

Economía y fisco

LUIS JORGE CÁRDENAS DÍAZ

Caos en el Registro Público

Una publicación en la sociedad jaliscoense la noticia publicada en los medios locales sobre las irregularidades encontradas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, consistentes en la desaparición de varios libros de registro, mutilación de documentos, documentos falsos sembrados, expedición de certificados falsos y documentos sustraídos.

A la inseguridad en la propiedad privada, hay que agregar ahora estas graves anomalías, que son un reflejo del relajamiento del Estado de Derecho en todos los ámbitos a lo largo y ancho del territorio nacional. La falta de un gobierno enérgico que aplique las leyes se ha hecho más notoria en la última década. La ausencia de leyes claras que den garantía de seguridad jurídica a los ciudadanos es una demanda constante.

★ El Consejo de Notarios del Estado de Jalisco, es el único organismo que ha alzado la voz para protestar enérgicamente contra esta situación irregular. Los notarios a través de un remitido publicado en los diarios locales, en el que aclara la posición del Consejo y solicita se tomen diversas medidas para corregir las irregularidades, entre la que se encuentra: solicitar la ampliación de la partida presupuestal que permita que las oficinas del Registro Público de la Propiedad sean operadas electrónicamente como en otras entidades de la república para otorgar al adquirente de un derecho real, la seguridad total.★

La digitalización puede resolver los problemas de volumen pero aprovechando la oportunidad, debería hacerse una reestructuración a fondo de los procedimientos de registro, control y trámites de toda la dependencia, reformando los

artículos del Código Civil del Estado de Jalisco, que sean necesarios para darle fuerza al Reglamento.

El registro de bienes inmuebles se hace por tradición en la forma indefinida que no otorga ninguna seguridad a los legítimos propietarios, aún a la fecha se continúan inscribiendo escrituras que no tienen bien definidas sus colindancias ni ubicación, sobre todo tratándose de predios rústicos, habiendo escrituras en las que se mencionan datos que son mutables, como cauces de arroyos y colindancias con "propiedades particulares", siendo que ahora se cuenta con posicionadores que ubican los predios por satélite (GPS), con coordenadas; contando con una catastración satelital de todo el Estado de Jalisco en el Instituto de Información Territorial. De hecho, no existe ninguna dependencia oficial en donde se garantice la ubicación exacta de un predio rústico y se requiere un certificado al propietario que lo deje a salvo de los depredadores. La inscripción en el Registro Público de la Propiedad, únicamente tiene efectos declarativos con los datos proporcionados por el interesado; sin responsabilizarse ni garantizar derechos contra terceros.

Se debe fortalecer la institución del Registro Público de la Propiedad, implementando todo un proceso de reingeniería para que se constituya en un organismo que otorgue seguridad plena de la ubicación de los bienes raíces; los asientos de inscripción deberían expresar: la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles, objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; nombre de los colindantes al momento de hacer la inscripción; su medida superficial y ubicación con coordenadas de posición satelital (GPS), nombre y número, referencias al registro

anterior y antecedentes registrales y catastrales que prevenga el Reglamento.

Los registradores deberían realizar un estudio minucioso de los documentos que les sean turnados, para determinar la procedencia o improcedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes, delimitando su responsabilidad en caso de violación con severas penas, para que la persona, que cuente con una escritura, debidamente inscrita en el RPP, tenga la seguridad jurídica de que no será sujeto de despojos por oportunistas ni leguleyos que promueven juicios y traban embargos amparados en la indefinición de la ubicación de los predios.

Para proceder a calificar el registro, deberá tenerse especial cuidado en determinar la situación de los inmuebles; expresando que acuerdo con los datos que suministre el documento catastral, el de Obras Públicas y del Instituto de Información Territorial. Al estudio de la reestructuración operacional del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, deberá fortalecerse con la implementación jurídica necesaria, haciendo las reformas al Código de Civil y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en donde se plasme la obligación de los notarios de no hacer escritura de transmisión de propiedades raíces si no está debidamente identificado el predio, en donde se instruya también a los jueces que no adjudiquen bienes de ubicación indefinida, basándose en opiniones de peritos topógrafos que, al final de cuentas, lo único que hacen, es seguir las instrucciones de sus clientes.