



Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio

Documento de consulta
Nueva Ley publicada en el Anexo al P.O No. 27 del 28 de febrero de 2008.

LA QUINGUAGESIMA NOVENA LEGISLATURA DEL CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTICULOS 58 FRACCION I DE LA CONSTITUCION POLITICA LOCAL; Y 119 DE LA LEY SOBRE LA ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO INTERNOS DEL CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

D E C R E T O No. LIX-1093

MEDIANTE EL CUAL SE EXPIDE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO.

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.

Las disposiciones de esta ley son de orden público, de observancia general y de interés social para el Estado de Tamaulipas.

ARTÍCULO 2.

1. El Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, en adelante "Registro Público", es una institución dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas en los términos que señala su decreto de creación.

2. El Registro Público tendrá su sede central en la capital del Estado y las oficinas que determine el Reglamento en función a las necesidades de la sociedad con objeto del más eficiente cumplimiento del servicio y a fin de hacer eficiente, expedito, efectivo, transparente y equitativo todo lo relativo a la materia de su competencia, así como la generación, validación, resguardo y administración de la información territorial del Estado.

ARTÍCULO 3.

Las funciones del Registro Público se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios de organización, modernidad, vanguardia, eficacia, transparencia, normas de calidad, control de gestión, uso adecuado de tecnologías, accesibilidad, legitimidad, publicidad de los actos, seguridad jurídica, agilidad, profesionalización, capacitación y especialización permanentes de su personal, preservación del acervo documental, vinculación intergubernamental y todos aquellos que contribuyan a garantizar la eficiencia en la prestación del servicio público.

ARTÍCULO 4.

El Reglamento del Registro Público determinará su organización, los procedimientos, sistemas y métodos de su funcionamiento, así como los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera, que no estén expresamente previstos en la presente Ley.

ARTÍCULO 5.

Si no se determinara expresamente lo contrario, cada vez que esta ley se refiera a días, los mismos serán hábiles.

ARTÍCULO 6.

Para los efectos de la presente ley, se entenderá la palabra registro para citar en forma genérica tanto a la inscripción como a la anotación.

ARTÍCULO 7.

Cuando no se determine en esta ley qué funcionario del Registro Público tiene asignada una función determinada, sea porque deba reglamentarse, sea porque pueden realizarla diferentes funcionarios indistintamente, se consignará directamente como ente responsable al "Registro".

**CAPÍTULO II
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.**

ARTÍCULO 8.

1. Del Registro Público dependerán los siguientes Registros:

- I. El Registro Público de la Propiedad Inmueble;
- II. El Registro Público de Personas Morales Civiles;
- III. El Registro Público de Anotaciones Especiales;
- IV. El Registro Público de Comercio.

2. La organización y funciones de los registros mencionados en las fracciones I, II y III, quedan sujetas al régimen de la presente ley.

3. El Registro Público de Comercio funcionará en los términos previstos por el Código de Comercio, el Reglamento del Registro Público de Comercio y demás disposiciones relativas. La materia a su cargo será la prevista en dichos ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 9.

1. El Registro Público de la Propiedad Inmueble tendrá a su cargo todo lo concerniente al registro y publicidad de los bienes inmuebles y de los derechos reales sobre ellos, así como las demás cuestiones de trascendencia en materia de derechos reales previstas en esta ley.

2. El Registro Público de Personas Morales Civiles tendrá a su cargo todo lo relativo al registro y publicidad de la constitución, modificación, extinción y demás situaciones previstas por la presente ley y la legislación de la materia respecto de dichas personas morales.

3. El Registro Público de Anotaciones Especiales comprenderá las secciones previstas en el artículo 154 de esta ley.

ARTÍCULO 10.

1. La definición sistemática y tipológica de los mencionados Registros, así como la técnica a aplicar y demás circunstancias operativas de los mismos, no previstas en esta ley se establecerán en el Reglamento.

2. El Reglamento deberá contener la normatividad operativa de cada uno de los aspectos no definidos por esta ley para la correcta implementación, desarrollo y funcionamiento de cada uno de los Registros señalados en el artículo anterior .

**CAPÍTULO III
DE LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO**

ARTÍCULO 11.

1. Para el cumplimiento de sus funciones, el Registro Público estará dotado de la estructura orgánica operativa y funcional necesaria, suficiente y apropiada para la consecución de sus fines, contando al menos con un director general, un director por oficina registral y registradores; así como con los encargados de la recepción de documentos, de la información al público, del archivo y de la entrega de

los documentos procesados y el personal de apoyo que demande el correcto funcionamiento de cada oficina.

2. El Reglamento desarrollará las previsiones de la estructura orgánica y funcional del Registro Público y sus oficinas.

ARTÍCULO 12.

1. Para ser Director General o Director de Oficina del Registro Público, se requiere:

- I. Ser ciudadano mexicano en pleno ejercicio de sus derechos;
- II. Ser Licenciado en Derecho con título debidamente registrado y con experiencia de 5 años en el ejercicio de la profesión;
- III. Ser mayor de 30 años;
- IV. Tener conocimientos y experiencia en la materia; y
- V. Ser de reconocida solvencia moral, sin antecedentes penales por delito doloso, ni estar inhabilitado por resolución administrativa.

2. El Reglamento desarrollará el régimen de sus funciones y responsabilidades, la forma de sustituir sus ausencias temporales y la delegación de firma.

ARTÍCULO 13.

La función de Director General o de Director de Oficina del Registro Público es de tiempo completo y resulta incompatible con la de Juez, Notario, Corredor o abogado en el libre ejercicio de su profesión y, en general, con todo empleo o cargo público, o con el desempeño de tareas profesionales, en virtud de sí mismo o por sustitución, estén o no retribuidas con fondos públicos, a excepción de las actividades de docencia e investigación académica.

ARTÍCULO 14.

1. El Director General es responsable inmediato y directo del normal funcionamiento de la institución del Registro Público.

2. Tiene a su cargo, dentro de la estructura del Instituto Registral y Catastral del Estado, las tareas relacionadas con el Registro Público y funge como enlace jerárquico con los Directores de las Oficinas

del Registro Público en todos aquellos asuntos relacionados con la organización y funcionamiento del Registro.

ARTÍCULO 15.

1. El Director General coordina, supervisa, planifica, programa, establece criterios, dispone medidas, resuelve consultas y evalúa todo lo atinente a la aplicación de esta ley y su Reglamento.
2. A su vez, el Director General impulsa y supervisa el Programa Estatal de Modernización del Registro Público, los criterios de capacitación y conducción del personal y las medidas de resguardo documental.
3. En el cumplimiento de sus funciones, el Director General ejercerá las facultades y cumplirá las obligaciones previstas en esta ley y desarrolladas en el Reglamento.

ARTÍCULO 16.

Son atribuciones y obligaciones del Director General:

- I. Proveer los medios para informar gratuitamente, acerca de todos los servicios que brinda el Registro Público, el modo de utilizarlos, así como asesorarlos acerca de los medios más adecuados para brindarles la atención que requieren;
- II. Disponer la atención de las consultas que formulen personas interesadas respecto al Registro Público, a fin de que conozcan los requisitos que faltan a los documentos presentados para su inscripción y el modo de cumplirlos;
- III. Participar en las actividades tendientes a la inmatriculación de inmuebles no incorporados al sistema de folio real e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes;
- IV. Realizar visitas periódicas a las Oficinas del Registro Público, a fin de constatar que marchan con arreglo a la ley, en caso contrario informar sin demora a la Junta Directiva del Instituto Registral y Catastral del Estado o, en su defecto, a su Presidente, sobre las irregularidades advertidas, así como proporcionar los elementos de prueba de que disponga;
- V. Concentrar mensualmente todos los datos relativos al movimiento registral de cada una de las Oficinas del Registro Público y remitir un informe a la Junta Directiva del Instituto Registral y Catastral del Estado o, en su defecto, a su Presidente;
- VI. Despachar la correspondencia del Registro Público y acordar los trámites para su funcionamiento;
- VII. Resolver los recursos de inconformidad que se interpongan en contra de los actos y resoluciones de los Registradores;

- VIII. Informar a los Directores de Oficina del Registro Público, Registradores y demás servidores públicos de la institución, mediante circulares numeradas en forma progresiva, las determinaciones de la Junta Directiva del Instituto Registral y Catastral del Estado, de su Presidente o del propio Director General respecto de la institución;
- IX. Permitir, con las limitaciones que determinen las disposiciones aplicables, la consulta de los asientos registrales y de los documentos relacionados que se encuentren en los archivos del Registro Público;
- X. Remitir con la oportunidad debida a las Oficinas del Registro Público, el equipo y material de trabajo necesarios para el cumplimiento de sus funciones;
- XI. Formular un inventario general de mobiliario y enseres de las Oficinas del Registro Público al asumir el cargo y, mantenerlo actualizado, con objeto de que en el mes de enero de cada año, se remita a la Junta Directiva del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- XII. Expedir las certificaciones y constancias que le sean expresamente solicitadas, en términos del Reglamento;
- XIII. Representar a la institución en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte, auxiliándose para tal efecto, de los servidores públicos adscritos al área jurídica del Registro Público;
- XIV. Llevar el registro de los sellos y firmas de los fedatarios públicos que determinen los ordenamientos legales correspondientes;
- XV. Imponer al personal del Registro Público, con base en las normas aplicables, las correcciones disciplinarias necesarias, que podrán consistir en apercibimiento y suspensión en el empleo hasta por el término de quince días sin goce de sueldo, sin demérito del régimen de responsabilidades de los servidores públicos del Estado;
- XVI. Vigilar por el exacto cumplimiento de las prescripciones del Código Civil y de esta ley;
- XVII. Velar por el cumplimiento riguroso de los turnos y plazos que esta ley señala; y
- XVIII. Las demás que le encomienden las leyes y otras disposiciones aplicables o la Junta Directiva del Instituto Registral y Catastral del Estado, su Presidente o su Director General.

ARTÍCULO 17.

1. El Director de Oficina del Registro Público es el servidor público que tiene a su cargo la Oficina correspondiente.

2. Al Director de Oficina del Registro Público corresponde vigilar que se lleve a cabo el examen y calificación de los documentos registrables, así como la autorización de los asientos en que se materializa el registro.

ARTÍCULO 18.

Son atribuciones y obligaciones del Director de Oficina del Registro Público las siguientes:

- I. Velar que la calificación de los documentos que le sean presentados se realice en el término que establece la presente ley, con objeto de determinar la procedencia de su registro, según resulte de la observación de todas las condiciones prescritas para la validez de los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones registrables, la capacidad de los otorgantes, las representaciones de los interesados, así como del cumplimiento de todas las formalidades impuestas a los documentos presentados al Registro Público y el pago de los derechos de inscripción y demás correspondientes;
- II. Ordenar la inscripción, previa su calificación legal y la comprobación del pago de los derechos respectivos;
- III. Vigilar que las inscripciones se realicen por riguroso turno, según el orden de presentación de los documentos;
- IV. Supervisar las funciones que se realicen para el eficaz cumplimiento de la función registral, con base en esta ley y demás disposiciones aplicables;
- V. Supervisar la debida observancia de los lineamientos establecidos por la Dirección General, mediante los cuales deberán revisarse los documentos y requisitos necesarios para llevar a cabo las inscripciones;
- VI. Autorizar con su firma y sello, las certificaciones relativas a los asientos registrales que obren en los archivos de la oficina cuando a él se le requieran expresamente, en los casos que corresponda;
- VII. Rendir los informes que le requieran las autoridades competentes, conforme a la normatividad aplicable;
- VIII. Coordinar y supervisar que se lleven a cabo las rectificaciones de errores materiales o de concepto contenidos en las inscripciones, a petición de las partes o por mandato de la autoridad judicial;
- IX. Rendir un informe mensual al Director General, el cual contendrá, cuando menos, el número de documentos procesados, el valor de las operaciones respectivas, el monto de los derechos causados y el número de instrumentos calificados como negativos;
- X. Recibir y contestar las demandas interpuestas en su contra, con motivo de su encargo;

- XI. Aplicar, las políticas, normas, sistemas y procedimientos establecidos para la administración de los recursos humanos adscritos a la Oficina Registral, así como las relativas al manejo de los recursos materiales y financieros que les sean asignados;
- XII. Vigilar la estricta observancia de los lineamientos de operación del sistema computacional establecido en la Oficina del Registro Público, a su cargo;
- XIII. Efectuar los trámites necesarios para solicitar las altas, bajas o cualquier otro movimiento del personal de la Oficina del Registro Público; y
- XIV. Las demás que les asignen esta ley, y otras disposiciones aplicables o el Director General del Registro Público.

ARTÍCULO 19.

El registrador autorizará con su firma los asientos en que se materialice la función registral y tendrá a su cargo todas aquellas funciones que determine el Reglamento, resultándole aplicables las sanciones previstas en el mismo.

ARTÍCULO 20.

1. La guarda y conservación de la documentación registral y de los asientos y constancias en cualquier soporte, estará a cargo del Director General y de los Directores de las Oficinas del Registro Público, según corresponda.
2. Por ningún motivo se extraerán de la oficina del Registro Público los documentos, índices o archivos de que habla esta ley, así como tampoco los libros existentes en la Dirección General del Registro Público.
3. El archivo del Registro Público contará con las medidas de adecuación necesarias para garantizar la conservación de los libros y de las constancias registrales en cualquier soporte, así como para evitar su indebida manipulación o alteración de cualquier tipo.

CAPÍTULO IV

DE LAS RESPONSABILIDADES Y LAS INCOMPATIBILIDADES

ARTÍCULO 21.

1. Además de las penas que les fueran aplicables por los delitos en que pudieran incurrir los servidores públicos del Registro Público y las eventuales sanciones de carácter administrativo que pudieran aplicarse, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieran lugar, cuando no cumplan cabalmente con sus funciones en los términos señalados en el Reglamento.

2. Asimismo, podrán ser inhabilitados para desempeñar sus cargos.

3. Lo señalado en los párrafos anteriores será sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria del Estado determinada por la ley.

ARTÍCULO 22.

Los servidores públicos del Registro Público, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieran lugar, cuando:

- I. Rehúsen admitir el título, o no realicen los asientos en la forma prevista por esta ley, con estricto cumplimiento del sistema de prioridades por ella establecido;
- II. Practiquen algún asiento indebidamente o rehúsen practicarlo sin motivo fundado;
- III. Retarden, sin causa justificada, el registro o la práctica del asiento a que dé lugar el derecho inscribible;
- IV. Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que realicen o en los certificados que expidan;
- V. No expidan las constancias de inscripciones o los certificados dentro del término previsto por esta ley;
- VI. Cometan alguna inexactitud o algún error sustancial evitable en las inscripciones, cancelaciones o anotaciones;
- VII. No cancelen, sin motivo fundado, alguna inscripción solicitada por los interesados;
- VIII. Cancelen una inscripción o anotación sin el título correspondiente y sin cumplirse los requisitos legales;

- IX. Generen error, inexactitud, omisión o retardo en los certificados; y
- X. En general, falten al cumplimiento de las obligaciones que les impone la presente ley, siempre que con su omisión resultare daño o perjuicio alguno a tercero.

ARTÍCULO 23.

1. Ningún servidor público del Registro podrá participar en el procedimiento de inscripción o anotación de actos o contratos en los cuales cualquiera de los otorgantes, partes o autorizantes sea su cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Toda subrogación será solicitada y aprobada previamente por el superior jerárquico al funcionario de que se trate.

2. En todo caso, los registradores deberán excusarse de ejercer la función calificadora cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan algún interés en el asunto o sobre el documento a calificar. En este caso, el documento se calificará y despachará por el Registrador que designe su superior jerárquico.

CAPÍTULO V

DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

SECCIÓN PRIMERA

DE LAS FUNCIONES Y DE LOS DERECHOS REGISTRABLES

Artículo 24.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble garantizará a los usuarios y terceros que las funciones a su cargo, en cuanto fueran compatibles, se efectuarán bajo los principios de publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad, legitimación y fe pública registral.

ARTÍCULO 25.

En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán o anotarán los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones que a continuación se enuncian:

- I. Aquellos por los cuales se constituyan, trasladen, reconozcan, transmitan, declaren, modifiquen, limiten, graven, cedan o extingan derechos reales sobre inmuebles;
- II. Aquellos en cuya virtud se establezcan modalidades a los derechos reales o a su ejercicio;

- III. Aquellos por los cuales se dispongan medidas cautelares y demás medidas judiciales sobre inmuebles;
- IV. Aquellos en virtud de los cuales se constituyan gravámenes sobre inmuebles; y
- V. Aquellos cuyo registro esté ordenado por disposición de la ley.

ARTÍCULO 26.

Además de las inscripciones dispuestas en el artículo anterior, se podrá solicitar el registro de:

- I. Las declaratorias ambientales, de zonas protegidas y demás que conforme a los ordenamientos en materia ambiental y de desarrollo sustentable sean sujetos de inscripción;
- II. Las declaratorias de bienes históricos y artísticos o de valores culturales que integren el patrimonio cultural del Estado;
- III. Las declaraciones de bienes con carácter de patrimonio de la humanidad, reservas turísticas o de carácter análogo conforme a los ordenamientos internacionales, nacionales o estatales;
- IV. Las resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los Programas de Desarrollo Urbano o que afecten éste;
- V. Las autorizaciones de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones, condominios, usos del suelo y demás similares otorgadas por las autoridades correspondientes de conformidad con lo dispuesto por las leyes de la materia;
- VI. Los derechos relativos a bienes del dominio del Estado, de acuerdo a su legislación especial;
- VII. La promesa de contratar que afecte bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos;
- VIII. Las informaciones ad-perpetuum promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que dispongan las leyes de la materia;
- IX. La división y partición y las hijuelas en que se haga adjudicación de bienes hereditarios;
- X. Los arrendamientos por más de cinco años o cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres; en estos casos se consignará el arrendatario, valor del arrendamiento, su duración y si el arrendatario queda o no facultado para subarrendar;
- XI. Los arrendamientos con opción de compra;
- XII. La escritura de lotificación de inmuebles, en cuyo caso se abrirán tantos folios reales como inmuebles resultaren;
- XIII. El decreto de expropiación o de ocupación temporal y la declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles;

- XIV. Los contratos de fideicomiso sobre bienes inmuebles;
- XV. La afectación de inmuebles al régimen de propiedad en condominio; y
- XVI. Cualquier acto o contrato de trascendencia en materia de derechos reales.

**SECCIÓN SEGUNDA
DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS AL REGISTRO**

ARTÍCULO 27.

1. Para el registro de los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones señalados en los artículos 25 y 26 de esta ley, deberán presentarse los documentos auténticos en que estén consignados, los cuales deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Estar formalizados en escritura pública, acta notarial, documento judicial o administrativo, según corresponda, o provenir de árbitros, cuando la ley así lo disponga;
- II. Cumplir las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales por quien esté facultado para hacerlo;
- III. Hacer fe en cuanto al contenido que sea objeto de registro; y
- IV. Los demás que establezca el Reglamento.

2. Excepcionalmente y cuando las leyes expresamente lo establezcan, podrán presentarse documentos privados con las formalidades que legalmente se determinen. En los mismos deberá constar que el notario comprobó la autenticidad de las firmas, así como la identidad y la voluntad de las partes.

ARTÍCULO 28.

1. Todo documento en virtud del cual se solicite el registro, con objeto de que consten en la inscripción, según su naturaleza y la del derecho, al tiempo de cumplir expresamente con los requisitos que deba contener la escritura pública, en su caso, deberá incorporar los datos siguientes:

- I. El acto;
- II. Los contratantes;
- III. Los bienes;

- IV. Los derechos;
- V. Las constancias que surjan del certificado; y
- VI. La certificación de la Oficina Fiscal respectiva de que se han cubierto todas las contribuciones del inmueble de que se trata, en su caso, y las que cause la operación misma cuyo registro se solicita.

2. Deben constar, asimismo, los demás requisitos que exija la Ley del Notariado, la Ley de Catastro, y demás ordenamientos legales aplicables y el Reglamento de esta ley.

**CAPÍTULO VI
DE LA INMATRICULACIÓN Y DEL FOLIO REAL.**

**SECCIÓN PRIMERA
DE LA PREVIA INMATRICULACIÓN.**

ARTÍCULO 29.

A partir de la fecha de entrada en vigor de la presente ley, los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los derechos, actos, contratos o resoluciones señalados conforme a sus disposiciones, deberán ser previamente inmatriculados, de acuerdo a lo dispuesto en este ordenamiento y su Reglamento.

**SECCIÓN SEGUNDA
DEL FOLIO REAL.**

ARTÍCULO 30.

1. Se entiende por folio transaccional a la técnica y a los folios resultantes de la misma, anteriores a la implementación del folio real.

2. Toda vez que esta ley se refiera a "folio", sin hacer distinción, se entenderá que hace alusión a los antecedentes o a la inscripción de dominio vigente, ya sea folio real o folio transaccional.

3. Folio real es la técnica registral que toma al inmueble como unidad básica del registro. Asimismo, es el folio resultante de la aplicación de dicha técnica.

ARTÍCULO 31.

1. El folio real, en cuanto folio resultante de la inmatriculación, se constituye por el conjunto de asientos singularizados referentes a cada bien que según la ley deba inscribirse o anotarse, que recojan desde su inmatriculación, las diversas mutaciones de dominio y gravámenes que acerca del mismo se produzcan, ya fuera como resultado de convenios entre partes, por disposición de la ley o por resolución de autoridad competente.

2. El folio real podrá llevarse en forma electrónica, en virtud de lo cual también podrá denominarse “folio electrónico”, con los alcances de lo dispuesto en el artículo 102 de esta ley; también podrá llevarse en forma física o por cualquier soporte creado o que en el futuro se llegue a crear. Su forma, requisitos y contenido se encuentran regulados en la presente ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 32.

Si los bienes inmuebles estuvieren ubicados en varios municipios, se procederá a su inscripción en la Oficina del Registro Público que corresponda respectivamente a cada uno de ellos, en virtud de la competencia territorial y según la forma en que establezca el Reglamento.

SECCIÓN TERCERA DE LA INMATRICULACIÓN.

ARTÍCULO 33.

1. La inmatriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con un número único de finca, que servirá para designarlo. Los números de finca, también llamados matrículas, se llevarán correlativamente por cada Municipio.

2. Para los fines de esta ley se entiende por inmatriculación la asignación de un folio real a un inmueble.

3. La inmatriculación podrá darse:

- I. Porque el inmueble accede por primera vez al registro y se generará su primera inscripción;
- II. Por traspaso de un inmueble cuyos asientos fueran llevados por un modo antiguo o de folio transaccional, a través de la conversión, a la técnica de inscripción mediante folio real; o
- III. En virtud de la subdivisión o fusión de inmuebles.

ARTÍCULO 34.

1. La inmatriculación por conversión se hará a petición de la parte interesada, de acuerdo a la forma en que lo señale el Reglamento. Se procederá reuniendo todos los antecedentes vigentes en el folio transaccional. Para tal efecto, se tomarán en cuenta los referidos por las partes y los que el Registro Público tuviera como relacionados entre sí, aunque no se citaren.

2. Recabados los antecedentes, se procederá al procesamiento de los mismos mediante su escaneo y una vez cumplidos los procesos señalados se confeccionará el folio real, conforme a las previsiones del Reglamento.

ARTÍCULO 35.

1. Las vías para proceder a la inmatriculación por primera inscripción son las siguientes:

- I. Mediante resolución judicial; o
- II. Mediante resolución administrativa.

2. La primera inscripción por vía judicial procederá:

- I. Mediante juicio de prescripción positiva;
- II. Mediante información posesoria; o
- III. Mediante otra forma que pudiera determinar la autoridad judicial, por razones suficientes y con fundamento en derecho.

3. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto.

ARTÍCULO 36.

1. El Folio Real incluirá la firma del registrador y la siguiente información:

- I. Circunstancias referentes al número de finca del bien: número único de folio real, el que se llevará en la forma en que se determine en el Reglamento. Además, se consignará su clave catastral;
- II. Circunstancias referentes al inmueble: Su naturaleza jurídica, su situación física (municipio, ubicación, colindancias y características), su superficie y medidas lineales;
- III. Circunstancias referentes al derecho: La naturaleza del derecho que se inscribe, su extensión, cargas y limitaciones. El conjunto ordenado de inscripciones y cancelaciones;

IV. Circunstancias referentes al sujeto:

- a) En cuanto a personas físicas: nombres y apellidos completos, documentos de identificación, su capacidad, edad, estado civil, nacionalidad, domicilio y los datos de la persona que actúa en su representación; o
- b) En cuanto a las personas morales: su clase, denominación o razón social, su número de inscripción en el Registro correspondiente, su domicilio social, los datos de la persona que actúa en su representación.

2. Así mismo, en el folio real se consignarán:

- I. Las circunstancias referentes al documento.
- II. Las circunstancias referentes a las reservas de prioridad por certificaciones con reserva, anotaciones preventivas o similares;
- III. Las circunstancias referentes a la presentación del documento.

ARTÍCULO 37.

Si un inmueble se subdividiera, se confeccionarán tantos nuevos folios reales como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.

ARTÍCULO 38.

Cuando diversos inmuebles se fusionaren, se hará un nuevo y único folio real de los anteriores, poniéndose nota de correlación.

ARTÍCULO 39.

En el caso de lotificaciones, cumpliéndose con los requisitos que establezcan las leyes especiales y el Reglamento de esta ley, se abrirán tantos folios reales como inmuebles resulten. De igual forma se procederá respecto del régimen de propiedad en condominio.

ARTÍCULO 40.

En los casos previstos en los artículos 37, 38 y 39 de esta ley, si correspondiere se vinculará el o los folios reales con los planos correspondientes.

ARTÍCULO 41.

En el caso de que la finca no tenga realizada la asignación de folio real, se redactará la inscripción primera de apertura de folio con los datos pertinentes, en la forma que lo determine el Reglamento.

ARTÍCULO 42.

Se procederá a inmatricular el inmueble con la sentencia protocolizada de las informaciones ad-perpetuam.

**SECCIÓN CUARTA
DE LOS APARTADOS DEL FOLIO REAL.**

ARTÍCULO 43.

Inmatriculado un inmueble, en los distintos apartados del folio real se inscribirán o anotarán:

- I. Las posteriores transmisiones de dominio;
- II. Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio;
- III. Las medidas cautelares;
- IV. Las cancelaciones o extinciones que correspondan;
- V. Las constancias de los certificados con reserva de prioridad y demás constancias que generen reserva de prioridad;
- VI. Toda otra cuestión de trascendencia en materia de derechos reales que ésta u otras leyes determinen; y
- VII. Los demás apartados que determine el Reglamento.

ARTÍCULO 44.

Asimismo, en el folio real se consignarán, de acuerdo a la forma que determine el Reglamento, los siguientes datos:

- I. La naturaleza de la finca;
- II. La situación de las fincas rústicas;
- III. La situación de las fincas urbanas;
- IV. La medida superficial en la forma que constare del título; y
- V. El valor de la finca o derecho inscrito.

CAPÍTULO VII EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN O PETICIÓN.

ARTÍCULO 45.

La situación registral sólo variará a petición del autorizante del documento o de quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

ARTÍCULO 46.

El registro deberá solicitarlo el notario o funcionario autorizante del documento o quien éste designe, en la forma en que se determine en el Reglamento. La presentación de los documentos podrá hacerse en forma física o según los medios que determine la reglamentación.

ARTÍCULO 47.

1. También podrá solicitar el registro quien tenga interés legítimo en asegurar el derecho cuya inscripción se solicita o su representante legal, en la forma y con los requisitos que determine el Reglamento.

2. En estos casos, el Registro evaluará el interés de quien transmite el derecho a solicitar el registro, de quien lo adquiere, de aquel en cuyo favor se reserva, o del representante legítimo de cualquiera de ellos.

ARTÍCULO 48.

Cuando proceda, constituye un deber de los notarios tramitar el registro de los actos asentados en su protocolo, reintegrando a los interesados su título con la debida constancia de registro, de acuerdo a las formas que establezca el Reglamento.

**CAPÍTULO VIII
DE LA CALIFICACIÓN.**

**SECCIÓN PRIMERA.
DE LA CALIFICACIÓN EN GENERAL.**

ARTÍCULO 49.

1. La calificación es una función del Registro Público que tiene por objeto que los documentos y títulos sean sometidos a un previo examen, de tal forma que sólo proceda el registro de los derechos válidos y perfectos.

2. El Registrador calificará si se han observado todas las condiciones prescritas para la validez de los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones registrables, la capacidad de los otorgantes, las representaciones de los interesados, así como el cumplimiento de todas las formalidades impuestas a los documentos presentados al Registro Público y el pago de los derechos de inscripción y demás correspondientes. Para tal fin, se atenderá a lo que resulte de los documentos y de los asientos respectivos.

**SECCIÓN SEGUNDA.
DE LA CALIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES.**

ARTÍCULO 50.

1. El Registrador se abstendrá de enjuiciar la legalidad de las resoluciones que le sean enviadas para su inscripción o anotación.

2. Si un registrador advierte alguna circunstancia que a su juicio haga improcedente la inscripción, lo comunicará así al Director de la Oficina del Registro, en un plazo máximo de 10 días, motivando y fundando su observación. Este podrá estar de acuerdo o no con la calificación.

3. En caso de desacuerdo, ordenará el registro bajo su responsabilidad y por acuerdo escrito y fundado.

4. En caso contrario, remitirá acuerdo escrito y fundado a la autoridad que ordenó el registro. No obstante ello, si dicha autoridad en el plazo máximo de 10 días insiste en que se proceda a la inscripción, se hará ésta transcribiéndose la decisión de la autoridad ordenadora.

**SECCIÓN TERCERA.
DEL RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN.**

ARTÍCULO 51.

1. Recibido un documento y previo el pago de los derechos respectivos, el Registro procederá a calificarlo. El documento podrá ser:

- I. Calificado favorablemente;
- II. Calificado con defecto; o
- III. Denegado.

2. Cada vez que se presente un documento a registro, cualquiera sea el resultado de la calificación, será reintegrado al presentante en un plazo máximo de 10 días a contar desde su presentación.

ARTÍCULO 52.

1. Procederá la denegación del registro cuando hubiere de manera absoluta y manifiesta, actos contrarios a la ley, prohibidos por ésta o con defectos insubsanables.

2. Asimismo, se denegará el registro cuando los derechos versen sobre materia ajena al registro o el inmueble se encuentre ubicado fuera de la jurisdicción de la Oficina del Registro Público.

3. En el primer caso de denegación del registro, se dejará en el mismo constancia de la presentación del documento para los fines a que pudieran corresponder, como la interposición de recursos, de acuerdo a la forma en que lo determine el Reglamento.

ARTÍCULO 53.

En los casos de denegación de inscripción, el Registrador dictará un acuerdo en el que funde y motive las causas de la misma. Una copia de dicho acuerdo se entregará al interesado con el documento, con expresa y circunstanciada indicación de los medios de impugnación con que cuenta, órgano recursivo y plazo para recurrir.

ARTÍCULO 54.

Se denegarán las inscripciones o anotaciones de actos referentes a predios cuyos impuestos no estén al corriente.

ARTÍCULO 55.

Sin perjuicio de lo que determine esta ley y su Reglamento, el registro se denegará:

- I. Cuando los datos contenidos en el documento relativo estén en contradicción con algún registro anterior, salvo si se trata de actos modificatorios legalmente celebrados; o
- II. Cuando haya indicios de falsedad del documento, de la falta de autenticidad o de validez del pacto, o cualquier otro caso en que justificadamente se estime que la inscripción lesionaría sin causa legal derechos de tercero, de la sociedad o del Estado. En caso de que se recurriera judicialmente, el juez valorará que el Registro haya contado, bajo su responsabilidad, con elementos suficientes para denegar el registro.

ARTÍCULO 56.

1. Cuando se trate de errores u omisiones subsanables y proceda en consecuencia la calificación con defecto, el Registro Público devolverá el documento al presentante y suspenderá el registro mediante acuerdo en el que funde y motive circunstanciadamente las causas de la suspensión.

2. La suspensión mencionada en el párrafo precedente se reflejará tanto en las constancias registrales como en el documento presentado para la anotación provisional y tendrá los efectos de una anotación preventiva con una vigencia de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación, la cual podrá ser prorrogable hasta 90 días contados a partir de la misma fecha, por justa causa y en virtud de providencia judicial.

3. Subsanado el defecto dentro del término de los 30 días de vigencia de la anotación provisional o dentro del plazo de prórroga, se procederá al registro definitivo, retro trayéndose los efectos a la fecha de

presentación del documento, sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley en relación a la reserva de prioridad.

4. Si no se subsanara el defecto dentro de los términos señalados, el documento perderá la prioridad que ostentaba y comenzará a computarse un nuevo plazo de protección desde la nueva presentación. El acuerdo que se dicte ante esta situación, deberá dar a conocer al interesado, en forma detallada todas estas circunstancias.

ARTÍCULO 57.

Si la calificación con defecto o denegada no alcanzara a la totalidad de inmuebles o derechos contenidos en el documento, podrá solicitarse el registro parcial respecto de los inmuebles y derechos que fueren procedentes.

ARTÍCULO 58.

1. Si al solicitarse la inscripción o anotación existieren otras de carácter provisional o certificaciones con reserva de prioridad vigentes, se plasmará en el Registro con la advertencia de la circunstancia que la condiciona, en la forma que lo determine el Reglamento.

2. Cuando la segunda inscripción o anotación obtenga prioridad respecto de la primera, el Registro Público informará de la variación producida, comunicando que la anotación condicional ha adquirido prioridad. En caso contrario, la anotación condicional quedará desplazada por el cumplimiento de los plazos legales de protección de los documentos.

3. La advertencia o información indicada en este precepto se dirigirá a quien hubiera efectuado la petición directamente, mediante notificación fehaciente.

ARTÍCULO 59.

Cuando el documento resulte calificado favorablemente, se procederá al registro definitivo de los derechos expresados en el mismo.

CAPÍTULO IX

DE LOS RECURSOS.

**SECCIÓN PRIMERA.
DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD**

ARTÍCULO 60.

1. En los casos en que se hubiere calificado con defecto o denegado el registro, y el interesado no estuviera de acuerdo con la calificación del documento, podrá interponerse el recurso de inconformidad ante el Director General, con el propósito de confirmar o revocar la calificación.

2. El plazo para interponer el recurso será de 5 días contados a partir la notificación del acuerdo. El término para resolver el recurso de inconformidad será de 10 días.

ARTÍCULO 61.

Si como resultado del recurso de inconformidad la calificación es revocada se procederá al registro definitivo.

**SECCIÓN SEGUNDA
DEL ACCESO A LA JUSTICIA POR DESACUERDO CON LA CALIFICACIÓN**

ARTÍCULO 62.

Si al resolver el recurso de inconformidad, el Director General confirma la calificación, el interesado podrá reclamarla en juicio de acuerdo a las normas del Código de Procedimientos Civiles para el Estado y las que determine el Reglamento, en su caso.

ARTÍCULO 63.

En el folio correspondiente se dejará constancia de que se está tramitando ante el Poder Judicial del Estado, el procedimiento por desacuerdo con la calificación registral, en la forma en que lo determine el Reglamento, a fin de que dicha circunstancia tenga la debida publicidad.

ARTÍCULO 64.

En caso de que la autoridad judicial ordene el registro, éste surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó el título, quedando a salvo lo dispuesto en esta ley con relación a los certificados con reserva de prioridad, las anotaciones provisionales y condicionadas.

ARTÍCULO 65.

1. Previo el informe del Director General del Registro Público, el Juez resolverá de plano la solicitud.
2. Esta calificación se entenderá limitada a efecto de conceder o denegar nuevamente la inscripción y no preocupará en manera alguna el juicio que pueda seguirse ante los tribunales sobre la nulidad del mismo título o sobre la falta de representación legal. En contra de dicha resolución no habrá más recurso que el de responsabilidad.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS DISPOSICIONES COMUNES AL RECURSO DE INCONFORMIDAD Y A LA PETICIÓN ANTE LA JUSTICIA POR DESACUERDO CON LA CALIFICACIÓN

ARTÍCULO 66.

Los recursos y peticiones se sustanciarán de acuerdo a lo que determine el Reglamento.

ARTÍCULO 67.

En el recurso de inconformidad y en la petición ante la justicia por desacuerdo con la calificación registral, el recurrente deberá fundar su derecho y acompañar todas las pruebas que intente hacer valer.

ARTÍCULO 68.

El recurso de inconformidad se presentará en los términos que determine el Reglamento.

ARTÍCULO 69.

Para las presentaciones previstas en este Capítulo, el interesado deberá señalar domicilio en Victoria, donde serán válidas todas las notificaciones que se practiquen.

ARTÍCULO 70.

Cuando se trate de calificación denegada o con defecto de documentos de origen notarial, constituirá un deber profesional del notario interviniente incoar y tramitar los recursos y peticiones correspondientes.

SECCIÓN CUARTA

DEL AVISO A LA DIRECCIÓN DE ASUNTOS NOTARIALES.

ARTÍCULO 71.

El Registro deberá avisar a la Dirección de Asuntos Notariales, las circunstancias señaladas en la fracción II del artículo 55, cuando se trate de documentos autorizados por Notario Público.

CAPÍTULO X

DEL TRACTO SUCESIVO

ARTÍCULO 72.

Ninguna inscripción puede hacerse si no consta previamente registrado el derecho a nombre del otorgante o de aquel en cuyo nombre sean otorgados los actos, contratos, diligencias o resoluciones por los cuales se constituyan, trasladen, reconozcan, transmitan, declaren, modifiquen, cedan o extingan derechos reales sobre inmuebles.

ARTÍCULO 73.

1. En virtud de lo expuesto en el artículo anterior, no se inscribirá ni anotará ningún derecho en el que aparezca como titular una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente.

2. De los asientos existentes en cada folio real deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

ARTÍCULO 74.

Queda a salvo de lo dispuesto en los artículos 72 y 73 de esta ley, el caso de inmatriculación por primera inscripción.

ARTÍCULO 75.

1. El cesionario de cualquier derecho inscrito deberá inscribir la cesión a su favor, siempre que ésta resulte de escritura pública.

2. Si se verificara la cesión antes de estar inscrito el derecho a favor del cedente, el cesionario podrá pedir, juntamente con la suya, la inscripción a favor de su causante.

ARTÍCULO 76.

No se procederá al registro de ningún derecho formalizado en un título en el cual intervengan como parte causahabientes o sucesores, sin que previamente estén inscritos el testamento, el auto declaratorio de herederos y el de nombramiento de albacea, ya sea provisional o definitivo.

**CAPÍTULO XI
DE LA PRIORIDAD O PRELACIÓN.**

ARTÍCULO 77.

1. Para la preferencia entre inscripciones sobre el mismo inmueble, se atenderá a la fecha y hora de presentación de los documentos y a las anotaciones provisionales o condicionadas.

2. Se considera fecha de presentación de los documentos para los efectos de su inscripción, la del asiento de presentación del libro de entradas de la Oficina del Registro Público.

3. Se tomarán todas las medidas pertinentes para que el libro de entradas y las prioridades determinadas en el mismo, no puedan ser alteradas de modo alguno.

ARTÍCULO 78.

1. El Registro llevará un sistema de ordenamiento diario denominado libro de entradas, donde se anotará la presentación de los documentos por estricto orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda.

2. El libro de entradas contendrá la fecha y número de presentación, la hora, el tipo de documento, el autorizante, la fecha del documento, el solicitante y se llevará en la forma en que determine el Reglamento con los demás datos que éste prevea.

3. La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble, se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el libro de entradas, con independencia de la fecha de su instrumentación y teniendo en cuenta lo dispuesto en esta ley con relación a la reserva de prioridad.

ARTÍCULO 79.

De todo documento que ingrese al Registro Público se dará un comprobante a parte interesada, recibo que deberá ser presentado para retirar la documentación.

ARTÍCULO 80.

Inscrito o anotado un derecho, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que, refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia del certificado solicitado con reserva de prioridad o estén corriendo los plazos de protección de la prioridad del documento, de acuerdo a lo dispuesto en esta ley.

CAPÍTULO XII

DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

ARTÍCULO 81.

El Registro será público para quien tenga interés en averiguar la situación y el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos y en general consultar los asientos de acuerdo a lo que establezca al respecto el Reglamento.

ARTÍCULO 82.

Para los fines de esta ley, sin perjuicio de los nombres que les otorgaren otros ordenamientos jurídicos al imponerlas como requisitos o en virtud de los efectos que produzcan, las certificaciones podrán solicitarse:

- I. Como certificados con reserva de prioridad, en los casos en que procedan;
 - II. Como certificados informativos; y
- Como informes.

ARTÍCULO 83.

Se denominan certificados con reserva de prioridad a aquellas certificaciones que, además de los efectos publicitarios, generan una reserva de prioridad con alcances de aviso preventivo.

ARTÍCULO 84.

Se denomina certificado informativo a toda constancia emanada del Registro Público sobre los asientos registrados con todos los efectos que la ley le atribuya, sin generar reserva de prioridad.

ARTÍCULO 85.

Se denominan informes a las certificaciones que carezcan de todos los efectos que otorga la ley a las otras formas de publicidad.

ARTÍCULO 86.

Las certificaciones que requieran los particulares o las oficinas públicas serán proporcionadas por el Registro Público en el orden y forma que establece esta ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 87.

Las certificaciones relativas a bienes determinados, comprenderán todas las constancias relativas al inmueble que obren en el folio y que no estén canceladas.

ARTÍCULO 88.

En caso de requerirse información sobre asientos cancelados, deberá solicitarse expresamente. Será facultativo para el Registro Público otorgarla o no, expresando sus razones para ello.

ARTÍCULO 89.

En su solicitud, los interesados podrán limitar los asientos respecto de los cuales soliciten la certificación.

ARTÍCULO 90.

Cuando se solicite una certificación y exista vigente un asiento de presentación, un certificado con reserva de prioridad o cualquier otro plazo de protección de un documento, se reflejará en la misma dicha circunstancia.

ARTÍCULO 91.

1. Podrán solicitarse certificaciones en las que conste que una persona no es titular de ningún inmueble, las que se denominarán "certificaciones de no propiedad".

2. Asimismo, podrán requerirse certificaciones en las cuales conste que una persona resulta titular de un único inmueble, las que se denominarán "certificaciones de única propiedad".

ARTÍCULO 92.

1. Podrán requerirse certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen. El Registro Público podrá negarse a su expedición por razones fundadas.

2. El Reglamento podrá determinar otras certificaciones de este tipo que podrán solicitarse.

ARTÍCULO 93.

En los casos previstos en los artículos 91 y 92 de esta ley y hasta en tanto se complete el traspaso a la técnica de folio real, al expedirse dichas certificaciones el Registro Público dejará constancia de que la información se encuentra limitada a la contenida en su base de datos, sin implicar responsabilidad para el Registrador, siempre que haya guardado la debida diligencia para expedirla.

ARTÍCULO 94.

1. La publicidad deberá solicitarse en la forma en que se determine en el Reglamento.

2. La búsqueda se realizará con base en los datos aportados por el solicitante, los que se determinarán en el Reglamento.

ARTÍCULO 95.

No se expedirá certificación alguna sin estar acreditado el pago de derechos correspondiente.

ARTÍCULO 96.

Se podrán solicitar certificaciones relativas a los derechos inscritos con relación a una persona determinada, las que se denominarán “certificaciones de índice de titulares”.

ARTÍCULO 97.

En el supuesto previsto por el artículo anterior, el Registro Público dejará constancia de que la información se encuentra limitada a la contenida en su base de datos, de acuerdo a lo que determine el Reglamento, sin implicar responsabilidad para el Registrador siempre que haya guardado la debida diligencia para expedirla.

ARTÍCULO 98.

Con respecto a todas las inscripciones o anotaciones que consten en la técnica de folio transaccional, el Registro Público expedirá excepcionalmente y por razones fundadas, copias certificadas de los asientos que la parte cite en su solicitud y, eventualmente, de la información que con la debida diligencia pudiera identificarse y ubicarse en virtud de las deficiencias de dicha técnica, todo de acuerdo a la forma y requisitos que se determinen en el Reglamento, sin que las mismas gocen de todos los efectos de oponibilidad de que gozan las relativas a inmuebles inmatriculados. Al expedirlas, se citará el presente artículo.

ARTÍCULO 99.

1. Al calificar el contenido de los asientos con objeto de expedir las certificaciones, se velará por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal.

2. Se podrá restringir el acceso a la información relativa a determinadas personas con relación a los asientos en razón de proteger su seguridad e integridad.

CAPÍTULO XIII
DE LOS ACTOS EJECUTADOS, LOS CONTRATOS OTORGADOS Y LAS SENTENCIAS
PRONUNCIADAS EN PAÍS EXTRANJERO.

ARTÍCULO 100.

Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, sólo se inscribirán si concurren las circunstancias siguientes:

- I. Si de celebrarse los actos o contratos o de dictarse las sentencias en el Estado, hubiere sido necesaria su inscripción en el Registro Público;
- II. Si los documentos en los que consten, están legalizados conforme a lo que se disponga en el Código de Procedimientos Civiles;
- III. Si tratándose de sentencias, su ejecución haya sido ordenada por la autoridad judicial competente que corresponda; y
- IV. Si los documentos están redactados en idioma distinto al español han sido traducidos por peritos oficiales nombrados por la autoridad judicial correspondiente, la que declarará, en su caso, que son conformes a derecho y serán protocolizados ante Notario Público.

ARTÍCULO 101.

Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa sólo se inscribirán cuando dichos actos o contratos tengan el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de esta ley y su Reglamento.

CAPÍTULO XIV
DE LOS DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS Y LA FIRMA ELECTRÓNICA.

ARTÍCULO 102.

1. En los casos en que la actividad registral se realice mediante sistemas informáticos, como en el caso de información digitalizada, tanto los folios reales como los asientos que realice el Registro Público y las certificaciones que autorice mediante firma electrónica, producirán los mismos efectos que las leyes otorgan a los documentos públicos y tendrán valor probatorio pleno.

2. Todos los asientos en soporte informático tendrán el mismo valor legal que los documentos públicos.

CAPÍTULO XV

SUPUESTO DE MÚLTIPLES INSCRIPCIONES DE DOMINIO SOBRE UN MISMO INMUEBLE.

ARTÍCULO 103.

1. No pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copropietarios.

2. En caso de que en el Registro Público se detectara la circunstancia señalada en el párrafo anterior, se seguirá el procedimiento previsto en el Reglamento, no pudiendo las partes disponer del inmueble hasta que no se dirima judicialmente la titularidad. Se consignará nota en el o los folios involucrados de dicha circunstancia.

CAPÍTULO XVI

DE LA RESERVA DE PRIORIDAD

DEL CERTIFICADO CON RESERVA DE PRIORIDAD Y SUS EFECTOS.

ARTÍCULO 104.

1. Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se constituya, traslade, reconozca, transmita, declare, modifique, limite, grave o ceda algún derecho real sobre inmuebles, o que sin serlo sea inscribible, el Notario Público o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público el certificado con reserva de prioridad.

2. En la solicitud del certificado con reserva de prioridad, que surtirá efectos de aviso preventivo, se deberá mencionar la operación e inmueble de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral.

3. Presentado un certificado con reserva de prioridad, el Registro Público practicará inmediatamente la nota de presentación, la cual tendrá vigencia por un término de treinta días a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

ARTÍCULO 105.

1. Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo 1 del artículo 104, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, el Notario Público o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público.

2. Dicho aviso contendrá, además de los datos mencionados en el párrafo 2 del artículo 104, la fecha de la escritura y de su firma.

3. Con el aviso citado, el Registrador practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de sesenta días a partir de la fecha de presentación del aviso.

ARTÍCULO 106.

Si la escritura se firma y se presenta dentro de los términos señalados en el párrafo 3 del artículo 104, y en el párrafo 3 del artículo 105, sus efectos se retrotraerán a la fecha de la firma de la misma; en caso contrario, solo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentada y según el número de entrada que le corresponda.

ARTÍCULO 107.

Los documentos que se otorguen conforme a este Capítulo deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de las certificaciones, de acuerdo a lo que determine el Reglamento.

ARTÍCULO 108.

1. En los supuestos mencionados en el párrafo 1 del artículo 104, constituye una obligación del Notario Público solicitar el certificado con reserva de prioridad y tener a la vista el título antecedente. Sin estos presupuestos de eficacia de la escritura pública, el acto carecerá de efectos.

2. La consecuencia prevista en el párrafo anterior podrá ser subsanada conforme lo determine el Reglamento, pero en ese caso el acto no gozará de reserva de prioridad.

3. En la hipótesis de actos cancelatorios, los que no generan reserva de prioridad, el Notario Público podrá solicitar, si lo desea, certificado informativo.

4. Para los demás funcionarios que autoricen documentos por los que se constituya, traslade, reconozca, transmita, declare, modifique, limite, grave o ceda algún derecho real sobre inmuebles, será facultativo solicitar certificados con reserva de prioridad, a fin de que la operación goce de los beneficios de dicha reserva, sin implicar su falta la ineficacia del acto.

ARTÍCULO 109.

Los notarios que omitan los requisitos previstos en los artículos anteriores incurrirán en la pena de pagar los daños y perjuicios que causen.

ARTÍCULO 110.

1. Cuando se expida un certificado con reserva de prioridad, el Registro Público tomará nota en sus asientos, y no dará otro sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia, salvo las excepciones que determine el Reglamento.

2. Si está vigente un aviso de presentación o cualquier plazo de protección de los documentos, en las certificaciones que expida, el Registro Público expresará dicha constancia.

**CAPÍTULO XVII
DE LOS EFECTOS DEL REGISTRO.**

ARTÍCULO 111.

Los derechos, actos, contratos y resoluciones que conforme a las leyes deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables.

ARTÍCULO 112.

En virtud de que la mutación jurídica real inmobiliaria opera de modo independiente del Registro Público, éste en principio no tendrá efectos constitutivos sino declarativos.

ARTÍCULO 113.

Las partes contratantes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, así como el funcionario autorizante, no podrán alegar entre sí la falta de registro y respecto de ellos, el derecho, acto, contrato, diligencia o resolución, surtirá efectos como si estuviera registrado.

ARTÍCULO 114.

El Registro Público no convalida ni subsana los derechos, actos, contratos, diligencias ni resoluciones nulos de acuerdo con las leyes, ni los defectos de que adolecieran los documentos en que los mismos se formalicen.

ARTÍCULO 115.

Los derechos reales y, en general, cualquier gravamen, para que surtan sus efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan. En el Reglamento se señalará la forma de hacerlo constar.

ARTÍCULO 116.

1. El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que se haya procedido al registro de su derecho, aunque más tarde se anule el del transmitente por causas que no consten en el propio Registro.

2. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud de la inscripción.

3. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral, que la que tuviera su causante o transferente.

ARTÍCULO 117.

1. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el folio real respectivo.

2. Se presume también que el titular de una inscripción de derecho real que lo faculte, tiene la posesión del inmueble registrado.

ARTÍCULO 118.

No podrá ejercerse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de personas o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

ARTÍCULO 119.

Lo señalado en los artículos 115, 116, 117 y 118 anteriores, se aplicará con las limitaciones del caso en cuanto a sus efectos, cuando excepcionalmente se requieran, por razones fundadas y por una autoridad con facultades para ello, publicidades sobre folios transaccionales, de acuerdo a lo previsto en la presente ley.

ARTÍCULO 120.

Siempre que ante la autoridad judicial se pida la nulidad o cancelación de una inscripción o anotación, el Juez ante quien se haya solicitado lo participará al Director de la Oficina del Registro Público, quien lo notificará al Registrador para que mande asentar nota de dicha circunstancia, al margen de la misma, en la forma en que lo determine el Reglamento.

**CAPÍTULO XVIII
DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES**

ARTÍCULO 121.

1. Se entenderá por inexactitud del Registro Público todo desacuerdo que en orden a los documentos presentados al propio Registro y a los asientos exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral.
2. Cuando la inexactitud a que se refiere el párrafo precedente provenga de error u omisión en el documento, se procederá a su rectificación siempre que se acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto.
3. Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.

ARTÍCULO 122.

1. Cualquiera de los interesados en una inscripción del Registro Público, que advirtiere en ella error material o de concepto, podrá pedir su rectificación al Registrador y si éste no conviniere en ella, podrá acudir al Juez con igual petición.

2. El Juez declarará y el Registrador reconocerá, en su caso, el error de concepto, solamente cuando sin duda alguna lo hubiere y, en este supuesto, se verificará la rectificación haciendo nuevo asiento con presencia, en todo caso, del título primitivo.

3. Cuando el error de concepto resultara de la expresión vaga e inexacta del mismo en el título, y de haberlo entendido el Registrador de un modo diferente de los interesados, el Juez no declarará dicho error ni lo rectificará el Registrador. Sin embargo, quedará a salvo el derecho de las partes para que se declare judicialmente el concepto del contrato o para celebrar otro nuevo, en que se exprese con mayor claridad el concepto dudoso.

ARTÍCULO 123.

1. Verificada la rectificación de una inscripción o cancelación en el Registro Público, se rectificarán también los demás asientos relativos a ella que, en su caso, obren en el Registro Público.

2. El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación.

**CAPÍTULO XIX
DE LA CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES**

ARTÍCULO 124.

1. Las inscripciones y anotaciones se cancelarán mediante la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado, sea por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona, por confusión, por consentimiento de las partes, por declaración judicial o por disposición de la ley.

2. Cuando resulten de escritura pública, ésta deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscrito, sus sucesores o representantes legítimos.

3. Tratándose de usufructo vitalicio será instrumento suficiente el certificado de defunción del usufructuario, acompañando la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 125.

La cancelación podrá ser total o parcial, según resulte de los respectivos documentos, su práctica estará prevista en el Reglamento

ARTÍCULO 126.

Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total cuando:

- I. Se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II. Se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado;
- III. Se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- IV. Se declare la nulidad del asiento; o
- V. Sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen.

ARTÍCULO 127.

Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial cuando:

- I. Se reduzca el inmueble objeto de la inscripción; o
- II. Se reduzca el derecho inscrito o anotado a favor del dueño de la finca gravada.

ARTÍCULO 128.

Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho al que el mismo se refiere.

ARTÍCULO 129.

Para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, se requiere que éstas sean legítimas, tengan capacidad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.

ARTÍCULO 130.

El registro puede ser cancelado a petición de parte cuando el derecho quede extinguido por disposición de la ley.

ARTÍCULO 131.

Si para cancelar el registro se pusiera alguna condición, se requiere, además, el cumplimiento de ésta.

ARTÍCULO 132.

1. Cuando se registre la propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles a favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que enajene.

2. Cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará ésta.

ARTÍCULO 133.

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

ARTÍCULO 134.

La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse:

- I. Presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto de su otorgamiento los títulos endosables;
- II. Por solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, a la cual se acompañen inutilizados los referidos títulos; o
- III. Por ofrecimiento de pago y consignación del importe de los títulos hechos de acuerdo con las disposiciones relativas.

ARTÍCULO 135.

1. Las inscripciones de hipotecas constituidas con objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si se hace constar en acta notarial que toda la emisión de títulos han sido recogidos y están en poder del deudor, al tiempo de haberse inutilizado debidamente.

2. Procederá también la cancelación total si se presentan, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. En este caso, la cancelación deberá acordarse por sentencia, previos los trámites establecidos en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

ARTÍCULO 136.

Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trata, presentando acta notarial de estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trata de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan por lo menos a la décima parte del total de la emisión.

ARTÍCULO 137.

Las cancelaciones se harán en la forma que fije la ley, pero para su validez deberán contener los datos necesarios a fin de que con toda exactitud se conozca cuál es la inscripción que se cancela, la causa por la que se hace la cancelación y su fecha.

ARTÍCULO 138.

Fuera de los casos expresamente señalados, sólo por resolución judicial podrán cancelarse las inscripciones que estuvieren hechas en el Registro Público.

ARTÍCULO 139.

1. Para la cancelación de las hipotecas basta el consentimiento expreso y debidamente comprobado del acreedor.

2. La cancelación de una hipoteca consiste en la declaración hecha al margen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.

3. Cuando se cancele un crédito hipotecario, ya sea hecho por consentimiento del acreedor o por decisión judicial, se cancelará de oficio la cédula hipotecaria, si la hubiere, que pese sobre la finca hipotecada.

4. Fuera del caso previsto en el párrafo anterior, la cédula hipotecaria solo se cancelará por orden escrita del Juzgado que ordenó su fijación, o por el consentimiento del acreedor si constare en forma auténtica.

ARTÍCULO 140.

1. La cancelación de los embargos, secuestros o intervenciones de inmuebles, sólo se hará por orden escrita de autoridad competente o por el consentimiento del acreedor hecho constar en forma auténtica y fehaciente.

2. La cancelación de los derechos anotados en el Registro de Anotaciones Especiales, además de anotarse con relación al dominio cuando corresponda, se anotará también en los apartados del mismo.

ARTÍCULO 141.

Siempre que ante un tribunal se pida la nulidad o cancelación de una inscripción, el Juez ante quien se haya solicitado lo participará al Director de la Oficina del Registro, quien practicará un asiento dejando constancia de dicha circunstancia.

**CAPÍTULO XX
VINCULACION DE NORMAS REGISTRALES Y CATASTRALES**

ARTÍCULO 142.

Los Notarios Públicos, los Jueces y las autoridades investidas de fé pública, previamente a cualquier traslación de dominio en que intervengan, deberán solicitar a los particulares los documentos siguientes, relativos a la identificación y condiciones administrativas de los predios:

- I. Presentación del manifiesto;
- II. Avalúo pericial con clave catastral, elaborada por la autoridad catastral. El avalúo tendrá una antigüedad máxima de seis meses a partir de su expedición;
- III. Comprobante expedido por la Tesorería Municipal, en donde se acredite que no existe adeudo por concepto de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en la fecha en que se autoricen las escrituras, actos o contratos. La Tesorería Municipal presentará en un solo documento la constancia de no adeudo;

- IV. Plano autorizado por la Dirección General de Catastro del Instituto Registral y Catastral o de los Municipios y, en caso de que no existan planos catastrales oficiales, bastará un croquis de la ubicación del terreno dentro de la manzana, con sus medidas de linderos y colindancias, con la distancia del predio a la esquina más próxima de la manzana. En el caso de predios rústicos, un plano con la poligonal envolvente y su cuadro de construcción; y
- V. Dictamen de opinión de uso del suelo expedido por la autoridad municipal encargada del desarrollo urbano, en los Municipios en donde existan planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano municipales, de centros de población, acciones en materia de desarrollo urbano, planes parciales y declaratorias de usos de suelo, reservas y destinos.

ARTÍCULO 143.

El Registro Público no hará inscripción alguna de contratos que tengan por objeto transmitir o modificar la propiedad de un bien inmueble, cuando no se acompañe la copia de los documentos señalados en el artículo anterior.

ARTÍCULO 144.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley de Catastro, el Registro Público deberá remitir, a la Dirección General de Catastro del Instituto Catastral y Registral, dentro de los primeros diez días de cada mes, la copia de los manifiestos, anotando en ellos los nuevos datos de inscripción correspondiente a cada inmueble.

ARTÍCULO 145.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 51 de la Ley de Catastro, si del resultado de un deslinde o rectificación surgieran diferencias en medidas, colindancias y superficie del predio a lo inscrito en el Registro Público y las que físicamente tenga el predio, se dará origen a una rectificación de los datos del mismo y será autorizada por la autoridad municipal competente para ser inscrita en los registros catastrales, de acuerdo a los datos reales del predio de que se trate, notificando lo anterior a la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 146.

Las rectificaciones de datos autorizadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley de Catastro, se anotarán en el folio real correspondiente al inmueble respectivo.

ARTÍCULO 147.

Los Notarios Públicos y los servidores públicos que actúen con fe pública en el otorgamiento de contratos o actos que modifiquen la propiedad o posesión de inmuebles, no ejecutarán ninguna operación si el interesado no les presenta el avalúo pericial expedido por la autoridad competente o persona autorizada por la ley de la materia, relativo a los mismos y con antigüedad máxima hasta seis meses.

ARTÍCULO 148.

No procederá el registro si los Notarios Públicos que actúen con fe pública en el otorgamiento de contratos o actos que modifiquen la propiedad o posesión, no dejan constancia en el respectivo documento de que el interesado ha presentado el avalúo señalado en el artículo anterior en la forma prevista en el artículo 23 de la Ley de Catastro.

CAPÍTULO XXI

DE LA ANOTACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES

ARTÍCULO 149.

En el Registro Público se podrán solicitar las siguientes anotaciones e inscripciones ordenadas judicialmente, ya sea y según corresponda como medidas cautelares, o resoluciones por las cuales se constituyan, trasladen, reconozcan, transmitan, declaren, modifiquen, cedan o extingan derechos reales sobre inmuebles:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, transmisión, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;
- II. La sentencia ejecutoria en la cual se hubiera condenado al demandado;
- III. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- IV. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público;

- V. Las sentencias que causen ejecutoria, por las que se adjudique o modifique la propiedad, posesión o el goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, incluyendo las de árbitros, cuando expresamente así lo disponga la ley;
- VI. Las sentencias o autos en que se ordene la sujeción de una finca a juicio hipotecario, un embargo, un secuestro, una intervención o una fianza;
- VII. Las sentencias o autos en que se ordene la fijación de una cédula hipotecaria, un embargo, un secuestro, una intervención;
- VIII. El mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor; y
- IX. Las fianzas legales o judiciales con relación a bienes registrados.

ARTÍCULO 150.

Salvo los casos en que por estar así determinado en otras leyes la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o los derechos reales sobre los que pesa alguna anotación de las señaladas en el artículo anterior o de otro tipo, podrán enajenarse o gravarse sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación. De todas formas, respecto de cualquier documento que ingrese al Registro en estos casos, se dejará constancia de su presentación en términos del Reglamento.

ARTÍCULO 151.

Las inscripciones de embargo sólo se llevarán a efecto cuando el predio embargado esté registrado a favor de la persona contra quien se decreta dicha providencia, salvo que se hubiera dirigido contra ella la acción como causahabiente del que aparece como titular. En caso contrario, se dará conocimiento de ello a la autoridad ejecutante, por medio de una nota firmada por el Registrador. Si, a pesar de ello, la autoridad mencionada insiste en el registro, se hará éste, mencionando tal circunstancia. Caso contrario, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta a las señaladas.

ARTÍCULO 152.

Anotada una cédula hipotecaria, no se podrá anotar en el folio del inmueble respectivo ningún embargo, traslado de dominio, toma de posesión, diligencia precautoria u otra que entorpezca el curso del juicio, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa al mismo inmueble, debidamente registrada y anterior a la fecha de inscripción de la referida demanda o en razón de la oposición promovida por acreedor con

mejor derecho. En el caso en que anotada una cédula hipotecaria se presentara documento portante de alguno de los actos referidos, únicamente se procederá a dejar nota en el folio de la constancia de su presentación en la forma en que lo determine el Reglamento.

ARTÍCULO 153.

Los asientos de las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o la definitiva, en forma concordante con el documento en el que se ordenen, contendrán:

- I. El juzgado o tribunal que las haya dictado;
- II. El número de expediente y el número y fecha del oficio en que se comunique al Registro Público la resolución respectiva;
- III. El nombre del o de los quejosos;
- IV. La naturaleza y efectos de la suspensión;
- V. El acto reclamado;
- VI. Los nombres de los terceros perjudicados, si los hubiere;
- VII. La o las garantías otorgadas para que surta efectos la suspensión; y
- VIII. Las demás circunstancias relativas al incidente respectivo, cuando así lo disponga el tribunal o el juez del conocimiento.

CAPÍTULO XXII

DEL REGISTRO DE ANOTACIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 154.

El Registro Público de Anotaciones Especiales tendrá secciones especiales que se llevarán de acuerdo a lo que determine el Reglamento, donde se anotarán, con independencia de los asientos que proceda practicar en el folio real:

- I. La constitución y extinción del patrimonio de familia de acuerdo a los artículos 646 y 647 del Código Civil;
- II. Las capitulaciones o convenios que celebren los cónyuges en relación con sus bienes matrimoniales de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 170 del Código Civil;
- III. El nombramiento de representante a un ausente;

- IV. Los testamentos por efecto de los cuales se vaya a transmitir la propiedad de bienes raíces o de derechos reales, procediendo el registro sólo después de la muerte del testador;
- V. En los casos de sucesión intestamentaria, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo;
- VI. En los casos previstos en los dos numerales anteriores, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;
- VII. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes, procediéndose a la toma de razón en el folio real cuando corresponde;
- VIII. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal de las personas, la ausencia, la presunción de muerte y cualquier otra por la que se modifique la capacidad en cuanto a la libre disposición de sus bienes, procediéndose a la forma de razón en el folio real cuando corresponde;
- IX. La revocación de poderes;
- X. La cesión de acciones y derechos hereditarios en abstracto; y
- XI. Los planes de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 155.

1. Los testamentos ológrafos no producirán efectos si no son depositados en el Registro Público por el propio testador. Para su registro deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 2635 y demás relativos del Código Civil para el Estado.
2. Bajo su responsabilidad, el Registro Público proveerá lo necesario para la debida custodia del testamento depositado, hasta su entrega efectiva al mismo testador o al juez competente.
3. El Registro sólo proporcionará publicidad en relación a los testamentos ológrafos, al mismo testador o a la autoridad judicial competente en cumplimiento de un mandato expreso y fundado de la misma.
4. Cuando se deposite un testamento ológrafo en el Registro Público, éste dará aviso inmediato vía electrónica al Registro Nacional de Avisos de Testamento, consignando:
 - I. Nombre completo del testador;
 - II. Nacionalidad;

- III. Clave única de registro de población;
- IV. Estado Civil;
- V. Nombre completo de los padres;
- VI. Tipo de testamento; y
- VII. Lugar y fecha de testamento.

CAPÍTULO XXIII

DEL REGISTRO PÚBLICO DE PERSONAS MORALES CIVILES.

ARTÍCULO 156.

El Registro Público de Personas Morales Civiles se llevará destinando a cada sociedad y fundación un folio con características propias del ordenamiento que sirvan para individualizarlas de acuerdo a las especificaciones que determine el Reglamento. En éste se asentarán todas las constancias mencionadas en este Capítulo de la ley, según el caso.

ARTÍCULO 157.

El Registro Público de Personas Morales Civiles tendrá a su cargo todo lo relativo al registro y publicidad de la constitución, modificación, extinción, demás situaciones previstas por la presente ley y la legislación de la materia, respecto de dichas personas morales.

ARTÍCULO 158.

En el Registro mencionado en el artículo anterior se inscribirán las sociedades y asociaciones civiles y, en especial:

- I. Su constitución, reforma o modificación;
- II. El nombramiento de directores y administradores;
- III. Los poderes de que estén investidos los directores y administradores;
- IV. Las causas de disolución;
- V. El acuerdo sobre disolución anticipada; y

VI. La designación de liquidadores y la forma como haya de practicarse la liquidación.

ARTÍCULO 159.

En el Registro Público de Personas Morales Civiles se inscribirán las sociedades o asociaciones extranjeras que tengan autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores para funcionar en el país y las circunstancias enumeradas en el artículo anterior.

ARTÍCULO 160.

Las fundaciones y asociaciones de beneficencia autorizadas debidamente, haciéndose constar el acta de aprobación de la institución. El Consejo de Administración presentará al Registro Público copia de los estatutos. Se registrarán asimismo:

- I. Los nombramientos de apoderados y administradores;
- II. Las facultades de los apoderados y administradores; y
- III. Las circunstancias mencionadas en las fracciones I, II, III y IV del artículo 158 de esta ley.

ARTÍCULO 161.

Para que proceda el registro de las personas morales civiles, los documentos deberán contener:

- I. El nombre y las generales de las partes;
- II. La razón social, el nombre o la denominación;
- III. El objeto, la duración, el domicilio y la nacionalidad;
- IV. El capital social, si lo hubiere, y las aportaciones con que cada socio deba contribuir;
- V. La forma de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;
- VI. El nombre y demás datos identificatorios de los administradores, sus facultades y responsabilidades;
- VII. Las normas para su disolución y liquidación; y
- VIII. Los demás datos que deban contener de acuerdo a su especie, conforme a las disposiciones jurídicas que las rijan, a esta ley, el Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

CAPÍTULO XXIV
DE LAS INFORMACIONES DE DOMINIO Y SU REGISTRO.

ARTÍCULO 162.

El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo lo hubiere extraviado, o no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que al efecto le concede el Código Civil, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información ad-perpetuum respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles y cumpliendo los siguientes requisitos:

- I. El promovente acompañará:
 - a) Plano autorizado por Ingeniero Titulado que señale la superficie del inmueble, dimensiones y colindancias, nombres de los colindantes y todos los datos que faciliten su localización y ubicación;
 - b) Informe del Registro Público, sobre los datos que existen relativos al inmueble y predios colindantes;
 - c) Certificado de la Dirección de Catastro del Estado, que especifique los antecedentes que tuviere del inmueble;
 - d) Certificado de la Oficina Fiscal del Estado de la jurisdicción correspondiente, de que el promovente ha tenido manifestado el inmueble respectivo, cuando menos cinco años anteriores a la fecha de su promoción, y que ha estado pagando el impuesto predial durante dicho período;
 - e) Certificado de la Presidencia Municipal del lugar de ubicación del inmueble, relativo a cualquier dato que tenga sobre la posesión por parte del promovente;
 - f) Copia de la promoción para el Ministerio Público, y para cada uno de los colindantes;
 - g) Certificación de la Dirección de Patrimonio del Estado, de que el inmueble de que se trata no se encuentra dentro del patrimonio del Gobierno del Estado. La certificación negativa no surtirá efectos si con posterioridad se demuestra que el inmueble en cuestión sí es propiedad pública estatal;
- II. La información ad-perpetuum se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes, a quienes se notificará personalmente el auto que admita la promoción y se les correrá traslado con copia de ésta;

- III. Preferentemente se requerirá el testimonio de los colindantes. Si esto no fuere posible, en igual número de los colindantes que faltaren se recibirá el testimonio de persona o personas vecinas del predio objeto de la información, debiendo comprobar que su residencia en el lugar data de cinco años anteriores a la promoción;
- IV. No se recibirá la información ad-perpetuam si no se presenta el certificado a que se refiere la fracción I inciso d) que antecede; y
- V. No se recibirá la información ad-perpetuam sin que previamente se haya publicado la solicitud relativa en el Periódico Oficial del Estado y en otro de mayor circulación del lugar donde estén ubicados los bienes materia de la información, por tres veces consecutivas, de siete en siete días. Además, en igual forma, se dará publicidad en avisos que se fijarán en los lugares más visibles de las oficinas públicas de la cabecera del municipio y del centro de población correspondiente al de la jurisdicción del inmueble.

ARTÍCULO 163.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la usucapión, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público.

ARTÍCULO 164.

Si el Código de Procedimientos Civiles establece requisitos más gravosos que los señalados en esta ley, también se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el citado Código.

CAPÍTULO XXV

DE LA POSESIÓN Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO.

ARTÍCULO 165.

- 1. El que esté poseyendo bienes inmuebles, sin que haya transcurrido el tiempo de la usucapión, podrá registrar dicha posesión previa resolución judicial.
- 2. Para ese efecto, el poseedor promoverá información en los términos, en cuyo caso el certificado que exige el inciso d) fracción I, del artículo 162 de esta ley, deberá sólo acreditar el tiempo en que el

interesado lo ha tenido manifestado y pagando el impuesto predial. El efecto del registro será tener la posesión inscrita como apta para producir la usucapión al transcurrir el plazo de cinco años contados desde la misma inscripción.

ARTÍCULO 166.

Transcurrido el término fijado en el párrafo 2 del artículo que antecede, sin que en el Registro Público aparezca algún asiento que contradiga la posesión ya inscrita, el poseedor comprobará este hecho mediante la exhibición del certificado en propietario en virtud de la usucapión y ordenará que se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente.

ARTÍCULO 167.

Cualquiera que se crea con derecho a los bienes que sean objeto de una información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente. Su oposición suspenderá el curso de la información; si ésta estuviere concluida y aprobada, el Juez lo pondrá en conocimiento del Registrador, para que suspenda la inscripción. Si ya estuviere hecha, el opositor deberá promover el juicio respectivo.

ARTÍCULO 168.

1. Para que se suspenda la tramitación de la información o de la inscripción, el opositor deberá otorgar fianza para responder de los daños y perjuicios que se originen, si su oposición se declara infundada.

2. Si el opositor deja transcurrir noventa días sin promover, a partir del siguiente al cual surtió efecto la notificación del auto que ordenó la suspensión de la jurisdicción voluntaria, quedará sin efecto la oposición y se continuará tramitando la información.

ARTÍCULO 169.

No podrán inscribirse mediante información posesoria, las servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas, sean o no aparentes, ni tampoco el derecho hipotecario.

**CAPÍTULO XXVI
DE LAS NORMAS SUPLETORIAS.**

ARTÍCULO 170.

A falta de disposición expresa, se consideran como normas supletorias, en lo conducente, las disposiciones contenidas en el Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, el Código Fiscal del Estado, la Ley de Catastro, la Ley del Notariado y la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor a los 30 días siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado. Dentro de dicho plazo, el Ejecutivo del Estado expedirá el Decreto de creación del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, el cual iniciará sus funciones dentro de los 240 días posteriores a su establecimiento. Al efecto el Ejecutivo realizará las acciones administrativas necesarias para adscribir los recursos humanos, presupuestales y materiales que requiere su funcionamiento. Hasta el inicio de actividades del Instituto Registral y Catastral, la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio dará cumplimiento a sus funciones en términos de la ley que se expide mediante el presente Decreto, salvo lo previsto en los artículos transitorios del mismo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se abroga la Ley del Registro Público de la Propiedad expedida mediante Decreto 261, del 22 de noviembre de 1926, de la Vigésima Novena Legislatura Constitucional del Estado y publicado en los Periódicos Oficiales números 10, 11 y 12 del 2, 5 y 9 de febrero de 1927. Asimismo, sus subsecuentes reformas expedidas mediante Decreto del Ejecutivo, del 19 de abril de 1927 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 33, del 23 de abril de 1927; Decreto del Ejecutivo, del 23 de febrero de 1928 y publicado en el Periódico Oficial del Estado 21, del 14 de marzo de 1928; Decreto No. 78, del 13 de agosto de 1935 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 65 Bis, del 15 de agosto de 1935; Decreto No. 98, del 25 de septiembre de 1935 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 79, del 2 de octubre de 1935; Decreto No. 120, del 3 de enero de 1936 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 3, del 8 de enero de 1936 y se deroga el Decreto No. 78, del 13 de Agosto de 1935; Decreto No. 75, del 15 de febrero de 1949 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 21, del 12 de marzo de 1949; Decreto No. 456, del 20 de julio de 1951 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 58, del 21 de julio de 1951; y Decreto No. 307, del 9 de diciembre de 1953 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 101, del 19 de diciembre de 1953.

ARTÍCULO TERCERO. Se deroga la Segunda Parte del Libro Cuarto, Título Único, Capítulos I, II, III, IV, V, VI y VII, artículos del 2342 al 2396, relativos al Registro Público, excepto los artículos 2345 y 2352 previamente derogados el 6 de diciembre de 2001 y 23 de diciembre de 1987, respectivamente, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.

ARTÍCULO CUARTO. Hasta en tanto se disponga del equipo e instalaciones apropiadas para la operatividad del nuevo sistema registral, se continuará aplicando el sistema de incorporación de documentos, datos y de libros previsto en la ley que se abroga mediante este Decreto.

ARTÍCULO QUINTO. Cuando en el procedimiento de captura de los asientos que obren en las oficinas del Registro Público para cubrir el procedimiento de automatización o en cualquier otro caso se detecte la ausencia de asientos registrales o documentos de duplicados, el Registro podrá proceder a su reposición a petición de parte interesada.

ARTÍCULO SEXTO. El Reglamento de la presente ley deberá expedirse en un término que no exceda de 90 días posteriores a la entrada en vigor de este ordenamiento.

SALON DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.- Cd. Victoria Tam., a 3 de Diciembre de 2007.- DIPUTADO PRESIDENTE.- JESÚS EVERARDO VILLARREAL SALINAS.- Rúbrica.- DIPUTADA SECRETARIA.- AIDA ARACELI ACUÑA CRUZ.- Rúbrica.- DIPUTADO SECRETARIO.- FERNANDO ALEJANDRO FERNANDEZ DE LEÓN.- Rúbrica.

Por tanto mando se imprima, publique y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en Ciudad Victoria, Capital del estado de Tamaulipas, a los siete días del mes de Diciembre del año dos mil siete.

Documento para consulta

LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO

Decreto No. LIX-1093, del 3 de diciembre de 2007.

Anexo al P.O. Extraordinario No. 27, del 31 de diciembre de 2007.

Se abroga la Ley del Registro Público de la Propiedad expedida mediante Decreto 261, del 22 de noviembre de 1926, de la Vigésima Novena Legislatura Constitucional del Estado y publicado en los Periódicos Oficiales números 10, 11 y 12 del 2, 5 y 9 de febrero de 1927. Asimismo, sus subsecuentes reformas expedidas mediante Decreto del Ejecutivo, del 19 de abril de 1927 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 33, del 23 de abril de 1927; Decreto del Ejecutivo, del 23 de febrero de 1928 y publicado en el Periódico Oficial del Estado 21, del 14 de marzo de 1928; Decreto No. 78, del 13 de agosto de 1935 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 65 Bis, del 15 de agosto de 1935; Decreto No. 98, del 25 de septiembre de 1935 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 79, del 2 de octubre de 1935; Decreto No. 120, del 3 de enero de 1936 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 3, del 8 de enero de 1936 y se deroga el Decreto No. 78, del 13 de Agosto de 1935; Decreto No. 75, del 15 de febrero de 1949 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 21, del 12 de marzo de 1949; Decreto No. 456, del 20 de julio de 1951 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 58, del 21 de julio de 1951; y Decreto No. 307, del 9 de diciembre de 1953 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 101, del 19 de diciembre de 1953.

Documento para consulta