

Universidad Autónoma de Querétaro Facultad de Derecho Especialidad en Derecho Notarial

COMPETENCIA Y RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Opción de titulación Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el **Diploma** de Especialidad en **Derecho Notarial**.

Presenta:

Lic. Gloria Ramírez Sánchez.

Dirigido por:

Mtro. Jorge García Ramírez.

Mtro. Jorge García Ramírez.

Presidente

Dr. Arturo Altamirano Alcocer.

Secretario

Mtro. Carlos Altamirano Alcocer.

Vocal

Mtro. Óscar Guerra Becerra.

Suplente

Lic. Esp. Begoña Corona Ortega.

Suplente

Dra. Gabriela Night Castillo

Director de la Radultad

Dr. Trineo Torres Pacheco

Firma

Firma

Director de Investigación y Posgrado

Centro Universitario Querétaro, Qro. Enero del 2014.

RESUMEN

La presente tesis se encuentra enfocada a la naturaleza del Registro Público, consistente en la publicidad de los derechos reales y no en la constitución de los mismos, "El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya a forma a sido realizada por la función notarial...", de tal manera que esta institución debe estar enfocada únicamente a la publicidad de los citados derechos, ya que corresponde al Derecho Civil la estructura y contenido; sin que con lo expuesto se descuide la legalidad de los actos que se consignan bajo la fe notarial, en razón de una resolución o determinación de alguna autoridad, entendiendo que los documentos objeto de las inscripciones pertinentes, atienden a ordenamientos o estudios que ya han sido calificados por los órganos competentes en su materia.

¹ COLÍN Sánchez, Guillermo; Procedimiento registral de la propiedad; Cuarta edición; México; Editorial Porrúa; 1999; p. 5.

SUMMARY

This thesis is focused on the nature of the Public Registry, related to the publicity of the real rights, and not to the formation of them, "the Public Registry of Property is an Executive Power institution of the State. It aims to provide publicity the legal acts regulated by the Civil Law, whose form has made by the notary function ... "1, so that, this institution should be focused only on the publicity of the previously mentioned rights, because the Civil law corresponds to the structure and content, legality of the acts consigned under the notarization should not be disregarded by what was exposed, in view of the result on the determination of any authority, understanding that the documents under the relevant inscriptions, account for systems or studies that have been qualified by the competent authorities in their field.

¹ COLIN Sanchez, Guillermo, property registration procedure, Fourth Edition; Mexico; Editorial Porrúa, 1999, p. 5

Esta obra está dedicada a la mujer

que ha hecho de mi existencia,

la mejor de las experiencias,

vigilando mis pasos y

dirigiendo el rumbo más adecuado del mismo,

la maestra de mi vida... mi MADRE.

AGRADECIMIENTOS

Siempre he pensado que un ser humano no es nada si en su interior, no lleva consigo dos valores fundamentales, como el agradecimiento y la lealtad.

Cuando decidí tomar el reto de poder someter a consideración un tema producto de mis ideas y propuestas, con el propósito de mejorar el trabajo que en estos pocos años he venido desarrollando en mi profesión, pensé que sería no solo difícil, sino casi imposible ya que no contaba en esos momentos con los suficientes conocimientos y preparación, además de que mis dudas eran muchas.

Sin embargo en el camino pude encontrar a grandes maestros que me dieron el honor y privilegio de orientarme en la elaboración de esta obra, a quienes les agradezco su paciencia y tiempo que me brindaron en el camino.

Asimismo en este trabajo he contado con el apoyo de grandes compañeros y amigos, que con sus conocimientos profesionales siempre me han tendido la mano para apoyarme.

Por último pero no en menor orden de importancia quiero agradecer a la Notaría Pública número 34, que durante estos últimos años me han dado la enorme oportunidad de formar parte de su equipo y con ello poder desarrollarme.

A todos ellos GRACIAS.

TABLA DE CONTENIDOS

1.	INTRODUCCIÓN8
2.	OBJETIVOS
	2.1 CAPÍTULO I. Principio de la división de poderes11
	2.2 CAPÍTULO II. Competencia16
	2.3 CAPÍTULO III. Responsabilidad de los servidores públicos20
	2.4 CAPÍTULO IV. Derecho Inmobiliario Registral como la rama
	que regula al Registro Público de la Propiedad27
	2.5 CAPÍTULO V. Función registral31
3.	METODOLOGÍA
	3.1INVESTIGACIÓN APLICADA EN CASOS PRÁCTICOS34
4.	RESULTADOS Y DISCUSIÓN
	4.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA48
	4.2 USOS DEL PROYECTO52
5.	REFERENCIAS.
	5.1 Textos54
	5.2 Legislaciones55
	5.3 Internet

1. INTRODUCCIÓN

"El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya a forma ha sido realizada por la función notarial..."².

Por lo anteriormente expuesto y a efecto de imponer la responsabilidad debida al registrador, por la función pública que ejerce, es necesario reformar y precisar el artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, reafirmando de manera expresa y directa que el registrador solo podrá criticar elementos de forma, para ejercer su función de publicidad, con el objeto de dejar claramente fuera de sus funciones, la posibilidad de criticar o cuestionar órdenes judiciales o administrativas, que atiendan al fondo y fincando la responsabilidad correspondiente en caso de incumplimiento de las mismas.

Soportado lo anterior en la falta de competencia del registrador, al no ser autoridad competente para cuestionar los criterios de fondo.

² COLÍN, op. cit., p. 5.

Y por su naturaleza registral, su función no es constitutiva de derechos, únicamente publicitaria del derecho real.

Recordando también que los requisitos que la ley marca para ser registrador son:

- "... ARTÍCULO 7. Para ser Director o Subdirector se requiere:
- Ser ciudadano mexicano;
- Haber residido en el Estado por lo menos tres años antes de su designación;
- III. Contar con <u>título de Licenciado en Derecho</u>, debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- IV. <u>Cinco años de práctica en el ejercicio de su</u>

 profesión contados a partir de la fecha de expedición del Título respectivo, y;
- V. Acreditar haber <u>aprobado cuando menos un curso</u>

 <u>de Derecho Notarial y Registral</u> en una institución

 reconocida por el Estado...³

³ Querétaro. Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

(Lo subrayado y negritas es de la que suscribe)

Atendiendo a los requisitos anteriormente mencionados, y recalcando que la ley nos marca que la función registral será atendida por el Director o Subdirector del Registro Público, podríamos confiar en la correcta aplicación, de la función registral.

Sin embargo al analizar, podemos encontrar que muchos de los documentos objeto de la función registral, atienden a materias distintas, ajenas al derecho y referidas en algunos de sus casos a cuestiones técnicas.

A pesar de que las mismas, están sujetas al análisis de la legalidad, también se encuentran bajo la observación legal de otras áreas por su estructura y contenido.

Por lo que no se estaría en posibilidades de criticar o estudiar el análisis profundo, emitido por profesionales que hayan sido emisores de las órdenes objeto de la inscripción.

Considerando además que quien lo emite, cuenta con la especialización que requiere su área para suscribir los multicitados documentos.

2. OBJETIVOS

2.1 CAPÍTULO I.

PRINCIPIO DE LA DIVISIÓN DE PODERES

Obedeciendo al principio de la división de los poderes resulta fundamental para el Estado, establecer las limitantes que se rigen dentro de este principio.

Lo anterior debido a que como Montesquieu y sus teorías nos confirman la fórmula perfecta para evitar el abuso entre estos, es respetarlos entre sí.

Por ello y para desarrollar el inicio de esta propuesta de tesis, considero que primero debo de establecer sobre que se trata el surgimiento de los tres poderes, que son: el ejecutivo, legislativo y judicial.

El desarrollo del presente capítulo, no será muy extenso ya que solo pretendo señalar la idea general de la división de los poderes, pero señalare con exactitud la idea que de la misma quiero proyectar.

"...El principio de la división de poderes ha sido considerado como esencial en el constitucionalismo liberal y democrático...".4.

OVALLE Favela, José; Teoría general del proceso; Sexta edición; México, D.F.; Editorial Oxford; 2001; p. 112.

Partiendo de la idea de que el Estado y su origen dependen de una organización para su correcta armonía.

El principio de división de poderes resulta ser un cause normativo al desarrollo del presente trabajo, que en primera instancia obedece a los principios constitucionales que se le otorgan a cada órgano, el cual es creado para una imputación y competencia precisa, debidamente institucionalizado, que controle o faculte, a efecto de poder limitar sus funciones sin transgredir los distintos campos de acción.

A cada uno de los tres grandes poderes de autoridad se le atribuye una de las tres funciones del estado *legislativa*, administrativa y judicial.

Por lo que corresponde al PODER EJECUTIVO "...la titularidad del Ejecutivo Federal solamente puede ser ostentada por una persona..."⁵, la cual esta dirigida por el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, quien se encarga de dictar y hacer cumplir las leyes.

⁵ CALZADA Padrón, Feliciano; *Derecho Constitucional*; México, D.F.; Editorial Porrúa; 2005; p. 247.

El PODER LEGISLATIVO se encarga de la elaboración de la norma, función que le es depositado al Congreso de la Unión, mediante dos grupos, el de Diputados y el de Senadores.

Por lo que corresponde al PODER JUDICIAL su principal función consiste en la administración de justicia, por medio de la Suprema Corte de Justicia, lo que conlleva el control de la aplicación de la norma, es decir de la función del Ejecutivo, ya que si en algún momento el trabajo del ejecutivo no es realizado de manera adecuada, el poder judicial puede revisar su correcta administración, con respecto a la ejecución de las normas.

La concepción clásica sobre este tema es de Montesquieu "...el autor del espíritu de las leyes estaba más preocupado por encontrar una fórmula político- constitucional para evitar el abuso del poder, particularmente de las potestades ejecutiva y legislativa, a partir de su no confusión íntegra en una sola persona o en un grupo de personas, que de elaborar una fórmula apriorística de distribución de las funciones estatales, de manera exclusiva, en tres "poderes" separados entre sí en forma absoluta..."6.

Pero de manera particular me enfoco más a las ideas de Santo Tomás de Aquino que dice "...No es separación de poderes estatales, sino una unidad

⁶ OVALLE, op. cit., p. 115.

de poder en el Estado... Diferenciación y especialización de funciones... pero al mismo tiempo coordinación de funciones..."⁷

Dichas palabras me resultan las más claras y precisas para desarrollar los cimientos en los cuales se desarrollara esta tesis, donde habla de la unidad de los poderes del Estado, pero al mismo tiempo de la especialización de cada uno.

Con lo que se busca que cada quien haga, lo que a su nivel de facultades, le corresponda, para dar como resultado, coordinación.

Coordinación en la cual se reflejara el correcto nacimiento, para el cual fue creado cada uno de sus órganos.

Es así como de acuerdo a las atribuciones que se le han asignado a cada uno de los citados poderes, se procura la organización de nuestro sistema democrático fijando en estos mismos sus limitantes.

Fórmula que con el paso de los años ha resultado la más idónea para una correcta organización "...los cuales tendrían que desarrollar, cada uno en

http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/ledf/priego_s_g/capitulo2.pdf

forma separada, sin interferencias entre sí, sus propias y exclusivas atribuciones...*8.

Cualquier invasión a la esfera competencial a la que se le conceden facultades especificas ocasiona que estas se vean transgredidas en su campo de trabajo, provocando que un órgano le impida a otro actuar sobre lo que por ley, le ha sido facultado y provoque una actividad antijurídica.

Cabe mencionar y tras haber hecho un análisis en razón de este primer capítulo, que resulta de suma importancia denotar que la división de poderes no radica en que funciones son atribuibles a cada uno de ellos, sino en la limitación que se le otorga a cada poder.

Y bajo esa idea fundamentar que cada órgano que trabaja para el estado se encuentra limitado a su campo de acción, conforme a las bases fundamentales de nuestra Carta Magna, que es la Constitución.

⁸ OVALLE, op. cit., p. 1124.

2.2 CAPÍTULO II.

COMPETENCIA

Como segundo capítulo me abocare a definir el concepto de competencia, para poder establecer las esferas o campo sobre el que cada órgano de autoridad puede desempeñar las facultades que el propio Estado le ha conferido, en base al principio de poderes.

Señalando el objeto para el cual fue creado una ley que regula algo especial y que atañe directamente a la competencia, así determina a que actos jurídicos puede estar facultada a atender.

A diferencia del capítulo anterior, considero que el tema de este capítulo va a establecer las bases prácticas de mi tesis, debido a que para poder argumentar la reforma del artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, debo dar un significado de competencia.

Ya que mi argumento principal para proponer mi reforma es la falta de facultades con la que el registrador opera, además de la invasión de esferas a otros órganos de autoridad, que ni siquiera corresponden al Poder de la dependencia a la que pertenece el registrador.

Con este capítulo y el capítulo anterior estableceré los cimientos de mi tesis, como antecedentes de lo necesario que resulta la precisión del artículo que pretendo reformar, ya que no se debe dar pauta a una posibilidad de que el registrador con facultades únicamente de publicidad, que por su naturaleza le corresponden, pretenda realizar actos constitutivos de derechos.

Mucho menos cuestionar la legalidad judicial o administrativa de autoridades que son doctos en la materia de la que han emitido dichas órdenes, considerando que lo que ya ha sido emitido es cosa juzgada.

Recordemos que el registrador únicamente y de acuerdo a la ley debe ser Licenciado en Derecho.

Por lo que no estarían en posibilidades de criticar o estudiar ordenes emitidas por Maestros, Doctores, Ingenieros, Arquitectos o profesionales distintos que hayan sido participes de las ordenes objeto de la inscripción, y que además cuentan con cursos, diplomados o estudios que respaldan aún más sus criterios, para poder establecer las esferas o campo sobre el que cada órgano de autoridad puede desempeñar las facultades que el propio Estado le ha otorgado.

En base al principio de división de poderes que ya hemos expuesto en el capítulo que antecede, resulta necesario introducirnos al significado de competencia.

La competencia es una aplicación del principio fundamental de la división de poderes y por eso el poder se divide, se distribuye entre los jueces, para la aplicación de casos específicos.

Para poder argumentar la reforma del artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, el tema de la competencia resulta mi base fundamental, debido a que denota una clara falta de facultades con la que el registrador opera en su práctica, además de la invasión de esferas a otros órganos de autoridad.

Es importante hacer una distinción entre los conceptos de competencia y jurisdicción ya que en algún momento se pueden confundir, por lo que se debe distinguir entre estos dos conceptos, "...jurisdicción designa la naturaleza de la función propia del juzgador, en cambio la competencia es un concepto que se aplica a todos los órganos del Estado.", dirigido a que se

⁹ OVALLE, op. cit., p 107.

entiende "...la medida del poder o facultad otorgado a un órgano jurisdiccional para atender un determinado asunto..." 10.

Para Ovalle Favela "La competencia es la suma de facultades que la ley da al juzgador para ejercer su jurisdicción en determinado tipo de litigios o conflictos."¹¹,

Asimismo para Cipriano Gómez Lara la competencia es considerada como "...el ámbito, la esfera o el campo dentro del cual un órgano de autoridad puede desempeñar válidamente sus atribuciones y funciones..."¹².

La competencia equivale a corresponder, a la contienda que se pueda dar entre jueces, tribunales o autoridades, atendiendo así a la competencia como la medida que tiene la jurisdicción al aplicar la norma en un caso en concreto.

El registrador con facultades de publicidad, que por su naturaleza le corresponden, pretende realizar actos constitutivos de derechos.

GÓMEZ Lara, Cipriano; Teoría general del proceso; Octava Edición; México, D.F.; UNAM; 1990; p,174.

¹¹ OVALLE, op. cit., p. 131.

¹² GÓMEZ, op. cit., p, 174.

Con lo anterior se cuestiona el procedimiento judicial o administrativa de autoridades que son doctos en la materia que les compete, y por la que han emitido sus resoluciones, sin razón procedente al considerarse como algo ya juzgado.

2.3 CAPÍTULO III.

RESPONSABILIDAD DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS

"La administración es a tal grado esencialmente una actividad social en la que se requiere un alto grado de cooperación, y coordinación para crear una especie de memoria comunal..."

Bajo el contexto de lo señalado en los capítulos anteriores, y siguiendo con el desarrollo de la propuesta de eliminar posibilidad alguna de que el registrador juzgue órdenes judiciales o administrativas.

En el presente capítulo señalare las consecuencias de la falta de cumplimiento por parte del registrador de una resolución emitida por alguna autoridad competente en materia.

Haciendo una remembranza en la historia "El gobierno era despótico aun cuando era también benevolente, dependiendo en gran medida de las lealtades personales y de un sistema de relaciones fundando en una escala de recompensas y castigos..." fundamentando de esta manera las

¹³ GLADDEN E.N.; UNA HISTORIA DE LA ASMINISTRACIÓN PÚBLICA I. Desde los primeros tiempos hasta el siglo XI; México, D.F.; FONDO DE CULTURA ECONÓMICA; 1989; p, 269.

¹⁴ Idem., p, 266.

consecuencias de los actos del gobierno y por ende de las personas que ejercían el poder.

Con el paso de los años este ir y venir de recompensas y castigos se ha ido nivelando, para conseguir un mejor resultado, retirando poco a poco ese gobierno despótico al que antes nos referíamos, ya que se inclinaba más hacia el área de las influencias que la administración correcta de la justicia.

Debemos darnos cuenta que el progreso es el motor de un Estado ya que "...la entrega o separación de poderes en diferentes manos y el progreso de la especialización, ocurrió mucho tiempo antes de que el gobernante viera una distinción real entre sus funciones..." es entonces cuando ante un panorama que se presente en distintas maneras, los dirigentes pueden especificar las facultades con las que se realizan dichas las funciones que correspondan a cada caso en concreto.

Además de que con el paso del tiempo "Para la compleja administración que se requería para servir a las sociedades humanas más complejas que con el tiempo surgirían, lo que se proyectaría no iba a ser el hombre sino la

¹⁵ Ibídem.

inspiración y los instrumentos tecnológicos necesarios."16, allegándose de los elementos necesarios para su correcta aplicación.

Hoy para aplicar sanciones ante la responsabilidad en que puede incurrir el registrador, se establece a quienes se les puede sancionar.

"Artículo 110. Podrán ser sujetos de juicio político los senadores y diputados al Congreso de la Unión, los ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Consejeros de la Judicatura Federal, los Secretarios de Despacho, los diputados a la Asamblea del Distrito Federal, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, el Procurador General de la República, el Procurador General de Justicia del Distrito Federal, los magistrados de Circuito y jueces de Distrito, los magistrados y jueces del Fuero Común del Distrito Federal, los Consejeros de la Judicatura del Distrito Federal, el consejero Presidente, los consejeros electorales, y el secretario ejecutivo del Instituto Federal Electoral, los magistrados del Tribunal Electoral, los directores generales y sus equivalentes de los organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria,

¹⁶ Idem., p. 296.

sociedades y asociaciones asimiladas a éstas y fideicomisos públicos..."17

Adecuando al registrador como un servidor público e ingresándolo al sistema de las responsabilidades de los mismos.

La administración como lo dicen algunos autores, es un servicio social donde se debe llevar la tutela de los gobernantes, con el afán de beneficiarlos y no de perjudicarlos, "...La responsabilidad administrativa se presenta para sancionar actos y omisiones de legalidad, honradez, imparcialidad, economía y eficacia, en la administración pública..."¹⁸.

El principal problema en el que radica la responsabilidad del registrador, es el efecto de que un acto jurídico que tutela un derecho real no sea publicado, por lo que puede causar daños a terceros en su patrimonio.

"Artículo 9. ...III. Se aplicarán sanciones administrativas a los servidores públicos por los actos u omisiones que afecten la legalidad,

¹⁷ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

¹⁸ http://www.diputados.gob.mx/cedia/sia/spi/DPI-26-Ene-2001.pdf

honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deban observar en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones..."¹⁹.

Sin poder congeniar "...la compacta ciudad-Estado con sus distintas aspiraciones democráticas..." lo que únicamente perjudica al que es directamente titular del derecho real.

"La reforma constitucional es clara, la responsabilidad del Estado será "objetiva y directa" cuando los daños sean causados por su "actividad administrativa irregular..." ²¹

Es en este capítulo se demuestra que el planteamiento del problema objeto de esta tesis, es una problemática real en la que ante su falta de solución, puede conllevar a una responsabilidad por parte del servidor público que realiza la función registral y peor aún la afectación del derecho real, de algún tercero.

¹⁹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

²⁰ GLADDEN, op. cit., p, 265.

²¹ MARÍN González, Juan Carlos; *La Responsabilidad Patrimonial del Estado*; México, D.F.; Editorial Porrúa, 2004, Págs. 172.

Además de que debemos tomar en cuenta que el servidor público como lo hemos mencionado con anterioridad debe tener como su principal prioridad, la tutela del derecho del gobernado.

"...la responsabilidad objetiva del Estado es aquel que le es imputable cuando quien sufre el daño causado por la actividad del Estado "no tiene el deber jurídico de soportarlo. Con tal argumento se distinguiría a la responsabilidad objetiva de la subjetiva, puesto que, esta última se funda en la culpa del servidor público."²²

Cumpliendo así con su deber social y no así sus criterios subjetivos o personales, carentes de fundamento, atendiendo a la naturaleza de sus facultades que le otorga la función registral.

Además de "...las comunicaciones comparativamente pobres entre los principales centros de poder..."²³, que lejos de apoyarse parece ser que hacen todo lo posible para permanecer distanciados.

²² Idem., p, 173.

²³ GLADDEN, op. cit., p, 265.

"En el sistema constitucional mexicano no solamente es relevante el daño sino la causa que lo genera, es decir la irregularidad de la actividad..."²⁴

²⁴ MARÍN, op. cit., p, 177.

2.4 CAPÍTULO IV

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL COMO LA RAMA QUE REGULA AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

"La inscripción es, como se le ha llamado por algunos juristas,

Una fórmula jurídica que ampara los derechos reales

y el dominio legalmente adquiridos,

produciendo efectos contra terceros."²⁵

En el presente capítulo se señala en la rama del derecho que atiende a la publicidad de los derechos reales, conectada con la dependencia que se encarga del registro de la propiedad.

El Registro Público como dependiente del Poder Ejecutivo, se ubica como una institución de vital importancia en el Estado por la función que realiza, sin embargo un poco descuidada en lo compete a las normas del derecho inmobiliario registral.

"...el derecho inmobiliario ha quedado íntimamente conectado con el registro de la propiedad, dando lugar a la aparición de una nueva rama jurídica, el derecho inmobiliario registral."

²⁵ COLÍN, op. cit., p. 108.

Señalándolo como la dependencia inmobiliaria que tutela los derechos reales y su publicidad, con facultades únicamente calificativas, pero no constitutivas de derechos.

Lo anterior siendo en conjunto con el próximo capítulo los puntos medulares de mi investigación ya que en estos capítulos se estudiaran los fundamentos más trascendentes de mi investigación, y más importante aún la naturaleza que por origen le corresponde a una dependencia de este tipo en conjunto con la función que desempeña.

"La publicidad de los derechos reales será, pues, el fin primordial del registro..."²⁷

Ubicando al Registro Público en el lugar acorde a su naturaleza, no en la que transgrede esferas competenciales, pretendiendo constituir derechos reales, lo que le compete al Derecho Civil.

PÉREZ Lasala, José Luis; Derecho Inmobiliario Registral. Su desarrollo en los países latinoamericanos; Buenos Aires; Editorial Depalma; 1965; Pág. 3.

²⁷ Idem., p. 14.

El registrador en su afán de resolver cuestiones jurídicas, que ya han sido estudiadas y fundamentadas descuida problemas que afectan la propiedad, olvidando así la función de su órgano operador.

"El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que, conforme a la Ley o en razón de la voluntad de las partes así lo requieran para surtir efectos ante terceros, así como realizar los demás actos que por sus funciones le correspondan."²⁸

Lo anterior corresponde en muchas de las ocasiones a la falta de atención que el propio legislador dedica a esta área del derecho, lo cual me parece grave debido que este tipo de cuestiones que como he mencionado con anterioridad corresponden a cuestiones de inmuebles, son base de la economía de un país.

Dando como resultado de lo anterior que la dedicación que se le debe de dar a la rama inmobiliaria, se reduzca a una percepción solo administrativa.

²⁸ Querétaro. Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Asimismo y sumado a lo anterior no podemos perder de vista la razón de origen del registro en las propiedades.

"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."²⁹

En conclusión puedo decir que si bien es cierto que el derecho inmobiliario registral es una rama jurídica que no ha sido atendida con la importancia que debería, también es cierto que la misma no puede extralimitar sus funciones, ya que "No estudia los derechos reales sino los problemas derivados de su registración, a través de los actos por los que se constituyen, modifican o extinguen..."

²⁹ PÉREZ Lasala, op. cit., p. 77.

³⁰ Idem., p. 7.

2.5 CAPÍTULO V.

FUNCIÓN REGISTRAL

"El derecho civil estudia la estructura y contenido de los derechos reales, así como sus modos de adquisición y pérdida. En cambio, el derecho registral regula principalmente la registración". 31

En el presente y último capítulo concluiré el tema de mi tesis reforzando y llevando con mayor énfasis el estudio de la función registral, dicha función instituye al Registro Público de la Propiedad, con el fin de dar la publicidad formal a un derecho real.

La registración abarca la inscripción que se asiente en el Registro, "A él no le interesa la estructura y contenido de los derechos reales, pues su estudio corresponde al derecho civil..."³².

Dando así la publicidad necesaria a los documentos registrables donde exista un asiento que le corresponda al mismo y con ello cumplir la finalidad y formalidad que el registro requiere.

32 Idem., p. 4.

³¹ Idem., p. 3.

"La prioridad surge a partir del instante de la presentación del instrumento notarial correspondiente en la oficina registral..."33.

Recapitulando todos los temas antes vistos, con el fin de recordar que el conjunto de los temas desarrollados, nos llevan a la conclusión, de que si bien es cierto que la publicidad de los actos jurídicos que se hacen constar en un instrumento notarial, deben apegarse a la legalidad, también lo es que muchos de los documentos plasmados en dichos instrumentos provienen de autoridades con competencia y facultades debidamente instituidas.

Por lo que el registrador al ejercer su función no puede extralimitarse al invadir esferas de competencia.

"El registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa..."34

Y en el caso de extralimitarse, olvidando su función real, deberá de atenerse a las penas previstas por la responsabilidad en que incurra como funcionario

³³ COLÍN, op. cit., p. 98.

³⁴ COLÍN, op. cit., p. 5.

público, además de fundar y motivar sus razones tal y como lo marca nuestra Carta Magna, a efecto de no incurrir incluso en una violación de garantías.

3. METODOLOGÍA

3.1 INVESTIGACIÓN APLICADA EN CASOS PRÁCTICOS

A) Con fecha 24 de noviembre del 2009, se ingresó para su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, un Aviso Definitivo en el cual el Instituto Mexicano del Seguro Social, revoca una escritura pública que ya había sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

Lo anterior en cumplimiento a una sentencia dictada por los Magistrados de la Sala Regional del Centro II, del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa en la cual se ordena se restituya al quejoso, el goce de sus derechos afectados, por los actos derivados del procedimiento administrativo de ejecución que se instauró en su contra en su calidad de responsables solidarios, respecto a algunos adeudos (créditos fiscales) de un tercero los cuales fueron declarados prescritos en dicha sentencia.

El aviso definitivo de referencia, fue devuelto por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, por los motivos siguientes: "...A) NO COMPARECE EN EL DOCUMENTO EL PROPIETARIO REGISTRAL, PARA EL CASO: HECTOR DE LA PEÑA JIMENEZ.

B) CONFORME A LO ANTERIOR SE ESTAN VIENDO AFECTADOS

DERECHOS DE TERCEROS... **35

Fundamentando dicha conclusión en los artículos 8 fracción I, XI, y XII y 67, del Reglamento del Registro Público del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

- "... ARTÍCULO 8. Las funciones del Director y subdirectores del Registro, son las siguientes:
- I. El cumplimiento de las prescripciones del Código, en todo lo relativo al Registro, los preceptos de este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables;...
- ...XI. Revisar las inscripciones asentadas en los libros y folios del Registro, cuidando que sean hechas con sujeción a los preceptos del Código y de este Reglamento;...
- ...XII. Las demás que les señale el presente Reglamento y otras disposiciones legales aplicables...

Oficio 25/10, de fecha 03 de Febrero del 2010, emitió por el Subdirector del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

...ARTÍCULO 67. Las inscripciones a que se refieren los dos artículos anteriores, sólo se llevará a cabo cuando el predio de que se trate estuviere registrado a favor de la persona que constituya el derecho, o en contra de la cual se hubiere decretado la providencia...³⁶

(Lo subrayado y negritas es de la que suscribe)

Asimismo los artículos 2895, fracción V y VII, 2898 y 2900, primer párrafo del Código Civil para esta Ciudad, que a la letra dicen:

"...ARTÍCULO 2895. Satisfechos los créditos de que se ha hablado anteriormente, se pagarán los créditos que consten en escritura pública o en cualquier otro documento auténtico...

...ARTÍCULO 2898. Para efectos del presente Capítulo, el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio se denominara, en lo subsecuente, como Registro Público. Sus oficinas se establecerán en las poblaciones que determine el Gobernador del Estado...

...ARTÍCULO 2900. La institución documentos relacionados con los mismos, que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros y folios del Registro, así como certificaciones de existir o no

³⁶ Querétaro. Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

anotaciones relativas a los bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

Tratándose de testamentos, el será pública. Los encargados de ésta, tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios o libros del Registro Público y de los Registro Público deberá remitir, vía electrónica, al Registro Nacional de Avisos de Testamento, el aviso de su depósito, con los datos conducentes.

Cualquier consulta, trámite o solicitud que las autoridades locales o los habitantes en el Estado requieran hacer al Registro Nacional de Avisos de Testamento, se hará por conducto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Para los testamentos ológrafos depositados en el Registro Público, se observará lo dispuesto en el artículo 1457...³⁷

Dichos fundamentos en nada sustentan la negativa de la inscripción que se solicita ejecutar, únicamente describen el procedimiento así como las funciones, en algunos de los casos, del Registro Público, además de que en el artículo 2895 del Código Civil, citado, se mencionan fracciones, siendo que en dicho artículo ni siquiera se contienen fracciones, por lo que resultan incongruentes y carentes de fundamentación.

³⁷ Querétaro. Código Civil.

Resultando inaplicables para el caso en concreto que se atiende y por el contrario a lo que se expresa en el citado documento de devolución, los ciudadanos que fueron beneficiados en la sentencia, se encontraban con apego a derecho, tal y como se atiende en el fallo dictaminado a su favor por los Magistrados de la Sala Regional del Centro II, del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, que procedo a transcribir para su mayor claridad:

"...III.- Se declara la prescripción de los créditos fiscales <u>origen</u> de la controversia a favor de los particulares, esto es, por ser <u>sustento</u> de la ejecución del bien inmueble materia de este asunto.

IV.- Se declara la <u>nulidad lisa y llana</u> del <u>acuerdo de entrega</u> del inmueble de 26 de septiembre de 2007, por encontrarse indebidamente fundado y motivado, atendiendo a las razones dadas en este fallo, y se ordena a la autoridad demandada para que <u>deje</u> sin efectos todos aquellos actos que antecedieron al mismo tendientes a ejecutar dicho bien en perjuicio de los accionantes.

V.- Se ordena a la autoridad demandada restituya a los demandantes en sus derechos afectados, devolviendo el bien

inmueble otorgado en garantía en la diligencia de 28 de octubre de 1998, por las razones ampliamente explicados, o en su caso, establezca las condiciones propias para el resarcimiento económico que en derecho proceda...³⁸

Lo anterior, viola lo dispuesto en el Artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, al estar juzgando la legalidad de la orden judicial que se protocoliza en la escritura pública objeto del Aviso Definitivo devuelto, ya que en ningún momento atiende a consideraciones de forma, sino emitiendo conclusiones que atienden al fondo del asunto, así como también la falta de comunicación al citado Tribunal, al no dar aviso por escrito al mismo.

Lo cual sustenta mi teoría al reiterar que el registrador no deberá, ni por juicio, ni criterio, negar la inscripción de documentos que atañen el fondo de su estudio y en consecuencia la reiterada necesidad de reformar el artículo objeto de esta tesis.

B) Con fecha 30 de Febrero del 2011, se ingresó para su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, una

³⁸ Sentencia emitida por el Sala Regional del Centro II, del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa.

escritura pública, donde se hizo constar una compraventa, misma que fue devuelta por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, por el motivo siguiente:

"...LA CLAVE CATASTRAL DEL PREDIO OBJETO DE LA COMPRAVENTA NO ESTA EMPADRONADA..."39

Motivo de devolución que resulta absolutamente incongruente ya que el empadronamiento que se genera en un Aviso de Traslado de Dominio corresponde a la Dirección de Ingresos del Municipio correspondiente y no al Registro Público que tutela la publicidad de los derechos reales.

Asimismo dicho empadronamiento se encuentra sujeto a la previa Notificación Catastral emitida por la Dirección de Catastro.

Cabe mencionar que los tiempos en los que trabajan las Direcciones de Catastro de este Estado, así como la de Ingresos, en nada coincide con los tiempos del Registro Público, y es este trabajo, el de la emisión de las Notificaciones catastrales el que antecede el empadronamiento de una clave catastral.

Oficio 10516/11, de fecha 04 de Abril del 2011, emitió por el Subdirector del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

"... Artículo 75. Firmada la escritura por los intervinientes, inmediatamente después será suscrita por el Notario, con su firma y sello, poniendo la razón "Ante mí".

El Notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma, cuando se compruebe que están cumplidos los requisitos que conforme a las leyes sean necesarios para la autorización.

La autorización contendrá la fecha y el lugar en que se haga, la firma y sello del Notario, así como las demás menciones que otras leyes prescriban...⁴⁰

Por lo que si el contribuyente que cumple con los requisitos que la ley prevé, para la autorización definitiva de su instrumento público, pago de impuestos en el caso de una operación traslativa de dominio, resultaría improcedente que esperara todo el procedimiento que simultáneamente se realiza por otras dependencias.

Tomando en consideración los tiempos que las leyes de nuestro Estado otorgan a las Direcciones de Catastro e Ingresos para emitir sus correspondientes Notificaciones Catastrales y consecuente empadronamiento.

⁴⁰ Ley del Notariado.

Problemáticas como las anteriormente expuestas son solo algunos de los casos concretos en donde se ha presentado la indebida intervención del Registrador en los asuntos que no son de su competencia, situación que invade principios constitucionales como lo es el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dice:

"Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento..."

1.

Lo que establece una garantía de legalidad, aplicable para cualquier autoridad, cuando afecten, de alguna manera, los derechos o intereses jurídicos de las personas.

Ya que como se puede notar en los antecedentes descritos, ninguno de los motivos de devolución esta debidamente fundado y motivado.

C) Con fecha 14 de Noviembre del 2012 el Registro Público del Estado, devuelve la protocolización de un Deslinde Catastral por el siguiente motivo:

⁴¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

"...EN RELACIÓN A LAS SUPERFICIES 1 Y 2 DE 61.400 M2 Y 1.813

M2 SE LE INFORMA QUE NO ACREDITA LA PROPIEDAD DE

DICHAS SUPERFICIES, YA QUE SE ENCUENTRAN UNICAMENTE

EN POSESION DEL COMPARECIENTE.

FUNDANDO EN EL ARTICULO 2912 DEL CODIGO CIVIL PARA EL

ESTADO ASI COMO EN EL ARTICULO 68 FRACCION III DE LA LEY

DEL NOTARIADO.

FUNDAMENTOS:

CODIGO CIVIL: ART. 2914 Y 2917..."42

El objeto de un Deslinde es realizar un trabajo físico por un grupo de técnicos

especializados en la materia a fin de establecer limites perimetrales, cuando

existan dudas en las escrituras o títulos que acrediten la propiedad de un

inmueble.

En razón de lo anterior podemos deducir que si en un documento donde se

acredita la propiedad existe alguna duda sobre lo que físicamente se esta

posesionando, se procederá a la elaboración de un deslinde, emitido por la

autoridad competente.

⁴² Oficio 39298/12, de fecha 14 de Noviembre del 2012, emitió por el Subdirector del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

44

"...ARTÍCULO 4. El catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado; asimismo, obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones para realizar las siguientes acciones:

VIII. <u>Deslindar y describir los límites</u> y demarcación del territorio del Estado y de sus Municipios, así como aportar información técnica de éstos y mantener actualizadas las redes geodésicas y topográficas de la Entidad;

II. <u>Identificar, deslindar, medir, describir,</u> clasificar, valuar, inscribir y controlar los predios urbanos y rústicos que conforman el territorio del Estado:

VIII. Establecer las Normas Técnicas para la integración, organización, formación, mejoramiento, conservación y actualización de los registros catastrales para el control de los bienes inmuebles, en la forma, términos y procedimientos señalados por esta Ley y su Reglamento;

IV. Practicar u ordenar la práctica de avalúos de los predios, para determinar su valor catastral, elemento que servirá de referencia para fijar el monto de los impuestos inmobiliarios;

VIII. Determinar, actualizar y notificar a sus propietarios o poseedores el valor catastral de los inmuebles ubicados en el Municipio que corresponda;

VI. Integrar la cartografía catastral del territorio del Estado;

VIII. Formular el censo o padrón de los predios urbanos y rústicos comprendidos dentro de la circunscripción territorial del Estado; y

VIII. Las demás que le competan conforme a las leyes y reglamentos vigentes... **43

(Lo subrayado y negritas es de la que suscribe)

Atendiendo a la competencia que Catastro tiene en el Estado y toda vez que la elaboración de un deslinde se refiere al trabajo de campo que se realiza en el supuesto de que exista algún tipo de duda en cuanto a la descripción del inmueble, resulta improcedente que el Registro Público que en primer lugar no es facultado para atender cuestiones de campo y medición, responda que no procederá a la protocolización de un deslinde.

⁴³ Querétaro. Ley de Catastro.

Deslinde que conlleva una seria de pasos que ya se han cumplido con anterioridad como lo es el recorrido físico del inmueble, el acta circunstanciada, elaborada a efecto de corroborar que los avecindados no sean afectados, y por lo cual firman de conformidad la elaboración de la misma.

Documentos que al igual que el deslinde ya han sido revisados, protocolizados dentro del instrumento y de los cuales se dejan agregados copias al apéndice.

Dando como resultado un plano donde se describe el polígono que acredita la propiedad como se sustenta con el documento idóneo, y a su vez delimitando las zonas perimetrales que se poseen.

Por lo que y una vez mas nos encontramos en el supuesto de que el motivo de devolución que emite el registrador, se encuentra carente de fundamento y transgrediendo la esfera competencia de una autoridad que al igual que el ha sido creada para llevar un objeto es especifico; el del registro dar publicidad a un derecho real y el de catastro medir, deslindar y describir limites fundamentado básicamente en recorridos de trabajos de campo.

Lo anterior debería unificar criterio y así poder complementar información, con el fin de dar una mayor certeza legal de lo que un documento nos dice, porque recordemos que lo que un documento describe debe estar debidamente probado para que de ahí se parta a la emisión del mismo, y que por lo que en este caso en particular dicho documento es contradicho por una prueba debidamente revisada y autorizada por una autoridad competente debe proceder a su publicidad, con el fin de no causar mayor incertidumbre legal sobre lo que de verdad se encuentra en posesión del titular contra lo que el documento nos describe.

Pudiera discutirse en algún momento que el Apeo y Deslinde podría ser un mejor camino para este tipo de asuntos, que a diferencia del Deslinde Catastral obedece a que el primero de los mencionados es emitido por un juez, sin embargo lo anterior es cuestionable porque no podemos demeritar el trabajo de un órgano de gobierno que fue creado especialmente para la catastración de los bienes inmuebles.

Si lo anterior fuera cuestionable al otorgarle mayor valor seria no del todo razonable, ya que si bien el juez emite resoluciones judiciales, dichas resoluciones son resultado de un estudio profundo sobre el objeto de la litis, y en el caso de un deslinde, no habría mejor especialista que la misma

catastración, por lo que en su momento resultaría el camino idóneo para probar o deducir las conclusiones correspondientes.

Para terminar resulta incorrecto que el registrador precisamente fundamente su rechazo en el argumento de la falta de acreditación de propiedad, porque es precisamente por esa razón que se recurre a la elaboración del deslinde, es decir, soy propietario de este inmueble tal y como lo acredito con documento idóneo, sin embargo y toda vez que al realizar una medición exacta y un recorrido físico del mismo pruebo con documento idóneo que las medidas y superficie descritas en el inmueble son incorrectas.

Por lo que se solicita la aclaración de las mismas, con la finalidad de corregir lo que en teoría se contrapone a lo físicamente determinado, por lo que una vez mas la función registral se aplica de manera incorrecta al cuestionar estudios de fondo, emitidas y concientizadas por autoridades que si son competentes en la materia.

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Del cumplimiento de las normas, al ser ejercidas, deriva un orden estricto en cuanto su aplicación, desarrollado por el órgano operador de las mismas.

Debido a lo anterior resulta de vital importancia que las autoridades en su afán de ejercer el uso de sus facultades, conlleven una armonía mutua, con el fin de no invadir, ni transgredir el origen de sus funciones para las cuales han sido destinadas.

En razón de lo anteriormente expuesto y ante la constante problemática que la función notarial enfrenta al momento de dar cumplimiento a los asuntos que ya han sido conocidos y resueltos por los especialistas en distintas materias, al proceder a su inscripción en el Registro Público del Estado, se presenta la necesidad de reformar el artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, que a la letra dice:

"...El Registrador no juzgará la legalidad de la orden judicial o administrativa, que decrete una inscripción; pero, si a su juicio existiere alguna razón legal de forma, en virtud de la cual no deba

hacerse la inscripción, comunicará su opinión a la autoridad que hubiere dictado la orden respectiva. Si, a pesar de tal circunstancia, la autoridad insistiere en el registro, se procederá a realizarlo. En la inscripción se anotarán los datos del oficio que contenga la orden de inscripción y el original será archivado..."

(Lo subrayado y negritas es de la que suscribe)

Por lo que y en cumplimiento a las reglas fundamentales de la competencia un registrador ni siquiera debería "a su juicio", negar la inscripción de un documento, que ya ha sido previamente estudiado y resuelto, por razones de fondo.

En complemento y partiendo de la idea de que el artículo citado solo cuestiona criterios de forma, resulta improcedente el análisis de fondo, que en la practica se realiza.

Asimismo y en el caso de encontrarse aspectos de forma cuestionables el registrador deberá comunicar a la autoridad emisora su opinión o juicio.

Si lo anterior no se atiende como el artículo marca, se causara una pérdida de tiempo fundamental, que en muchos de los casos puede traducirse en un

⁴³ Querétaro. Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

error que transgreda los derechos reales del individuo titular del derecho real o de algún tercero.

"La reserva de prioridad o prelación, tiene un término prudente que la ley determina, durante el cual opera el principio "de ser primero en derecho" a efecto de evitar un quebranto de quien, siendo titular de los mismos, no alcanza aún la plenitud de titular en el orden registral."44

Resulta incongruente que el registrador realice juicios en el fondo de documentos o resoluciones que previamente ya han sido emitidas por otras autoridades, mismas que resultan competentes y conocedoras, por lo que en su momento procedieron a la emisión de documentos, en los cuales se encuentran debidamente facultados.

Es importante destacar que además muchos de los motivos de devolución carecen de fundamento jurídico, como ha quedado expuesto, sin darnos un razonamiento legal y lógico del juicio que a criterio del registrador se expone, además de la falta de competencia que en reiteradas ocasiones se ha expuesto.

⁴⁴ COLÍN, op. cit., p. 97.

El Notario Público no cuestiona ni modifica detalles que afecten el contenido de fondo de los documentos (sin perder la legalidad de los mismos), en consideración a la competencia de la autoridad que emite su resolución u orden, solicitando la inscripción del mismo, de acuerdo a lo que el procedimiento marca, sin esperar que al momento de presentarse se devuelva de manera tajante, sin fundamento y además sin darle vista a la autoridad emisora.

Es así que con estas problemáticas practicas, mismas que ya han sido expuestas, se causan agravios y menoscabos a los individuos que su momento se encuentran acreditando la titularidad de un derecho real, al no darle la publicidad a los documentos en el tiempo y de la manera debida.

4.2 USOS DEL PROYECTO.

No hay disposición expresa que determine la falta de competencia en la que el registrador incurre, al cuestionar aspectos de fondo de un documento resolución, objeto de una inscripción y por consecuencia el incumplimiento de los ordenamientos..

Por lo anteriormente expuesto y a efecto de imponer la responsabilidad debida al registrador, por la función pública que ejerce, es necesario perfeccionar el artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, fincando la responsabilidad correspondiente en desacato a una resolución u orden,

Soportado en la falta de competencia del registrador, al no ser autoridad facultada para cuestionar los criterios de fondo.

La aplicación del presente proyecto se encuentra en la Función Notarial, que se realiza al momento en que el fedatario público protocoliza, es decir eleva a su protocolo, un acto jurídico que deriva de una disposición emitida por autoridad competente.

Por lo anterior el uso del proyecto apoya y respalda el cumplimiento registral de un documento estudiado, evitando con esto una invasión de competencia, entre las distintas fuentes de creación de una disposición.

Enfocándose únicamente a las dos principales finalidades, de la naturaleza del derecho registral, que son los siguientes:

La <u>publicidad</u> de los actos jurídicos, que se encuentran apoyados con la anotación registral, con el objetivo de conseguir que pueda surtir efectos frente a terceros.

Y la <u>seguridad jurídica</u> que la citada publicidad le otorga a los ordenamientos que son objeto de la función registral facilitando así el tráfico jurídico.

Buscando con lo anterior la reducción de tiempos y soluciones inmediatas, que por los distintos criterios del registrador, se pudieran suscitar, en el entendido y con el realce de recordar que el registrador tiene por objeto proporcionar la publicidad de los actos jurídicos regulados por otras materias, que se encuentran especializadas en su esfera competencial y cuya forma se le da con la Función Notarial.

5. REFERENCIAS

5.1Textos

- ✓ ARROYO Herrera, Juan Francisco; Régimen Jurídico del Servidor Público; México, D.F.; Editorial Porrúa; 2000, Págs. 323.
- ✓ CALZADA Padrón, Feliciano; Derecho Constitucional; México, D.F.; Editorial Porrúa; 2005; Págs. 604.
- ✓ COLÍN Sánchez, Guillermo; Procedimiento registral de la propiedad;
 Cuarta edición; México; Editorial Porrúa; 1999; Págs. 478.
- ✓ DELGADILLO Gutiérrez, Luis Humberto; El Sistema de Responsabilidades de los Servidores Públicos; México, D.F.; Editorial Porrúa; 1999; Págs. 221.
- ✓ DIEZ Picazo, Luis; FUNDAMENTOS DEL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL
 III. LAS RELACIONES JURÍDICO REALES. EL REGISTRO DE LA
 PROPIEDAD LA POSESIÓN; Cuarta edición; Madrid; Editorial Civitas; 1995;
 Págs. 934.
- ✓ GÓMEZ Lara, Cipriano; Teoría general del proceso; Octava Edición; México, D.F.; UNAM; 1990; Págs, 364.
- MARÍN González, Juan Carlos; La Responsabilidad Patrimonial del Estado; México, D.F.; Editorial Porrúa, 2004, Págs. 197.
- ✓ OVALLE Favela, José; Teoría general del proceso; Quinta edición; México, D.F.; Editorial Oxford; 2001; Págs. 429.

✓ PÉREZ Lasala, José Luis; Derecho Inmobiliario Registral. Su desarrollo en los países latinoamericanos; Buenos Aires; Editorial Depalma; 1965; Págs. 746.

5.2 Legislaciones

- ✓ Código Civil del Estado de Querétaro.
- ✓ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- ✓ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.
- ✓ Ley de Catastro del Estado de Querétaro.
- ✓ Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

5.3 Internet

√ http://www.diputados.gob.mx/cedia/sia/spi/DPI-26-Ene-2001.pdf