

## **CARTA DE MÉXICO**

CONSIDERANDO que para tipificar debidamente la función registral debe recordarse que, según la CARTA DE BUENOS AIRES, los Registros Jurídicos de Bienes son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos.

Que de acuerdo con las declaraciones aprobadas por los Congresos internacionales de Derecho Registral de Buenos Aires, Madrid y San Juan de Puerto Rico, el Registrador encargado de los Registros Jurídicos de Bienes se tipifica como profesional del Derecho con título universitario, especializado e independiente en su calificación, tanto frente a la autoridad judicial como a la administrativa.

Que la agrupación de estos profesionales en Colegios, Corporaciones u Organismos similares es altamente conveniente para el mejor ejercicio de su actividad.

Por tanto.

### **EL CUARTO CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, BAJO LA DENOMINACIÓN DE «CARTA DE MÉXICO»,**

#### **DECLARA:**

##### **I**

1. El régimen y la organización de los Registros Jurídicos de Bienes corresponde al Estado, mediante ley de aplicación general que determine la estructura y función de dichos Registros.
2. La regulación de tales Registros se inspirará en el criterio de sometimiento al Derecho, dentro de un marco orgánico que garantice una plena autonomía funcional, indispensable para satisfacer la publicidad y la seguridad del tráfico jurídico y la garantía del crédito.
3. La calificación de los documentos inscribibles, cualquiera que sea su origen, se ajustará a las reglas generales del principio de legalidad, atendiéndose a aquéllos y a los asientos del Registro. En caso de calificación desfavorable, el Registrador habrá de consignar con claridad y precisión la totalidad de los defectos advertidos y las normas que amparen aquélla.

4. En los litigios que los particulares mantuvieren entre sí o con la Administración acerca de la validez y eficacia de los actos inscritos, el Registrador no podrá ser tenido como parte ni emplazado para que mantenga o modifique la calificación que causó estado.

El Juez o Tribunal rechazará de plano la acción dirigida a aquel fin. Todo ello sin perjuicio de que se exija la responsabilidad subsidiaria, si la hubiere, en el juicio correspondiente.

5. Es misión fundamental de los Registros Jurídicos de Bienes coadyuvar a la tutela jurisdiccional de los derechos, mediante la anotación de las demandas referentes a bienes inscritos y la de embargos y figuras cautelares análogas sobre dichos bienes.
6. La seguridad de los derechos que los Registros Jurídicos de Bienes proporcionan se sustenta en la coordinación entre la tutela judicial y la registral de aquéllos, mediante normas que garanticen la actuación del principio de prioridad registral, la inoponibilidad del acto registrado y la ineficacia de la anulación o resolución del derecho del transmitente, todo ello frente al tercero de buena fe.
7. El pleno ejercicio de la función registral no debe ser restringido, limitado o demorado por normas o procedimientos administrativos o tributarios.

Las autorizaciones administrativas, aun exigidas por ley, pero cuya falta no implique, según ésta, la nulidad del acto, no impedirán su inscripción, si bien deberá consignarse en el asiento tal circunstancia. La obtención de dichas autorizaciones deberá hacerse constar posteriormente en el Registro.

8. En razón del valor seguridad a que aspira el Derecho, el Registrador debe, luego de extender el asiento de presentación, practicar, suspender o denegar la inscripción del documento cualquiera que fuere su origen.

## II

1. El Registro inmobiliario y el Catastro tienen funciones o actividades diversas, que se diferencian porque el Catastro realiza, entre otras, una actividad fundamentalmente técnica de medición de parcelas del mapa nacional, y el Registro tiene por objeto una actividad jurídica consistente en dar publicidad a los actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles para dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Esas diferencias son perceptibles en aquellos países en los cuales ambos organismos han nacido y estructurado separadamente. No así en aquellos que desde su origen han evolucionado en forma única y conjunta.

Existe, en todo caso, una actividad catastral y una actividad relacionada con la publicidad de los derechos y sus efectos, directamente vinculada esta última al Derecho privado, que delimita las competencias antes señaladas.

2. El principio registral de determinación hace deseable la coordinación entre Catastro y Registro, de modo que:
  - El Catastro aporte al Registro los datos descriptivos y gráficos de los inmuebles, especialmente medidas lineales, superficiales y linderos, como también los demás datos que los individualicen dentro de los planos generales.
  - A su vez, el Registro Inmobiliario aporte al Catastro las modificaciones de las titularidades de dominio de los inmuebles derivadas de actos de disposición por voluntad del titular.
3. La coordinación exige que a través de los datos catastrales no ofrezca dudas al Registrador, como responsable del folio registral, la identidad del inmueble a coordinar, para lo cual las respectivas legislaciones deberán regular los procedimientos relativos al tratamiento de los excesos, demasías, faltantes o reducciones de superficie en esos casos.
4. Para promover y mantener esa coordinación se deberá prever que los documentos inscribibles en los Registros Inmobiliarios sean auténticos y en ellos conste la descripción de los inmuebles conforme al Catastro.
5. La carencia de un sistema catastral organizado no puede ni debe ser obstáculo para las inscripciones y anotaciones registrales de naturaleza jurídica.
6. Mientras el Catastro no se implante en los respectivos territorios, los documentos jurídicos que acrediten derechos reales sobre inmuebles cumplirán el principio de determinación en cuanto a los mismos, describiéndolos objetivamente por el procedimiento más adecuado que se disponga y según sus antecedentes.
7. El Catastro es público y dará información en cuanto a los datos físicos de las parcelas a todos los que lo soliciten, salvo las limitaciones que, en su caso, imponga el interés general.
8. Dado que en gran parte de los países el Catastro no abarca la totalidad del territorio, es deseable que el Estado proporcione los medios técnicos y recursos suficientes para su realización.
9. Las bases técnicas del Catastro deben ser uniformes en todo el territorio, cualquiera que fuere la organización estatal o institucional de cada país. Su aplicación ha de ser progresiva y no obstaculizar nunca las transacciones inmobiliarias.
10. Las legislaciones regularán los efectos legales de la coordinación en un doble aspecto:
  - En cuanto a los datos físicos resultantes de ella y la presunción de exactitud derivada.
  - En cuanto a la coordinación, que una vez efectuada implica la conformidad de la Administración Pública con los datos contenidos en el folio registral. Tales datos servirán de base para las actuaciones de dicha Administración en relación a los

inmuebles que ya tengan los datos coordinados.

### III

1. La planificación urbana constituye una actividad interdisciplinaria, en la cual deben intervenir sociólogos, arquitectos, economistas, ingenieros, hombres de empresa y políticos, sin olvidar la necesaria participación de los juristas y la intervención ciudadana a través de organizaciones de colaboración.
2. El planteamiento territorial y del uso del suelo constituye el marco delimitador del contenido normal de la propiedad en función de los intereses generales de la comunidad.
3. El planeamiento urbano, en cuanto decisión de los órganos públicos sobre la capacidad de la superficie terrestre respecto de la implantación de usos urbanos, debe contenerse para su obligatoriedad en actos normativos de carácter general, cuya vigencia dependerá de su publicación oficial.
4. Para el conocimiento por cualquier interesado del contenido de los planes y normas urbanísticas vigentes es recomendable la existencia de oficinas que difundan dicho contenido respecto de las zonas, polígonos o unidades urbanísticas de que se trate y expidan los informes pertinentes.
5. En cuanto la decisión planificadora se refiera directamente y mediante individualización precisa a fincas o parcelas que constituyan unidades registrales, sus previsiones deben relacionarse en el asiento registral como elemento colaborador del principio de determinación o especialidad.
6. La ejecución del planeamiento, en cuanto implique modificación física de los predios, alteraciones en la titularidad de los derechos inscritos, limitaciones de carácter real o gravámenes hipotecarios en garantía de obligaciones urbanísticas, debe ser objeto de inscripción para dotar de la necesaria eficacia frente a terceros de actos o negocios jurídicos de ejecución derivados de los planes.
7. La utilización de la técnica de folio real, recomendada en la Carta de Buenos Aires (1972) y conclusiones de la comisión segunda del II Congreso internacional (Madrid, 1974), posibilita una adecuada expresión del principio de determinación o especialidad en cuanto al inmueble y la eventual coordinación de sus datos descriptivos con la información utilizada por los órganos urbanísticos.
8. En la ordenación jurídica de la transformación y uso del suelo deben utilizarse no sólo soluciones basadas en instituciones de Derecho público, sino también en instituciones de Derecho privado, que faciliten la vinculación entre las unidades urbanísticas integrantes del centro de población y sus ocupantes, la adscripción de la propiedad a su función social, la eventual consideración del volumen edificable como objeto de derecho y la creación de fórmulas jurídicas de comunidad que permitan la colaboración ciudadana en la conservación y mejoramiento del medio urbano.
9. Para el dictado de actos que dispongan la cancelación de la constancia registral de prohibiciones de uso respecto de inmuebles determinados

por razones ecológicas, históricas, artísticas o de otra índole, deberán exigir el cumplimiento de los requisitos especiales que señalen los ordenamientos nacionales.

10. Las recomendaciones' precedentes admiten extender los principios referidos a la vigencia de los planes e incidencia registral de los mismos al planeamiento territorial en general, referido tanto al ámbito urbano como al rural o agrario.
11. Las legislaciones nacionales, en función de los principios inspiradores de su organización urbanística y de sus instituciones registrales, deberán procurar la colaboración de estas últimas para la debida atención del fenómeno de la transformación del suelo y la satisfacción de las necesidades sociales.

2. El planteamiento territorial y del uso del suelo constituye el marco delimitador del contenido normal de la propiedad en función de los intereses generales de la comunidad.
3. El planeamiento urbano, en cuanto decisión de los órganos públicos sobre la capacidad de la superficie terrestre respecto de la implantación de usos urbanos, debe contenerse para su obligatoriedad en actos normativos de carácter general, cuya vigencia dependerá de su publicación oficial.
4. Para el conocimiento por cualquier interesado del contenido de los planes y normas urbanísticas vigentes es recomendable la existencia de oficinas que difundan dicho contenido respecto de las zonas, polígonos o unidades urbanísticas de que se trate y expidan los informes pertinentes.
5. En cuanto la decisión planificadora se refiera directamente y mediante individualización precisa a fincas o parcelas que constituyan unidades registrales, sus previsiones deben relacionarse en el asiento registral como elemento colaborador del principio de determinación o especialidad.
6. La ejecución del planeamiento, en cuanto implique modificación física de los predios, alteraciones en la titularidad de los derechos inscritos, limitaciones de carácter real o gravámenes hipotecarios en garantía de obligaciones urbanísticas, debe ser objeto de inscripción para dotar de la necesaria eficacia frente a terceros de actos o negocios jurídicos de ejecución derivados de los planes.
7. La utilización de la técnica de folio real, recomendada en la Carta de Buenos Aires (1972) y conclusiones de la comisión segunda del II Congreso internacional (Madrid, 1974), posibilita una adecuada expresión del principio de determinación o especialidad en cuanto al inmueble y la eventual coordinación de sus datos descriptivos con la información utilizada por los órganos urbanísticos.
8. En la ordenación jurídica de la transformación y uso del suelo deben utilizarse no sólo soluciones basadas en instituciones de Derecho público, sino también en instituciones de Derecho privado, que faciliten la vinculación entre las unidades urbanísticas integrantes del centro de población y sus ocupantes, la adscripción de la propiedad a su función social, la eventual consideración del volumen edificable como objeto de derecho y la creación de fórmulas jurídicas de comunidad que permitan la colaboración ciudadana en la conservación y mejoramiento del medio urbano.
9. Para el dictado de actos que dispongan la cancelación de la constancia registral de prohibiciones de uso respecto de inmuebles de terminados por razones ecológicas, históricas, artísticas o de otra

índole, deberán exigir el cumplimiento de los requisitos especiales que señalen los ordenamientos nacionales.

10. Las recomendaciones' precedentes admiten extender los principios referidos a la vigencia de los planes e incidencia registral de los mismos al planeamiento territorial en general, referido tanto al ámbito urbano como al rural o agrario.
11. Las legislaciones nacionales, en función de los principios inspiradores de su organización urbanística y de sus instituciones registrales, deberán procurar la colaboración de estas últimas para la debida atención del fenómeno de la transformación del suelo y la satisfacción de las necesidades sociales.