se exprese con claridad y precisión se devolverá solicitando se aclare o se aporten los datos necesarios, la solicitud para obtener las certificaciones se harán por duplicado ante el registro público de la propiedad del partido judicial los cuales se conservaran formándose un legajo.

Capítulo Tercero nombrado de la ratificación de documentos privados inicia en el artículo 116 al 118⁹⁸ y menciona: los registradores se encargaran de revisar los documentos

⁹⁷ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículos 101 al 115, Última consulta: 22 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

⁹⁸ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículos 116 al 118, Última consulta: 22 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

privados a que se refieran el artículo 2507 fracción tercera del código civil, y para que los registradores obren deberán cerciorarse de la identidad y personalidad de los otorgantes por cualquiera de los medios de prueba y los otorgantes firmaran la constancia junto con el registrador.

Por último, el reglamento establece en el título sexto denominado de las responsabilidades y sanciones y en su capítulo primero que trata de las responsabilidades inicia en el artículo 119 y termina en el 121⁹⁹ los cuales establecen: los registradores específicamente los auxiliares autorizados por el registrador son responsables de lo que establece el reglamento independientemente de la responsabilidad civil, penal o administrativa a que pudiera incurrir, también serán responsables solidarios con los otorgantes en relación a los títulos o documentos que se inscriban sin que se acredite haber dado los avisos fiscales correspondientes.

Capítulo segundo de este título que se le denomina de las sanciones el cual inicia en el artículo 122 y culmina en el 125¹⁰⁰ y menciona: en el caso de las infracciones que cometan los registradores o sus auxiliares serán sancionadas por el secretario de gobierno atendiendo a la gravedad de la falta y podrán ser. Amonestación, suspensión del cargo por un periodo que no comprenda más de 60 días y destitución del empleo; para que se les imponga la sanción los registradores o sus auxiliares serán oídos en un plazo de cinco días hábiles después de la notificación para que presenten pruebas y alegatos. Los hechos que se consideren delito realizados por el registrador o sus auxiliares serán consignados ante el ministerio público. Cabe señalar en relación a este capítulo que para la calificación por parte del secretario de gobernación de la gravedad de la falta que cometa el registrador o auxiliar para imponerle la sanción está incompleto pues no se especifica en base a que se calificara la gravedad.

⁹⁹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) *“Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato”*, artículos 119 al 121, Última consulta: 24 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

¹⁰⁰ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) *“Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato”*, artículos 122 al 125, Última consulta: 24 de Octubre del 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

CAPITULO V

MODERNIZACION Y VINCULACION DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE GUANAJUATO

En los últimos tiempos y como consecuencia del enorme crecimiento de la población, principalmente urbano, así como el problema de duplicidad de inmuebles, de las condiciones económicas que imponen una mayor necesidad de velocidad en las transacciones y con el fin de garantizar y dotar de seguridad jurídica al patrimonio de todos los ciudadanos, la operatividad del Registro Público se ha tornado altamente complicada, y dificulta, es necesario y se justifica la obtención de nuevos medios, sistemas y utilización de la tecnología para el mejor funcionamiento del Registro Público.

Por lo tanto, la administración pública contemporánea ha venido adoptando nuevos modelos registrales que se rigen por leyes, normas, sistemas y procedimientos de vigencia nacional. La eficiente administración registral se traduce en un marco de legalidad y confianza constitucional, la fidelidad en los asientos registrales y su oportuna publicación son condiciones básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población. Es por eso que la seguridad en la información registral resulta indispensable para el desarrollo de una economía de libre mercado. No hay que pasar por alto que, la seguridad en el contenido de las inscripciones registrales son un factor determinante, tanto para la calidad y volumen de las transacciones inmobiliarias, como el monto y celeridad de las operaciones mercantiles financieras o bursátiles.

Dentro del contexto de la administración pública comparada, se afirma que el burocratismo en la operación registral, puede desalentar el tráfico inmobiliario, las inversiones en el desarrollo industrial, comercial o de vivienda en un país. En México como en otros países de características similares el Registro Público de la Propiedad representa el instrumento básico para ofrecer y garantizar la publicidad y seguridad jurídica,

especialmente en el campo del tráfico inmobiliario, pues solo a través de estas se obtienen la plena protección jurídica.

Para México la seguridad jurídica se proporciona a través de instituciones, tribunales, procedimientos judiciales y administrativos, de servicios públicos. Concretamente para lograr esta seguridad en tratándose de propiedades, patrimonios, etc., se cuenta con instituciones de profundo arraigo latino-hispano, como se vio anteriormente en el capítulo de antecedentes históricos de registro público de la propiedad en México, estas instituciones que imperan aun en los países más avanzados y que son el notariado y el Registro Público de la Propiedad, no hay que olvidar que las instituciones notariales y registrales se interrelacionan y complementan entre sí para el logro de la seguridad jurídica, principalmente de la propiedad.

Tanto en México como en otros países de América y Europa, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio son instituciones que garantizan la fe pública y se organizan administrativamente en la forma que el Estado ha establecido para prestar este servicio a los particulares, a fin de garantizar la seguridad y publicidad registrales sobre los bienes patrimoniales en las actividades civiles, mercantiles, y financieras.

5.1 Antecedentes de modernización del registro público en México y en el estado de Guanajuato.

En la mayoría de los países desarrollados han venido actualizando con mayor frecuencia sus sistemas registrales y notariales propiciando su modernización y sistematización de registros informáticos de la propiedad, es así como se han establecido numerosos acuerdos para lograr una amplia interrelación jurídica e informativa de sus Registros Públicos con las autoridades judiciales, administrativas, tributarias, catastrales o de vivienda y urbanización; así como con sectores de la banca, la bolsa de valores, la industria, el comercio y los de gestión. Sin embargo, en México dicha propuesta la ha hecho el gobierno federal pero solo en algunos estados se han realizado acciones para implementarlo y lo han hecho con algunas carencias que se mencionaran posteriormente. En el Congreso

Internacional de Derecho Registral que se celebró del 24 al 26 de Marzo del 2010¹⁰¹ se realizaron varias propuestas al respecto entre las que se encuentran las acciones de modernización que se realizaron desde 1989 al 2012, la propuesta de implementación del modelo integral de modernización del registro público de la propiedad, la metodología de línea de base y mediciones periódicas así como el programa de modernización del registro público de la propiedad. En el Distrito Federal se creó el sistema de modernización de los registros públicos¹⁰² en el cual se propone entre otros temas la creación del instituto del registro público de la propiedad para el distrito federal así como el programa que se aplicaría, el equipo de apoyo técnico, los servicios que brinda y el marco jurídico aplicable.

En el estado de Morelos¹⁰³ se presentó un proyecto para la modernización del registro público de la propiedad de esta entidad en el cual se propuso lograr la modernización en distintos sectores como son: La adecuación del marco jurídico, los sistemas registrales, la tecnología de la información, profesionalización de la función registral, gestión del acervo documental, participación y vinculación con otros sectores, etc.

En el estado de México en el *plan de desarrollo del Estado de México 2005-2011*¹⁰⁴ se estableció modernizar la institución el registro público de la propiedad creando el "*Programa de Modernización del Registro Público de la Propiedad el Estado de México*" donde se establecieron los puntos que deberían modernizarse y entre los que se encuentra Facilitar los trámites relacionados con la operación de los predios.

En el estado de Baja california se ha implementado el sistema denominado "*SIIR*" *sistema integral de información registral* implementado en el 2001 y el cual se encuentra

¹⁰¹ Julio A. Pérez Benítez "*El proceso de modernización de los Registros Públicos de la propiedad en México*" Memorias del congreso internacional del Registro Público de la propiedad del 24 al 26 de Marzo del 2010. Universidad Nacional Autónoma de México.

¹⁰² Julio A. Perez Benitez "*La modernización del Registro Publico de la propiedad en el Distrito Federal*" Jurídica, anuario pag. 252- 268 , ultima consulta electrónica 1 de Noviembre del 2012 en <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/27/pr/pr14.pdf>.

¹⁰³ Gobierno del Estado de Morelos 2006-2012 "*Programa de modernización de la institución registral en el estado de Morelos*" última consulta electrónica 1 de noviembre 2012, http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5230822&fecha=24/01/2012-

¹⁰⁴ Gobierno del estado de México "*Plan Nacional de desarrollo 2005-2011*" última consulta 1 de noviembre del 2012 en <http://www.edomex.gob.mx/portalgem/doc/pdf/programamodernizacionrpp.pdf>.

operando actualmente de manera óptima, mediante este sistema se sustituyó la información de los libros por la información que fue trasladada a un el sistema electrónico, se creó una base de datos que permite la vinculación de información entre las diferentes oficinas del registro en los cinco municipios de este Estado por lo que permite un trámite más ágil, económico y principalmente brindando la seguridad jurídica que es la principal función del registro público de la propiedad es por lo que el registro público de la propiedad de baja california norte es considerado uno de los registros más modernos e innovadores del país.

En el estado de Guanajuato se modernizo la institución del Registro civil mediante decreto en el cual se creó a través de SICE “sistema de inscripción y certificación del Estado de Guanajuato en el cual se creó una base de datos de todo lo relacionado con las actas del estado civil de las personas en el estado y permitió que cualquier persona obtuviera un acta ya fuera de nacimiento, matrimonio, defunción, etc. En cualquier oficina del registro civil en el estado de Guanajuato y esto permitió un mejor servicio por parte de la Dirección del Registro Civil del Estado el cual fuera más ágil y se auxiliara del internet y sistema electrónico actuales; este sistema no fue implementado en el registro público de la propiedad, sin embargo actualmente se ha creado un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad el cual se tratara en el tema siguiente.

5.2. Modernización en el Estado de Guanajuato:

El sistema actual que brinda el registro público de la propiedad en el Estado de Guanajuato aun cuando ha tenido avances sigue siendo burocrático y poco efectivo, pues se ha quedado en la tramitología, algunas de las ventajas de las reformas al Nuevo Reglamento son principalmente se brindaría la seguridad jurídica inmediata para los usuarios principalmente los que obtengan la información vía internet, pues ayudaría para el caso no solo de la ciudadanía, sino también para instituciones financieras y principalmente notarios encargados de instrumentos notariales relacionados con hipotecas pues obtenida la información de libertad de gravamen de forma inmediata y se realizarían más rápido y con plena seguridad el instrumento que contenga la hipoteca. Brindando dicha seguridad a la

institución financiera y facilitando el trabajo al notario público. Otro trámite que realizaría el notario es la solicitud de información de testamento para efecto de juicios sucesorios testamentarios así como demás información relacionada con la propiedad e bienes inmuebles.

Este reglamento fue creado junto con otros reglamentos publicado en el periódico oficial el 25 de septiembre del 2012 el cual entrara en vigencia el 1° de Enero del 2013 por que el anterior se encuentra desde el año de 1996 es decir con una vigencia de más de dieciséis años en los cuales han existido muchos avances y cambios en la sociedad. El reglamento tiene como principales puntos la creación de un programa informático denominado SEGURE el cual es una base de datos registral interconectada con cada oficina de todos los partidos judiciales, dicho programa será operado y administrado por la Secretaria de Gobierno a través de una unidad administrativa correspondiente.¹⁰⁵

El principal objetivo con el nuevo reglamento en el estado es brindar un mejor servicio a la ciudadanía y a los notarios, a instituciones financieras y otras como INFONAVIT, FOVISTE, y público en general, agilizando y facilitando los tramites y que sea menos costoso, ya que en la actualidad las herramientas como el internet, el sistema de cómputo y todos los medios electrónicos permitirían a través de una base de datos, una vinculación entre todas las oficinas del registro público de cada partido judicial, lo que permitiría que los solicitantes de información la obtengan más rápido y sin tener que trasladarse al partido judicial donde se encuentra el inscrito el bien, de la misma manera ayudara al notario público para agilizar el trámite de la inscripción de los instrumentos notariales. El solicitante optaría por acudir a la oficina del partido judicial más cercana u entrar al portal de la dirección general del registro público brindar la información requerida, hacer el pago correspondiente y en el término de cinco días hábiles se le entregara la información requerida en las oficinas del partido judicial.¹⁰⁶

¹⁰⁵ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 154 (25 septiembre 2012) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículos 5°, Decreto Gubernativo 229, Última consulta: 5 de Noviembre del 2012. Consultado en: <http://www2.scjn.gob.mx/legislacionestatal/UltsRefs.asp?iEdo=11&nQuePag=2&Estado=Guanajuato&core=>

¹⁰⁶ . O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 154 (25 septiembre 2012) "Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato", artículos 7°, Decreto Gubernativo 229, Última

Otros temas importantes que trata el nuevo reglamento son la creación de un nuevo folio electrónico para el registro de los poderes notariales con el objetivo de garantizar la seguridad de quien actúe en representación de otro y se pueda verificar si ha sido o no haya sido revocada su personalidad, además se crea el folio de dominio, de bienes muebles, de personas morales y capitulaciones matrimoniales, de testadores y de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial, los cuales se encuentran establecidos en el capítulo V del nuevo reglamento.

Además, en el caso de la inscripción de documentos podrá ser electrónica o física del documento, en los casos que sea electrónica el notario enviara la información de todos los documentos escaneados para su inscripción a través del sistema SEGURENET realizara el pago correspondiente y en el caso de que sea física el solicitante acudiría a ventanilla a presentar la documentación y en el caso de testimonio o documento registrable, llevara dicha información escaneada para que sea ingresada en el folio electrónico correspondiente.

Cabe señalar que aún se pueden hacer más avances y facilitar más el trámite en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, como lo realizan en el Estado de Baja California en el cual el usuario ingrese al portal oficial o la página Electrónica del Registro público de la propiedad y del comercio del estado de Guanajuato, ingrese una clave asignada como usuario, solicite el certificado, realice el pago del mismo a través de tarjeta de crédito o en su caso imprima la forma y realice el pago en el banco o institución financiera correspondiente o más cercana y así pueda tener acceso a la información solicitada o en su caso imprimirla dicha información una vez autorizada a través de la firma electrónica del registrador o personal autorizado, pues este sistema como se menciona es aplicado en el estado de baja california Norte y no deja de brindar la seguridad jurídica requerida por la ley.

Finalmente, podemos señalar las ventajas de un sistema informático del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Guanajuato.

- Garantizar la seguridad jurídica del patrimonio de las personas del estado de Guanajuato, como función principal de la institución registral
- Cumplir con los principios registrales que se abordaron en el capítulo tercero del presente trabajo.
- Ayudar en la disminución de los riesgos que ocurren en las operaciones con bienes inmuebles. Evitando fraudes ya que el interesado podrá obtener la información más ágil para verificar la titularidad de quien se ostente como propietario de inmueble objeto de la operación.
- El registro público de la propiedad ofrezca el servicio que requieren la ciudadanía, notarios públicos e instituciones financieras, así como público en general en el estado de Guanajuato.
- Disminuir los costos de trámite para la solicitud de información registral, pues no será necesario trasladarse al partido judicial donde esté inscrito el bien, por lo tanto, el usuario se ahorraría dicho gasto, solo contribuiría al pago de la certificación.
- Instituir a la institución registral del estado de Guanajuato entre las más modernas, vanguardistas e innovadoras del país.

CAPITULO VI

Marco Jurídico para la descentralización del Registro Público de la propiedad

Aun cuando se ha creado el nuevo reglamento del registro público de la propiedad para el estado de Guanajuato anunciado anteriormente, aún existe una estrecha relación entre la institución registral y la Secretaria de gobierno del estado por lo que buscando una mayor imparcialidad y autonomía de dicha institución y con el objeto de modernizar el registro público de la propiedad es necesario su descentralización la cual se implementaría mediante decreto gubernamental del Gobernador del estado de Guanajuato, así como realizar y reformas a las ley Orgánica del Poder Legislativo del estado, Código Civil para el estado De Guanajuato en su título Tercero donde se le dé facultad de autonomía y patrimonio propio da dicha institución

Se encuentra en vías de actualización modernización en México pues aunque para seguir nuestro tema nos parece conveniente señalar que en México, el Instituto Mexicano de Derecho Registral ha venido trabajando con los diferentes Registros Públicos del país, para promover varias medidas sobre la normatividad y los procedimientos registrales. Lo que facilitaría la intercomunicación entre los Registros Públicos del todo el país.

6.1 Descentralización, características y Modalidades

Para Gabino Fraga¹⁰⁷ la descentralización consiste en consiste en confiar la realización de algunas actividades administrativas a órganos que guardan con la administración central una relación que no es la de jerarquía.

¹⁰⁷ Fraga, Gabino. *Derecho administrativo*, 13ª ed., México, Porrúa, 1969.

Desde el punto de derecho administrativo la descentralización administrativa es una forma jurídica en que se organiza la administración pública, mediante la creación de entes públicos por el legislador, dotados de personalidad jurídica y patrimonio propios, los cuales son responsables de una actividad específica de interés público. A través de esta forma de organización y acción administrativas, que es la descentralización administrativa, se atienden fundamentalmente servicios públicos específicos.

En este caso el servicio público y específico que se atendería sería el de dar seguridad jurídica sobre el patrimonio de las personas a través de la publicidad de los actos que se realizan y se registran en el registro público de la propiedad y del comercio en el estado de Guanajuato.

Por otro lado el Autor Andrés Serra Rojas explica que descentralizar no es independizar, sino solamente dejar la jerarquía administrativa, conservando el poder central limitadas facultades de **vigilancia y control**¹⁰⁸. Y atendiendo a este último autor la ley orgánica del poder ejecutivo del estado, establece la creación de los órganos de vigilancia y control de dichos organismos así como las características que deben reunir.¹⁰⁹

La autonomía que se le otorga a los organismos públicos descentralizados consiste no solo dejar de ser sujetos de la administración central sino también de las decisiones jerárquicas de ésta. Al ser dotados de personalidad jurídica y patrimonio propios es una forma de otorgarles autonomía y en relación la autonomía económica es donde se le otorga libre disposición de los bienes que forman su patrimonio propio, en la aprobación y ejecución que hagan de su presupuesto sin injerencia por parte de la autoridad central.

Existen tres modalidades distintas de la descentralización las cuales son:

- Descentralización por región: Consiste en una organización administrativa con el objeto de manejar intereses de una determinada circunscripción territorial y cuyo objetivo principal es brindar una gestión más eficaz por parte de los servidores públicos; un ejemplo de un organismo descentralizado por región el municipio.

¹⁰⁸ El subrayado es nuestro.

¹⁰⁹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 100 segunda parte (decreto 15 de Diciembre del 2000) "*Ley Orgánica del poder Ejecutivo del estado de Guanajuato*", artículos 47 al 56, Última consulta: 5 de Noviembre de 2012. Consultado en: <http://www.guanajuato.gob.mx/pgjeg/pdf/ley-org-ejecutivo.pdf>

- **Descentralización por Servicio:** uno de los fines del estado es brindar el bien público temporal y lo hace satisfaciendo las necesidades de carácter general y la forma de lograr ese fin es dar independencia al servicio y constituirle un patrimonio que sirva de base a su economía. En esta modalidad entraría el Registro Público de la Propiedad en un organismo descentralizado por el servicio que brinda de dar publicidad y seguridad jurídica sobre el patrimonio de las personas.

Algunos ejemplos de estos organismos descentralizados por esta modalidad a nivel federal son: Comisión Federal de Electricidad, Ferrocarriles Nacionales de México, Instituto Mexicano del Seguro Social, Universidad Nacional Autónoma de México, etc. y a nivel local son: Universidad de Guanajuato, Procuraduría General de Justicia del Estado, Junta local de conciliación y Arbitraje, etc.

Descentralización por colaboración: Esta se surge cuando el estado adquiere mayor injerencia en la vida privada y como resultado, se le presentan problemas para cuya resolución se requiere una preparación técnica de la cual carecen los funcionarios políticos y los empleados administrativos de carrera. Para tal efecto, se impone o autoriza a organizaciones privadas su colaboración, haciéndolas participar en el ejercicio de la función administrativa. Por lo tanto, la descentralización por colaboración es una de las formas del ejercicio privado en las funciones públicas.

En síntesis la descentralización consiste en que los funcionarios y empleados que integran al organismo público descentralizado gozan de una autonomía orgánica y no están sujetos a los poderes jerárquicos característicos del régimen centralizado en el que las autoridades superiores tienen determinadas facultades con relación a las personas y a los actos de los empleados inferiores, sin embargo tiene órganos de control y vigilancia que si dan cuentas a la autoridad de quien fueron descentralizados.

6.2 Fundamento legal para la propuesta de descentralización el Registro Público de la propiedad para el estado de Guanajuato.

Una propuesta benéfica para el registro público es que se le dote de autonomía y patrimonio propio ya que cumple con los requisitos que establece el artículo 45 de la Ley orgánica del poder ejecutivo para el Estado de Guanajuato pues brinda un servicio público el de dar seguridad jurídica a las personas sobre sus patrimonio y sus bienes, su función es tan importante que al constituirse como organismo descentralizado sería una institución que actué de forma imparcial con la ciudadanía. La ley¹¹⁰ define organismo público descentralizado en su artículo 45, el cual dice:

“Artículo 45. Los organismos descentralizados contarán con personalidad jurídica y patrimonio propios, tendrán por objeto la prestación de un servicio público o social, la protección, promoción, estudio o divulgación de asuntos de interés público o la aplicación de recursos para fines de asistencia o seguridad social.”

Los requisitos que establece la ley orgánica del poder ejecutivo del estado de Guanajuato, para la creación de organismo público descentralizado los fundamenta en el artículo 6, el cual menciona los requisitos para su creación y a la letra dice:

“Artículo 46. El decreto que expida el Gobernador del Estado para la creación de un organismo descentralizado deberá contener, entre otros, los siguientes elementos:

- I. La justificación de la necesidad de su creación;*
- II. La denominación del organismo;*
- III. El objeto del organismo;*

¹¹⁰ Ley orgánica del poder ejecutivo para el Estado de Guanajuato.

- IV. El domicilio legal del organismo;*
- V. La forma en que se integrará su patrimonio;*
- VI. La manera de constituir a sus órganos de gobierno, de administración y consultivo;*
- VII. Las facultades y obligaciones del organismo y de sus órganos de gobierno y de administración;*
- VIII. Los órganos de vigilancia y sus facultades; y IX. En su caso, la Secretaría coordinadora de sector.”*

Además, de estos requisitos que señala la ley el organismo público descentralizado debe estar a cargo de un órgano de gobierno y director general, contara además con un órgano interno de vigilancia y órganos consultivos para su asesoría los cuales se sujetaran a lo que establecen los artículos 47 al 56¹¹¹ de la Ley orgánica de la administración pública para el estado de Guanajuato.

¹¹¹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 100 segunda parte (decreto 15 de Diciembre del 2000) “*Ley Orgánica del poder Ejecutivo del estado de Guanajuato*”, artículos 47 al 56, Última consulta: 6 de Noviembre de 2012. Consultado en: <http://www.guanajuato.gob.mx/pgjeg/pdf/ley-org-ejecutivo.pdf>

CONCLUSIÓN

El patrimonio de las personas ha sido materia de derecho civil en México como en otros países, en el cual, se regula sobre los bienes que lo integran, los contratos que se realizan para la obtención, enajenación, modificación o extinción del mismo, los derechos y obligaciones que tienen las partes al realizar los contratos y también regula lo relacionado con la institución encargado del registro y la publicidad de las propiedades de los particulares garantizando la certeza y seguridad jurídica de la titularidad del bien inscrito así como del propietario, esta institución ha existido desde hace mucho tiempo en México y ha sido útil para distintas épocas, sin embargo en la actualidad se ha quedado rezagada y cuenta con un sistema obsoleto y lejos de brindar un servicio al alcance de la sociedad, ya que para realizar trámites no se está haciendo uso de la tecnología y los medios electrónicos actuales, que en otros países e incluso en algunos estados como es el caso del estado de Baja California Norte donde se está aplicando en la actualidad estos nuevos medios de obtención de la información de las propiedades, los cuales están siendo un éxito en relación al servicio que brindan; es por eso que en el presente trabajo la principal propuesta es que se le dé el carácter de organismo público descentralizado al Registro Público de la propiedad en el estado de Guanajuato justificándolo conforme a la Ley Orgánica de la administración pública del estado y una vez que cuente con patrimonio propio y autonomía y una vez que se obtenga tal carácter tomando en cuenta el nuevo reglamento se aplique los medios de modernización, implementando los servicios auxiliándose de los medios electrónicos, ya que dicho reglamento es muy benéfico pero el registro público cumpliría mejor su función de brindar la seguridad jurídica sobre el patrimonio de las personas actuando de manera autónoma e imparcial, aun cuando el carácter de organismo público descentralizado sigue siendo vigilado por el ejecutivo a través de la Secretaría de gobierno, pero se le daría más facultad a la institución para que cumpla con los principios registrales.

Más aun, el estado de Guanajuato siempre estuvo a la vanguardia en propuestas como la que se hizo sobre mediante decreto numero 99¹¹² donde se creó una base de datos de la información de los Registros civiles del estado y dicha información se puede obtener en cualquier oficina del registro civil del estado la cual se auxilia del sistema y medios tecnológicos y electrónicos como el internet para obtener la información solicitada por el interesado previo pago de los derechos correspondientes y porque no hacerlo en relación a los registros de propiedades privadas de las personas; se sabe que se requiere inversión en la implementación de esta propuesta, sin embargo una vez que El Registro Público de la propiedad del estado tenga personalidad jurídica y patrimonio propio, será más sencilla dicha modernización, basándonos principalmente en la norma legal que permite y justifica la creación de organismos públicos descentralizados y cuyo objeto se justificaría ya que el servicio que brinda la institución es dar seguridad jurídica sobre el patrimonio de las personas, sus bienes, principalmente bienes inmuebles.

El notario público se beneficiara con este nuevo reglamento, en virtud de que él es el encargado dar fe y de autorizar distintos instrumentos previo sercioramiento de la titularidad del enajenante en los casos de algunos contratos como compraventa, donación, etc. Así como escrituras de créditos hipotecarios, y este obtendrá la información de manera inmediata previa la realización del pago de derechos correspondientes de la titularidad del que enajena o grava el bien objeto de la operación.

Cabe señalar que estas reformas son nuevas para el Estado, pero para otros lugares no, además existe incluso una iniciativa por parte del gobierno federal¹¹³ para la creación de un Sistema Integral de Registros públicos de la propiedad que facilite la prestación del servicio y agilice los trámites. además en dicha iniciativa se propone crear una ley que regule la creación de este sistema; sin embargo no es muy necesario pues lo único que se requiere es la creación mediante decreto del organismo público descentralizado del registro

¹¹² Decreto Gubernativo 125 “Reglamento del Registro Civil para el estado de Guanajuato” artículo 19 fracción V de fecha 17 de Junio de 1999

¹¹³ Coordinación del programa de Posgrados de la Universidad Nacional Autónoma de México, “Memorias del Congreso Internacional de Derecho Registral” de fecha 24 al 26 de Marzo del 2010, cabe señalar que en dicha propuesta se pretende crear un solo registro público donde abarque el registro agrario nacional, registro de bienes nacionales, véase el presente artículo. http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/Paradigmas_de_gobernanza_derecho_registral.pdf.

público de la propiedad para el estado de Guanajuato conforme a La ley orgánica del poder ejecutivo del estado de Guanajuato fundamentado en los artículos 45 al 57¹¹⁴; así como reformar, derogar, adicionar algunos artículos de El código civil para el estado de Guanajuato, la ley del notariado para el estado de Guanajuato, El reglamento del registro público de la propiedad para el estado de Guanajuato.

Finalmente, el objetivo primordial de la presente tesis es que la institución registral en el estado garantice la seguridad jurídica del patrimonio de las personas de manera más eficiente al crearse como organismo público descentralizado, y además la información que solicite el interesado se le proporcione con más agilidad y cumpla la institución con los principios registrales, actúe con plena autonomía y se obtenga el bien común.

¹¹⁴ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 100 segunda parte (decreto 15 de Diciembre del 2000) *“Ley Orgánica del poder Ejecutivo del estado de Guanajuato”*, artículos 45 al 57, Última consulta: 8 de Noviembre de 2012. Consultado en: <http://www.guanajuato.gob.mx/pgjeg/pdf/ley-org-ejecutivo.pdf>

BIBLIOGRAFIA

ARREDONDO B. de (Rionda I. 2001 "Haciendas de Guanajuato" consultado el 22 de Agosto del 2012 en <http://vamonosalbable.blogspot.mx/2010/05/hacienda-de-parangueo-en-valle-de.html>.

CAÑON J. L. "Fuentes documentales para el estudio de cabildo en Guanajuato" (1656 - 1770) p. 11 última consulta 22 de Agosto del 2012 en <http://www.ruelsa.com/gto/edo1.html>

CARRAL, y de Teresa Luis; "Derecho Notarial y Derecho Registral", México, edit. Porrúa, 1984, 8a. edición.

CONTRERAS J. y Castellanos E. (2000). "Registro Público de la Propiedad social en México" 1a edición editorial Registro Agrario Nacional., p. 173 -178.

CONTRERAS, J. y Castellano, E. La Practica del Derecho Notarial 3ª Ed. McGraw-Hill

COLIN, Sánchez Guillermo; "Procedimiento registral de la propiedad", edit. Porrúa, Méx. 1985.

El Registro de la Propiedad Egipcio según la literatura papirológica Registral Egipcia R. C.D.I. 1961, Madrid, pp. 317 y ss; principalmente p. 324.

Decreto Gubernativo 125 "Reglamento del Registro Civil para el estado de Guanajuato" artículo 19 fracción V de fecha 17 de Junio de 1999

"Dirección general del Registro Público de la Propiedad y Notarias". Gobierno del estado de Guanajuato. Ultima consulta 25/07/2012
en http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=48&Itemid=60

D. O. F. (19 Abril 2000) Decreto del Poder Ejecutivo federal, Secretaria de Gobernación Primera sección p. 6.

D. O. F. Del Gobierno federal No 50 (09 de Abril del 2012) “Código Civil Federal” , última consulta: 21 de Septiembre del 2012 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>.

D. O. F. Del Gobierno federal No 50 (09 de Abril del 2012) “Código Civil Federal” última consulta: 23 de Septiembre del 2012 en: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>

D. O. F. del Gobierno federal No 50 (09 de Abril del 2012) “Código Civil Federal, última consulta: 23 de Septiembre del 2012 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>

D. O. F. del Gobierno federal No 50 (09 de Abril del 2012) “Código Civil Federal” última consulta: 25 de Septiembre del 2012 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>

D.O.F. del Gobierno Federal No 76 (09 Agosto 2012) “Constitución Política para los estados Unidos Mexicanos”, Última consulta: 10 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

Diccionario Jurídico Mexicano, 4 vols., 9ª ed., UNAM / Instituto de Investigaciones Jurídicas / Porrúa, México, 1996.

FRAGA, Gabino. Derecho administrativo, 13ª ed., México, Porrúa, 1969.

FERNÁNDEZ del Castillo (1991), Curso introductorio de Derecho Registral, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., 1ª ed., p.6 .

GARCÍA García J.M. 1988 “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario” t. I. Madrid Cívitas p.150. Iglesias J. 1979 “Derecho Romano” 6ª. Ed., Barcelona. Ariel.

GARCIA, Maynes Eduardo; *"Filosofía del Derecho"* tercera edición, Méx. edita. Porrúa 1980.

GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS 2006-2012 *"Programa de modernización de la institución registral en el estado de Morelos"* última consulta electrónica 1 de noviembre 2012, [http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5230822&fecha=24/01/2012-](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5230822&fecha=24/01/2012)

GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO *"Plan Nacional de desarrollo 2005-2011"* última consulta 1 de noviembre del 2012 en <http://www.edomex.gob.mx/portalgem/doc/pdf/programamodernizacionrpp.pdf>.

GONZÁLEZ y Martínez. 1948. *"Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil"* t. I, Madrid, Ministerio de Justicia pp. 32 y 33.

LABRIEGA Villanueva P. *"Devenir Histórico del Registro Público de Comercio"* p. 292. Kozolchyk 1987, “The Tranfer of Personal Property by a Non- Owner its Future in Light of is Past” Tulane L. Rev., vol.61, p. 1459; “Comentarios Introdutorios como Presidente de la Reunión de Grupo de Expertos de OEA-CIDIP-VI”, transmisión de la conferencia. En, Ariz. J. Int’l &Comp. L., vol. 18. pp. 342 y 343.

MÁRQUEZ D. *"Principios Registrales"* consultado 22 agosto 2012 en: <http://derecho.posgrado.unam.mx/ppd09/difusion/poncodere/DANIEL%20MARQUEZ%20GOMEZ.pdf>

"Memorias del Congreso Internacional de Derecho Registral" de fecha 24 al 26 de Marzo del 2010, cabe señalar que en dicha propuesta se pretende crear un solo registro público donde abarque el registro agrario nacional, regirto de bienes nacionales, véase el presente artículo.
http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/Paradigmas_de_gobernanza_derecho_registral.pdf.

P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 3 (8 Enero de 1959) “Ley del notariado para el estado de Guanajuato”, Última consulta: 30 de Julio de 2012. Consultado en: http://www.celaya.gob.mx/uploads/media/Ley_Notariado_a.pdf

P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 162 (23 Diciembre 1971) “Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato”. Última consulta: 1 de agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 76 (20 septiembre 1996) “Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato”, Última consulta: 2 de Agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>.

P. O. No 76 (20 septiembre 1996) “Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato”. Últimas consultas Agosto de 2012 en <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 100 segunda parte(decreto 15 de Diciembre del 2000) “Ley Orgánica del poder Ejecutivo del estado de Guanajuato”, Última consulta: 27 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.guanajuato.gob.mx/pgjeg/pdf/ley-org-ejecutivo.pdf>

P. O. Gobierno del estado de Guanajuato No 134 tercera parte (22 Agosto del 2006) “Ley del Notariado para el estado de Guanajuato”. Ultima consulta 2 de agosto del 2012 en http://www.leon.gob.mx/transparencia/sistemas/archivos/legislacion/LeydelNotariadoparaelEstadodeGuanajuato_127.pdf

P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 127 segunda parte (decreto 8 de agosto del 2008) “Constitución política para el estado de Guanajuato”. Última consulta: 22 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CPEG.pdf>.

P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 206 (27 Diciembre 2011) “Código Civil para el estado de Guanajuato”, Última consulta: 30 de Agosto de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 24 (fe de erratas 10 de Febrero del 2012) “Código Civil para el estado de Guanajuato”, Última consulta: 10 de Septiembre de 2012. Consultado en: <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>.

P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 154 (25 septiembre 2012) “Reglamento del registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato”, Decreto Gubernativo 229, Última consulta: 5 de Noviembre del 2012. Consultado en: <http://www2.scjn.gob.mx/legislacionestatal/UltsRefs.asp?iEdo=11&nQuePag=2&Estado=Guanajuato&core=>

P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No 100 segunda parte (decreto 15 de Diciembre del 2000) “Ley Orgánica del poder Ejecutivo del estado de Guanajuato”, artículos 45 al 57, Última consulta: 8 de Noviembre de 2012. Consultado en: <http://www.guanajuato.gob.mx/pgjeg/pdf/ley-org-ejecutivo.pdf>

PEREZ, Fernández del Castillo Bernardo; "Derecho registral" edit. porrua 1992.

PÉREZ Benítez, Julio A. “El proceso de modernización de los Registros Públicos de la propiedad en México” Memorias del congreso internacional del Registro Público de la propiedad del 24 al 26 de Marzo del 2010. Universidad Nacional Autónoma de México.

PÉREZ Benítez, Julio A. “La modernización del Registro Público de la propiedad en el Distrito Federal” Jurídica, anuario pag. 252- 268, última consulta electrónica 1 de Noviembre del 2012 en <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/27/pr/pr14.pdf>.

RECASENS, Siches Luis "Filosofía del Derecho" edit. Porrúa, Méx. 1959.

SÁNCHEZ Medal R, De los contratos civiles, Editorial Porrúa México 1994, pp.548

SANDOVAL, Hernández Sergio, SOTO, Flores Armando "Curso introductorio de Derecho Registral" Instituto Mexicano de Derecho Registral A. C.

TRUEBA, Olivares Eugenio "El hombre, la moral y el derecho" edit. Orlando Cárdenas 1986

Pérez Fernández del Castillo, B. (1999). Derecho registral. 13a. ed. México: Porrúa

SANCHEZ MEDAL, Ramon op. Cit. pp. 564

RIOS HELLIG, Jorge. op. cit. pp. 412

ROJINA Villegas R. (1997), "Derecho Registral" 6ta. Edición, Porrúa, México

VALLINA Velarde, Juan Luis de la. "La desconcentración administrativa", Revista de Administración Pública, Madrid.