

**CONFERENCIA SOBRE LA NUEVA LEY REGISTRAL  
EN EL DISTRITO FEDERAL**

Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo

9 de marzo de 2011

El pasado 9 de marzo de 2011 a las 18:30 horas en las oficinas de ANADE Colegio, un grupo de 19 abogados interesados en el tema se dieron cita para un evento de café en el cual nos acompañó nuevamente como expositor el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo, Notario Público No. 63 del Distrito Federal y Mediador Certificado a quien agradecemos como siempre su disponibilidad y quien se ha distinguido por colaborar con ANADE Colegio como un activo miembro desde hace muchos años.

En una sesión muy interactiva y participativa de los asistentes, el Dr. Pérez Fernández del Castillo, nos explicó que la lógica nos indica que los artículos relativos al Registro Público de la Propiedad deberían encontrarse en el Libro Segundo del Código Civil del D.F. relativo a los Bienes. Sin embargo se encuentra en el Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo, ya que estas disposiciones provienen de la Ley Hipotecaria Española y no del Código de Napoleón (Derecho Francés), como lo es prácticamente toda la estructura de nuestro actual Código Civil, el cual hace referencia al Registro Público no sólo en el capítulo correspondiente, sino a lo largo de diversos artículos que han estado en nuestro código.

Es interesante relacionar algunos antecedentes históricos para poder comprender, por qué seguimos un determinado sistema registral, el cual es DECLARATIVO, no constitutivo. No obstante lo anterior, ello no resta importancia a la ineficacia (equiparable a la nulidad relativa, según algunos estudiosos) que puede afectar a ciertos actos jurídicos que no se encuentran inscritos en el Registro Público, por ejemplo la inscripción de las Sociedades. En este sentido hay que entender que los actos jurídicos existen desde el momento en que conforme al Derecho Civil y la Teoría General de las Obligaciones, se perfeccionan, pero no surten efectos (eficacia) ante terceros, si carecen de inscripción. Sin una inscripción, es difícil saber quien fue primero en tiempo y por tanto primero en derecho, estableciéndose la prelación. De allí que se diga “primero en registro, primero en derecho”.

En esta forma es como el Derecho Registral aunque es declarativo, proporciona seguridad jurídica a las partes que intervienen en un acto jurídico.

La nueva Ley Registral (en adelante la “Ley”) publicada en la Gaceta del Gobierno del Distrito Federal el 21 de enero de 2011 consta de 104 artículos divididos en 5 títulos:

**PRIMERO:** Disposiciones Generales. En este se contienen los Principios Registrales (10 de los 12 que en doctrina se conocen, ya que se integran a los 10 mencionados). En este sentido por ejemplo se elimina el principio de calificación, para evitar duplicidad entre el trabajo ya realizado por el notario y el del registrador. Por ende el punto más importante de esta Ley es que el Registro Público hace una calificación EXTRÍNSECA, es decir, no es una calificación del fondo del acto jurídico en sí.

SEGUNDO: Servicio Profesional del Carrera Registral. Ésta es una de las principales novedades ya que se pretende que exista una mejor preparación de los funcionarios registrales, mayor continuidad en sus labores, garantizar el aprendizaje y aprovechar el conocimiento y la experiencia ya que con tanta rotación de personal, (en muchos casos por motivos políticos), el trabajo se rezagaba, los criterios cambiaban y por tanto el Registro Público no daba un buen servicio ni cumplía con sus objetivos (brindar seguridad jurídica en forma oportuna).

TERCERO: Del Sistema Registral. En esta parte se habla del nuevo procedimiento informático.

CUARTO: Del Procedimiento Registral. Aquí se habla del Registro Inmobiliario, (no menciona el Mobiliario), del de Personas Morales (Asociaciones y Sociedades Civiles), de la Rectificación, Reposición y Cancelación de Asientos, de la Publicidad y de las Notificaciones, de las Certificaciones, de la Custodia de Folios, y del Recurso de Inconformidad.

QUINTO: De la Responsabilidad del Personal del Registro Público. También tema novedoso.

La nueva Ley consta de nueve transitorios pero no deroga al capítulo relativo al Registro Público contenido en el Código Civil del D.F., pero si abroga el Reglamento anterior y las disposiciones registrales anteriores.

Esta Ley busca mejorar y modernizar la parte operativa del Registro, no el fondo del Derecho Registral que continúa en el Código Civil.

En esta nueva Ley se habla de conceptos como el Registro Electrónico, el Folio y Firma del Registrador Electrónica, Firma Electrónica del Notario, Conclusión de asientos cuando hay errores, etc.

Finalmente, esperamos el nuevo reglamento a esta Ley que saldrá dentro de los 90 días siguientes a su publicación para revisarlo, comentarlo y probablemente continuar en otra plática con este útil tema, sobretodo para quienes se dedican a cuestiones inmobiliarias.