



**Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua**  
Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 51 del 26 de junio del 2010

DECRETO 1077-2010 II P.O.

EL CIUDADANO LICENCIADO JOSÉ REYES BAEZA TERRAZAS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA, A SUS HABITANTES SABED:

QUE EL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO SE HA SERVIDO EXPEDIR EL SIGUIENTE

DECRETO:

**DECRETO No.  
1077/2010 II P.O.**

LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, REUNIDA EN SU SEGUNDO PERÍODO ORDINARIO DE SESIONES, DENTRO DEL TERCER AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL,

D E C R E T A

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Se expide la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, para quedar redactada de la siguiente forma:

**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

**TÍTULO PRIMERO  
CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** La presente Ley es de orden público e interés social, y tiene por objeto regular la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 2.** El Registro Público de la Propiedad es una institución del Poder Ejecutivo, dependiente de la Secretaría, a través de la cual proporciona el servicio de registro de la propiedad y da publicidad a los actos y hechos jurídicos que así lo requieran para surtir efectos frente a terceros.

**Artículo 3.** Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

- I. “Esta Ley”: La Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua.
- II. “Reglamento”: El Reglamento de esta Ley.



- III. “Registro”: El Registro Público de la Propiedad.
- IV. “Secretaría”: La Secretaría General de Gobierno.
- V. “Secretario”: El titular de la Secretaría General de Gobierno.
- VI. “Dirección”: La Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Notariado, dependiente de la Secretaría.
- VII. “Director”: El titular de la Dirección.
- VIII. “Departamento”: El Departamento Registral, dependiente de la Dirección.
- IX. “Jefe del Departamento”: El titular del Departamento.
- X. “Oficina Registral”: Oficina Distrital del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- XI. “Registrador”: El Jefe de la Oficina del Registro del Distrito que corresponda.
- XII. “Registrador Adscrito”: El Registrador adscrito al Registro dependiente y auxiliar del Registrador.
- XIII. “Distrito”: El Distrito Judicial que corresponda, de los existentes en el Estado.
- XIV. “Salario Mínimo”: El salario mínimo diario vigente en la Capital del Estado.
- XV. “Terceros”: Toda persona que tenga constituidos derechos sobre los bienes inscritos en el Registro. **[Fracción reformada mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicada en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 4.** El Registro es público y la inscripción de los actos, derechos y contratos tendrá efectos declarativos; salvo los casos de excepción que señale ésta y demás leyes aplicables. Operará con un programa informático y una base de datos central que deberá contar con un respaldo electrónico.

La captura generada en formatos preestablecidos, el almacenamiento y consulta de los folios en los que consten las inscripciones correspondientes y los apéndices de las mismas, se realizará mediante dicho programa, y donde no se cuente con los medios electrónicos necesarios para ello, en forma manual.

Independientemente del procedimiento de captura y almacenamiento, las inscripciones se harán constar en libros numerados, por orden progresivo, correspondientes a cada una de las secciones de que se compone el registro. Con la finalidad de preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, deberán aplicarse los principios registrales de publicidad, legitimación, rogación, consentimiento, prelación, calificación, inscripción, especialización y tracto sucesivo.

## **CAPÍTULO II** **DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA**

**Artículo 5.** El Registro se prestará únicamente por la Dirección, en los términos de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, y para atender, analizar, planear y resolver los asuntos de su competencia, contará con las siguientes entidades administrativas:



- I. Dirección;
- II. Departamento Registral;
- III. Registradores Públicos de la Propiedad y del Comercio, y
- IV. Las demás que señale el Reglamento.

### **SECCIÓN 1** **DE LA DIRECCIÓN**

**Artículo 6.** Para ser Director se requiere:

- I. Ser mexicano por nacimiento;
- II. Tener cuando menos veinticinco años de edad el día de su nombramiento;
- III. Tener Título de Licenciado en Derecho, legalmente expedido y registrado, y
- V. Encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos y ser de reconocida probidad.

Para ser Jefe del Departamento y Registrador, se exigirán los mismos requisitos, sin perjuicio de lo establecido por esta Ley.

**Artículo 7.** Son atribuciones del Director:

- I. Atender todas las cuestiones de la fe pública en el Estado, relativas al Registro Público de la Propiedad;
- II. Planear, organizar, dirigir y controlar el desempeño de las funciones de la Dirección y coordinar a quienes de él dependan;
- III. Vigilar que las dependencias a su cargo desempeñen eficientemente las funciones establecidas en esta Ley, su Reglamento y en los manuales de organización;
- IV. Supervisar el funcionamiento de las Oficinas del Registro, a través del Departamento, ordenando que se practiquen, cuando menos anualmente, visitas a las Oficinas del Registro, con el objeto de saber si en los actos de dichas oficinas se han observado los requisitos legales de forma y contenido;
- V. Establecer los lineamientos generales para la asignación, control y suspensión de la firma electrónica prevista en la presente Ley;
- VI. Autorizar los libros de registro, de testamentos y libros de actos fuera de protocolo para uso de las Oficinas del Registro Público;
- VII. Preservar y conservar, bajo su más estricta responsabilidad, el acervo documental y electrónico que contenga los documentos y avisos propios de la actividad registral;



- VIII. Conservar los libros y demás anexos que hayan pertenecido a una Oficina del Registro suprimida legalmente, haciendo en ellos anotaciones y expidiendo copias y certificaciones que prevenga la Ley;
- IX. Resolver las consultas que se le formulen;
- X. Coordinar el diseño y la implantación de sistemas de información y de control administrativo, en el ámbito de su competencia, así como evaluar su funcionamiento, con el fin de promover permanentemente la simplificación y la modernización administrativas y la calidad en la prestación de los servicios;
- XI. Coordinar la administración de los recursos humanos, materiales y financieros asignados a la Dirección;
- XII. Determinar el tipo y periodicidad de los informes que el Jefe de Departamento deberá presentarle;
- XIII. Elaborar el anteproyecto del Presupuesto Anual de Egresos de la Dirección y aprobar los de los Departamentos de su competencia;
- XIV. Previa acuerdo con la Secretaría, autorizar los movimientos de altas, cambios y bajas del personal de la Dirección a su cargo;
- XV. Someter a la aprobación del Secretario los proyectos de manuales de organización, de procedimientos y servicios al público, así como circulares, del ámbito de su competencia;
- XVI. Suscribir las certificaciones y constancias de los documentos de la Dirección, sin perjuicio de las facultades que correspondan a otros funcionarios de la misma, de conformidad con las disposiciones aplicables;
- XVII. Sancionar las faltas administrativas que cometan, en el desempeño de sus funciones, el Jefe de Departamento, asesores y registradores, previa determinación del titular de la Secretaría;
- XVIII. Establecer medios de coordinación para la modernización integral del Registro Público con otros sectores inmersos en la actividad registral, como el Notariado, los organismos promotores de vivienda, el Registro Agrario Nacional, la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra y los catastros municipales y otros;
- XIX. Previa autorización del titular del Poder Ejecutivo del Estado, el Registro Público, podrá instrumentar convenios de coordinación o de intercambio de información a título gratuito u oneroso, con el objeto de compartir su base de datos con usuarios institucionales, notarios, catastros municipales, o quien lo solicite, para el adecuado ejercicio de sus funciones y así lo justifique, y **[Fracción reformada mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**
- XX. Las demás funciones que le asigne el Secretario y las disposiciones legales correspondientes.



## SECCIÓN 2 DEL DEPARTAMENTO REGISTRAL

**Artículo 8.** El Departamento se integra con un Jefe y el personal que señale el Reglamento.

**Artículo 9.** Compete al Departamento:

- I. Vigilar el funcionamiento de las Oficinas del Registro Público de la Propiedad en el Estado;
- II. Asesorar a los titulares de las Oficinas del Registro Público de la Propiedad en el Estado, en lo relacionado con sus funciones;
- III. Integrar y mantener actualizada la información sobre las actividades realizadas por las Oficinas del Registro Público de la Propiedad;
- IV. Ejecutar las anotaciones requeridas y necesarias en los libros del registro que se utilizan en las Oficinas Registrales y presentarlas al Director para su autorización;
- V. Colaborar con el Director en la elaboración de planes y programas anuales de la Dirección, y
- VI. Proporcionar la información registral estatal solicitada por las diferentes dependencias federales, estatales, municipales o descentralizadas.

**Artículo 10.** El Jefe del Departamento tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Planear, organizar, dirigir y controlar el desarrollo de las funciones del Departamento;
- II. Establecer, previo acuerdo del superior jerárquico, las normas, los sistemas y procedimientos que rijan la organización del Departamento;
- III. Desempeñar las funciones que le asigne el Secretario y el Director, sometiendo a su consideración los dictámenes, opiniones e informes resultantes de los asuntos que les hayan sido turnados;
- IV. Desempeñar las funciones de Director, durante las ausencias de éste;
- V. Acordar con su superior inmediato, de conformidad con las políticas establecidas, la resolución de los asuntos cuya tramitación se encuentre dentro del ámbito de competencia del Departamento;
- VI. Proporcionar la información y la cooperación que les sean requeridas por las demás unidades orgánicas que integran la Secretaría; por otras dependencias y entidades del Gobierno del Estado, así como por personas y organismos externos, conforme a los conductos y políticas establecidos;
- VII. Formular el anteproyecto de presupuesto anual de egresos del Departamento y presentarlo a la aprobación de su superior inmediato;



- VIII. Proponer el ingreso, las promociones y las licencias del personal a su cargo, incluidos los registradores adscritos y certificadores previstos en el Reglamento;
- IX. Elaborar los proyectos de manuales de organización, de procedimientos y, en su caso, de servicios al público y someterlos a la consideración de su superior inmediato;
- X. Proponer las medidas que estime pertinentes para la actualización y el mejor desempeño de las funciones, y
- XI. Las demás funciones que le señalen las disposiciones legales y reglamentarias.

### SECCIÓN 3 DE LOS REGISTRADORES

**Artículo 11.** En cada Distrito Judicial, el Ejecutivo del Estado designará un Registrador que dependerá directamente del Jefe del Departamento. El Registrador deberá estar autorizado por el Ejecutivo Federal para desempeñarse como Registrador de Comercio.

### CAPÍTULO III DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

**Artículo 12.** En la cabecera de cada Distrito Judicial existirá una Oficina Registral que estará a cargo de un Registrador, y en los Distritos en que no se haya designado Registrador, el Registro estará a cargo del Juez de Primera Instancia correspondiente, teniendo preferencia para actuar los Jueces Civiles y, si hubiere varios de la misma categoría, el de número inferior.

**Artículo 13.** En cada Oficina Registral se registrarán los actos relativos a los bienes situados en el Distrito que corresponda. Cuando los bienes correspondan, por su localización, a dos o más Distritos, se hará el registro en cada uno de ellos, exclusivamente por lo que se refiere a la superficie de los bienes situados en el Distrito de su ubicación, identificando, a satisfacción del Registrador, las áreas a registrarse en cada Distrito.

En una Oficina Registral se podrá solicitar el registro de actos registrables en otra, por medio de trámites a distancia.

**Artículo 14.** Corresponde a las Oficinas Registrales:

- I. Revisar, analizar y calificar los documentos presentados para su registro y, en su caso, autorizarlos;
- II. Verificar la inscripción de los documentos por riguroso orden de presentación;
- III. Hacer las inscripciones dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación de la boleta de pago de los derechos respectivos, cuando corresponda, salvo que el exceso de trabajo lo impida o, dentro del plazo, devolver los documentos correspondientes para que se subsane la falta de los requisitos que establecen las leyes. En este último caso, se expresará la razón en que se funde el no haber efectuado la inscripción en el término fijado anteriormente, y



- IV. Los demás que establezcan esta Ley y su Reglamento, así como otras disposiciones legales.

**Artículo 15.** Son atribuciones de los Registradores:

- I. Resolver las dudas que los interesados le consulten y hacerles saber los requisitos que faltan a los documentos que se presenten para su inscripción y modo de subsanarlos;
- II. Delegar y coordinar las actividades de los Registradores y Certificadores adscritos a la Oficina;
- III. Decretar la suspensión del procedimiento registral, de conformidad con los supuestos establecidos en la presente Ley;
- IV. Notificar las resoluciones de calificación registral, en los casos de suspensión del procedimiento registral o denegación de inscripción, en listado que se fijará en los estrados de la Oficina Registral correspondiente;
- V. Autorizar, con su firma autógrafa o electrónica, las inscripciones que se verifiquen, así como las notas respectivas;
- VI. Rendir los informes que soliciten las autoridades legalmente facultadas para ello;
- VII. Rendir a la Secretaría de Finanzas y Administración, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, noticia pormenorizada del número de escrituras registradas en cada Sección, el valor de las operaciones correspondientes al ramo y el monto de los derechos causados. Las Oficinas Registrales enviarán esta misma información a la Dirección;
- VIII. Permitir que cualquier persona examine los libros del Registro y los apéndices respectivos, siempre que esto se efectúe en la Oficina dentro de las horas de despacho y no se esté trabajando en el libro que se pretende examinar. Así mismo, permitirá el acceso a la información contenida en los archivos electrónicos, a través de la red electrónica mundial y/o en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad que cuenten con la infraestructura para ello. El Registrador no proporcionará informes acerca del testamento ológrafo depositado en su oficina, sino al mismo testador y a los notarios o jueces competentes que oficialmente lo pidan;
- IX. Contestar las demandas que se promuevan en contra de la oficina de la cual se encuentren encargados, rendir los informes previo y justificado en los juicios de amparo y, en general, seguir todos los trámites de los juicios en todas sus instancias;
- X. Autorizar, en los términos del artículo 52 de la Ley del Notariado, los libros o volúmenes de protocolo en cualesquiera de sus clases y del registro de actos fuera de protocolo, y
- XI. Las demás que establezcan esta Ley y otras disposiciones legales.

**Artículo 16.** En caso de que las labores de las Oficinas del Registro lo requieran, se designarán uno o varios Registradores Adscritos, quienes actuarán bajo la dirección y dependencia del Registrador, y para su designación deberán reunir los mismos requisitos que para ser Registrador.

Las disposiciones aplicables al Registrador, lo serán al o a los Registradores Adscritos.



**Artículo 17.** Los Registradores sólo podrán desempeñar la procuración judicial y ejercer la profesión de abogado, cuando se trate de un asunto propio, de su cónyuge, de sus parientes consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grados o colaterales que lo sean por consanguinidad dentro del cuarto grado o por afinidad dentro del segundo.

**[Párrafo II derogado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 18.** Los Registradores están sujetos a las sanciones señaladas en la presente Ley, y son pecuniariamente responsables de los daños y perjuicios que se ocasionen:

- I. Si rehúsan sin motivo legal o retardan sin causa justificada, la inscripción de los documentos que les sean presentados;
- II. Por no inscribir, en el término previsto por la Ley, los títulos que se presenten a su registro;
- III. Por efectuar una inscripción sin cumplir con lo dispuesto en el artículo 86 de esta Ley;
- IV. Por error sustancial cometido en las inscripciones, cancelaciones o anotaciones;
- V. Por cancelar una inscripción o anotación sin el título correspondiente y sin los requisitos legales;
- VI. Por error sustancial en las certificaciones, salvo que el error provenga de insuficiencia o inexactitud de las declaraciones que no le sean imputables, o por no expedir dichas certificaciones en el término de tres días, y
- VII. En general, por faltar al cumplimiento de las obligaciones que les imponen las leyes, siempre que con su grave omisión resulte perjuicio a tercero.

La responsabilidad prevista en este artículo, por las omisiones, errores sustanciales y acciones en que incurran, en sus respectivos casos, también será aplicable a los Registradores Adscritos y Certificadores; y en los casos de las fracciones I y VI. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de promover el recurso de revocación que prevé el Código Administrativo del Estado. **[Párrafo reformado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicada en el P.O.E. N. 51 del 26 de junio del 2010][Fe de Erratas publicada en el P.O.E. No. 70 del 01 de septiembre del 2010]**

**Artículo 19.** Sin perjuicio de la responsabilidad penal o administrativa en la que el Registrador pueda incurrir, las responsabilidades a que se refieren las fracciones antes mencionadas se traducirán en indemnizar por los daños y perjuicios que se causen a los interesados en los términos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado.

Dicha responsabilidad podrá ser fincada por la autoridad judicial a los funcionarios, auxiliares o empleados del registro que hayan incurrido en violación de los preceptos de esta Ley o su Reglamento y que tengan a su cargo el desempeño de algunas de las funciones que corresponden al Registrador.

**[Párrafo reformado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 20.** Las infracciones administrativas que cometan los Registradores o sus auxiliares en



contra de las disposiciones indicadas en los artículos anteriores, serán sancionadas en los términos de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Chihuahua.

**Artículo 21.** En tanto las leyes federales no dispongan situación en contrario, los Registradores Públicos de la Propiedad se encargarán del Registro de Comercio, de acuerdo con las disposiciones respectivas.

**Artículo 22.** Las faltas temporales o accidentales de los Registradores, se suplirán por el Registrador Adscrito que designe el Jefe de Departamento, y en donde no haya Registrador Adscrito, lo suplirá el subalterno inmediato de la oficina, y en caso de que el titular sea un Juez, será suplido por quien deba sustituirlo con arreglo a la Ley Orgánica del Poder Judicial. En ambos casos operará la suplencia, sin necesidad de nombramiento ni formalidad especial alguna.

**Artículo 23.** Cuando se separe definitivamente del ejercicio de sus funciones el Registrador, pondrá en cada uno de los libros en uso, la constancia de separación y de entrega a la persona designada para sustituirlo. El servidor público sustituto, firmará de recibo las notas referidas. Además, de cumplir con lo prevenido en el párrafo anterior, se formarán inventarios por duplicado de entrega y de recibo de todo cuanto pertenezca a la Oficina.

**Artículo 24.** Las disposiciones aplicables al Registrador serán aplicables a los Jueces que conforme a esta ley actúen como Registradores.

## TÍTULO SEGUNDO CAPÍTULO I DE LOS LIBROS DEL REGISTRO Y SUS APÉNDICES

**Artículo 25.** El Registro se compondrá de siete secciones denominadas por su número ordinal en los términos previstos por esta Ley. **[Artículo reformado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 26.** Para cada Sección se llevarán libros numerados por orden progresivo, a excepción de la Sección Octava, ya que la función de dicha sección es meramente publicitaria. De igual manera, se llevarán libros de testamentos ológrafos y de anotaciones marginales en su caso.

Para las oficinas que no cuentan con sistemas electrónicos, cada libro se compondrá de ciento diez hojas, la primera sin numerar y el resto numeradas progresivamente, las que tendrán las medidas que se determinen en el Reglamento. Cada página tendrá un primer espacio para anotaciones, y el resto contendrá el cuerpo de la inscripción.

Los libros deberán estar empastados y forrados de tela u otro material resistente. La primera hoja de cada libro se destinará a su autorización, las siguientes cien a inscripciones, las siguientes cuatro se destinarán para continuar las anotaciones marginales en caso de haberse agotado el espacio marginal, y las últimas cinco se destinarán al índice del libro y la autorización.

Cada libro deberá estar autorizado por el Director o por quien lo supla en los términos de este ordenamiento, quien hará constar la fecha de la autorización, la Sección a la que se destine y el tipo, haciendo sellar la autorización.

**Artículo 27.** Podrán utilizarse procesos electrónicos tanto para el mantenimiento de índices y duplicados del archivo registral, como para realizar las inscripciones; inscribiéndose en el lado anverso de la hoja un extracto del documento a registrar; tanto el margen del anverso como el reverso serán destinados para las anotaciones que posteriormente afecten, graven, limiten o modifiquen la inscripción.



Los libros se imprimirán en hojas sueltas y constarán, al concluirse, de ciento treinta hojas numeradas en su anverso y dos hojas más sin numerar. La primera y última hojas sin numerar, de cada libro, serán destinadas a su respectiva autorización en los términos del tercer párrafo del artículo que antecede, y las restantes a inscripciones.

Para cada sección deberá llevarse un solo libro a la vez. La enumeración de las inscripciones se iniciará con el número uno y se seguirá en orden progresivo correspondiendo un número para cada inscripción hasta terminar el libro.

Inmediatamente que un libro quede integrado, conforme a lo previsto en los dos párrafos anteriores, se encuadernará con pastas sólidas y se identificará con el número ordinal y de sección que le corresponda, tanto en el lomo como en su portada.

Para el caso de que se agote el reverso de la hoja destinada para anotaciones derivadas de la inscripción, se podrán continuar haciendo las anotaciones correspondientes que las enlacen con el libro o libros de anotaciones que sean necesarios, previa autorización del Director o quien lo supla.

**Artículo 28.** Por cada libro se llevará un apéndice, ambos con el mismo número, que se formará con los documentos registrados, planos, oficios y los demás escritos relativos a las inscripciones, así como todos aquellos que en su caso justifiquen las anotaciones marginales. Este archivo se conservará de manera física y/o electrónica, de ser esto último posible. Las hojas que forman los apéndices se sellarán y numerarán progresivamente y se hará constar el número de hojas que contiene cada apéndice al quedar terminado, pudiéndose expedir certificaciones electrónicas a partir de ellas. En caso de divergencias, prevalecerán los asientos que obren físicamente.

**Artículo 29.** Los anexos relativos a las anotaciones marginales se señalarán con el número que corresponda a la inscripción anterior, agregándose en orden alfabético. Deberán de suprimirse en los documentos que se agreguen a los apéndices, las carátulas y pastas con los que se presenten.

**Artículo 30.** En cada libro, las inscripciones se numerarán progresivamente desde el uno hasta el que corresponda, generándose simultáneamente un folio electrónico, mediante el uso de formas preestablecidas, mismas que se integrarán de la siguiente manera: proemio, en el que se hará constar: lugar y fecha de registro, identificación del documento a inscribir y nombre del funcionario que lo expide o autoriza; cuerpo de la inscripción, donde se señalará: el tipo de acto que se celebra, las partes que intervienen, la descripción del objeto sobre el que versa el contrato, valor de operación, clave catastral y derechos que ampara en caso de inscripciones de Sección Primera; y la última denominada de datos generales del documento, donde se hará constar: el dato de registro anterior, fecha y número de presentación del documento, número de certificado de ingresos y monto de los mismos, datos de agregado de documento fiscal y firma del Registrador que autorice la inscripción.

**Artículo 31.** En los casos en que el documento inserto se refiera a varias fincas o derechos reales impuestos sobre ellas, los duplicados agregados al apéndice se anotarán precisando por cuál finca o derecho fue registrado.

**Artículo 32.** Los libros, anotaciones y documentos agregados al apéndice, así como los correspondientes archivos electrónicos, serán públicos, pero los interesados en consultarlos se sujetarán a las siguientes prescripciones:

- I. Cuando la consulta se realice en la Oficina Registral respectiva, deberá solicitarse al Registrador, y en tratándose de consultas de libros y apéndices documentales, llenará el



solicitante, la forma en que se mencionen los que pretende consultar, el número de las inscripciones y los folios respectivos;

- II. Sólo podrán consultarse los libros cuando no se esté realizando trabajo en ellos;
- III. No se podrá exigir de la Oficina otro auxilio distinto que el de la exhibición de los libros y/o archivos electrónicos;
- IV. Los particulares son directamente responsables de los daños que sufran los libros por el mal trato que les proporcionen, así como de los daños y manipulaciones que cometan a los sistemas informáticos, a la información de las bases de datos y a las imágenes;
- V. El Registrador puede negar la consulta de los libros a las personas que no cumplan con las prescripciones anteriores, y
- VI. Cuando la consulta se realice a través de la red electrónica mundial (Internet), y el usuario requiera información sujeta al pago de derechos, deberá registrarse como usuario del servicio de consulta.

**Artículo 33.** El Registrador está facultado para imponer multas hasta por el equivalente de uno a cien días de salario mínimo general diario de la zona económica de que se trate, a la persona que destruya o maltrate los libros, a quien cause daños a los sistemas informáticos, a la información contenida en las bases de datos y en o a las imágenes, o a quienes en cualquier forma falten al orden y respeto debidos a la Oficina, sin perjuicio de hacer la consignación correspondiente al Ministerio Público en los casos en que se presuma la comisión de un delito.

## CAPÍTULO II DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN PRIMERA

**Artículo 34.** Se inscribirán en la Sección Primera los actos o derechos siguientes, relativos a bienes inmuebles:

- I. Venta, permuta, donación, cesión, subrogación, adjudicación y dación en pago;
- II. Usufructo, uso y habitación;
- III. Servidumbres;
- IV. Transacciones, reservas de derechos, condiciones, novaciones, traslaciones de dominio derivadas de fideicomisos y cualesquiera otros que trasmitan, modifiquen o extingan la propiedad de los bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos;
- V. Resoluciones judiciales en las que se adquiera por cualquier concepto la propiedad de un inmueble;
- VI. Resoluciones en que se decrete una expropiación o nacionalización, y
- VII. Constitución, modificación o extinción del patrimonio familiar, y



VIII. Fideicomisos y sus modificaciones. **[Se reforma la fracción VII y se adiciona la fracción VIII mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 35.** Las hijuelas no se inscribirán sin que antes se inscriban los bienes a favor del autor de la sucesión. Tampoco se inscribirán las adjudicaciones efectuadas en pública almoneda, sin que antes se inscriban los bienes a favor del causante inmediato anterior. Cuando mediante resolución judicial se adjudique un inmueble o derecho real a favor de la sucesión, los mismos se inscribirán a favor del de cujus.

**Artículo 36.** No se inscribirá ningún derecho real accesorio a una propiedad, sin que antes se inscriba la propiedad misma. Una vez inscrita ésta, se hará la inscripción del derecho anotándose al margen de la inscripción de la finca.

**Artículo 37.** A cada finca se abrirá un registro particular con el número de inscripción que le corresponda, y por cada una de ellas, se causarán los derechos correspondientes, aun cuando se trate de una sola operación.

**Artículo 38.** Se considerará como una sola finca:

- I. La que pertenezca a varios en copropiedad mientras no se divida legalmente;
- II. La que perteneciendo a una sola persona, sus límites son o puedan ser perfectamente determinados, sin solución de continuidad;
- III. Las urbanas con una sola entrada, aun cuando los diferentes pisos o departamentos de ellas pertenezcan a diferentes dueños cuya circunstancia se hará constar en el registro, y
- IV. La urbana que teniendo varias entradas, forme en su interior una sola habitación.

No se considerarán como una sola finca, las urbanas contiguas hacia los costados, independientes entre sí y con distintas entradas.

**Artículo 39.** Al inscribir un título de propiedad, se hará mención a la adquisición del vendedor, indicándose los datos del o de los registros correspondientes, los cuales serán anotados igual que el o los documentos de adquisición.

**Artículo 40.** Si se tratare de fincas no inscritas, podrá inscribirse el último título que se presente, sin exigir inscripciones anteriores, salvo los casos en que expresamente se disponga que una inscripción no puede hacerse sin que otra u otras le precedan, haciéndose mención de los que en el título se haya dado fe como primordiales con expresión de sus fechas, lugares de otorgamiento, Notarios o autoridades que los hayan autorizado y personas que los hayan otorgado. Si en el título no los enumeran, el interesado deberá presentarlos y se dará fe de ellos.

**Artículo 41.** En el caso del artículo anterior, el interesado deberá presentar, para que el registro sea autorizado, cuando menos los títulos de propiedad inmediatamente anteriores a aquél cuyo registro se pretende y que amparen la propiedad de la finca o fincas de que se trate durante los diez años anteriores a la fecha del título presentado.

**Artículo 42.** Siempre que se inscriba un título en esta Sección, relativo a la traslación de dominio de finca ya inscrita, se cancelará la inscripción antecedente.



**Artículo 43.** Cuando los títulos inscritos contengan la traslación de dominio de una fracción de la finca ya inscrita, se registrará la fracción segregada y se anotará la segregación hecha a la inscripción antecedente.

**Artículo 44.** Cuando se reúnan dos o más fincas para formar una sola, o bien, cuando se apruebe por parte del municipio la subdivisión de una finca y no se haya otorgado escritura para efectuar esa reunión o división o se haya omitido expresarla en aquélla, la persona o personas en cuyo favor estén inscritas o se vayan a inscribir, presentarán al Registro una manifestación en la que expresen que con las fincas a que se refieren los títulos inscritos o por inscribirse, que se acompañan en todo caso, se ha formado una sola, en el caso de fusión, o varias, en la subdivisión, y se describirán con sus linderos y medidas generales, acompañando el plano respectivo. Las inscripciones y documentos presentados se anotarán en la forma correspondiente.

**Artículo 45.** Inscrito en el Registro un título en favor de una persona, no se inscribirá ningún otro anterior en favor de persona distinta, sino cuando sea de derechos accesorios adquiridos con anterioridad, sin afectar la propiedad, o cuando se trate de títulos primordiales para enlazarlos con el título inscrito, en cuyo caso se pondrá en las inscripciones y títulos relativos, la constancia que corresponda.

### **CAPÍTULO III** **DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN SEGUNDA**

**Artículo 46.** Se inscribirán en la Sección Segunda:

- I. Las hipotecas constituidas legalmente, sean sobre bienes inmuebles o sobre derechos reales;
- II. Cesiones, adjudicaciones, cancelaciones o permutas de crédito hipotecarios;
- III. Las sentencias o autos en que se ordene la fijación de cédula o demanda hipotecaria;
- IV. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2753 del Código Civil;
- V. Los contratos de fianzas;
- VI. Los embargos de bienes inmuebles o derechos reales;
- VII. Los embargos de bienes muebles susceptibles de identificarse en forma indubitable, y
- VIII. Las garantías fiduciarias sobre bienes inmuebles, o de quien constituya la garantía.  
**[Fracción VIII reformada mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 47.** Para hacer la inscripción de un embargo, hipoteca, fianza o garantía fiduciaria es necesario que antes esté inscrita la propiedad a favor del deudor.

**Artículo 48.** Cuando se ordene un embargo de finca inscrita en la Sección Primera, en favor de persona distinta de la que motiva el acto, la inscripción no se verificará devolviendo las copias certificadas con la nota respectiva, expresando esta circunstancia. La inscripción sólo se verificará cuando la autoridad competente que ordene el acto, insista bajo su responsabilidad de que se verifique la inscripción.



**Artículo 49.** La inscripción de un acta de fianza carcelaria, las anotaciones correspondientes, así como sus cancelaciones no causarán derechos al Estado.

#### **CAPÍTULO IV** DE LAS INSCRIPCIONES EN SECCIÓN TERCERA

**Artículo 50.** Se inscribirán en la Sección Tercera los arrendamientos, cuando sean por más de cinco años o cuando se hubieren anticipado rentas por más de dos.

Las fincas dadas en arrendamiento deberán estar inscritas antes en la Sección Primera.

**Artículo 51.** La transmisión por cualquier título de los derechos del arrendatario o modificación o rescisión del contrato, se anotarán al margen del contrato de arrendamiento.

#### **CAPÍTULO V** DE LAS INSCRIPCIONES EN SECCIÓN CUARTA

**Artículo 52.** Se inscribirán en Sección Cuarta:

- I. Las escrituras constitutivas de las sociedades civiles y las que las modifican;
- II. Las escrituras constitutivas de las asociaciones, incluidas las religiosas y las que las reforman;
- III. Las escrituras constitutivas de las Fundaciones y las que las modifican, y
- IV. Los mandatos generales que otorguen las entidades anteriormente mencionadas.  
**[Fracción IV reformada mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

#### **CAPÍTULO VI** DE LAS INSCRIPCIONES EN SECCIÓN QUINTA

**Artículo 53.** Se inscribirán en Sección Quinta:

- I. Las resoluciones judiciales o de árbitros por las cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga la posesión sobre inmuebles;
- II. Los testamentos por efecto de los cuales se afecta la propiedad de bienes raíces o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;
- III. El auto declaratorio de los herederos y el nombramiento de albacea definitivo;
- IV. Las resoluciones judiciales en las que se declara un concurso;
- V. Las que declaren la ausencia o la presunción de muerte de un ausente, así como el nombramiento del representante de éste;
- VI. Las resoluciones judiciales que decreten la separación de bienes y en las que aprueben dicha separación mediante simple convenio;



- VII. Las capitulaciones matrimoniales otorgadas ante notario público, aun cuando no haya bienes inscritos a favor de los cónyuges o de la sociedad conyugal, y **[Fracción reformada mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicada en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**
- VIII. Las patentes de Aspirantes al ejercicio del Notariado y las que confieran el cargo de Notario.

En los casos previstos en las fracciones I y II, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.

## **SECCIÓN 1**

### **DE LAS INSCRIPCIONES DE POSESIÓN**

**Artículo 54.** El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez de Primera Instancia competente, ante quien se acreditará del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**Artículo 55.** Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones en general y, además, los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de las declaraciones, y la resolución judicial que ordene la inscripción.

**Artículo 56.** No podrán inscribirse mediante información posesoria, las servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas, sean o no aparentes, ni tampoco el derecho hipotecario.

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LAS INSCRIPCIONES EN SECCIÓN SEXTA**

**Artículo 57.** Se inscribirán en la Sección Sexta los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio, la posesión o los demás derechos sobre los bienes muebles, que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN SÉPTIMA, DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

**Artículo 58.** Se inscribirán en la Sección Séptima o de asentamientos humanos:

- I. Los Planes de nivel estatal y municipal a que se refiere el artículo 22 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado;
- II. Las resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los planes anteriores;
- III. Las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios urbanos, y
- IV. Las declaraciones y demás actos jurídicos relacionados con los bienes regulados por la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua.



#### **CAPÍTULO IX**

**[Capítulo derogado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 59. Derogado. [Artículo derogado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

#### **CAPÍTULO X**

**[Capítulo derogado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 60. Derogado. [Artículo derogado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

### **TÍTULO TERCERO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DE LOS DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO Y DE LOS EFECTOS LEGALES DEL REGISTRO**

**Artículo 61.** Los documentos que conforme a la ley puedan registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicio a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables. **[Artículo reformado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 62.** Se podrán inscribir en el Registro: **[Artículo reformado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

- I. Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar, su modificación y extinción;
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de cinco años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de dos;
- IV. La condición resolutoria de las ventas a que se refieren las fracciones I y II del artículo 2188 del Código Civil;
- V. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2753 del Código Civil;
- VI. La escritura constitutiva de las sociedades civiles y la que la reforme;
- VII. La escritura constitutiva de las asociaciones y la que la reforme;
- VIII. Las Fundaciones;
- IX. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;



X. Los testamentos por efecto de los cuales se afecte la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador, y una vez que se declare la validez del mismo; **[Fracciones II y X reformadas mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

XI. El auto que reconozca o desconozca herederos, y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

XII. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;

XIII. Las resoluciones recaídas en las informaciones ad perpetuam que versen sobre bienes inmuebles o muebles promovidas de acuerdo con lo que dispone esta Ley y el Código de Procedimientos Civiles;

XIV. Los actos, acuerdos y resoluciones administrativas, en los términos del artículo 58 de esta Ley; **[Fe de Erratas al Decreto No. 1090-10 II P.O. publicada en el P.O.E. No. 70 del 01 de septiembre del 2010]**

XV. **Derogada. [Fe de Erratas al Decreto No. 1090-10 II P.O. publicada en el P.O.E. No. 70 del 01 de septiembre del 2010]**

XVI. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados. **[Se reforman las fracciones II y X y se deroga la fracción XIV mediante Decreto 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio de 2010]**

**Artículo 63.** Los testamentos ológrafos no producirán efectos si no son depositados en el registro.

**Artículo 64.** Los actos ejecutados, los contratos otorgados, las resoluciones judiciales pronunciadas en país extranjero, sólo se inscribirán concurriendo las circunstancias siguientes:

- I. Si en tratándose de actos o contratos que hubiesen sido celebrados o de sentencias pronunciadas en el Estado, fuera procedente su inscripción en el Registro; **[Fracción reformada mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**
- II. Que estén debidamente traducidos y legalizados, y
- III. Si fueren resoluciones judiciales, que se ordene su ejecución por la autoridad judicial nacional que corresponda.

**Artículo 65.** La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

**Artículo 66.** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.



Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

**Artículo 67.** No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona 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. Esta disposición no será aplicable en los casos en que la cancelación registral tan sólo sea una consecuencia de la acción principal, siempre que todos los terceros hubiesen sido llamados a juicio.

En el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá toda medida asumida respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece como dueño en el Registro.

**Artículo 68.** Los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, no pueden aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copartícipes.

**Artículo 69.** El registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiese presentado en la oficina registradora, salvo lo dispuesto en el artículo 76 de esta Ley.

## CAPÍTULO II DE LAS INSCRIPCIONES EN GENERAL

**Artículo 70.** Por inscripción o registro, se entiende toda anotación que manual o electrónicamente se asiente. **[Artículo reformado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 71.** Podrán solicitar la inscripción, presentando el título correspondiente:

- I. Los Notarios que hayan autorizado la escritura de que se trate;
- II. Los que transmiten el derecho, y
- III. Los que adquieren y los que tengan interés en asegurarlo.

**Artículo 72.** Las solicitudes de inscripción se harán verbalmente y sin formalidad alguna, pero la persona que presente un título para su inscripción, estará obligada a entregar:

- I. Una copia autorizada del mismo documento;
- II. Una copia del plano o croquis respectivo cuando se trate de enajenaciones de inmuebles;
- III. **Derogado. [Párrafo de fracción derogado mediante Decreto No. 1090-10 publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010] ,y**
- IV. Los demás documentos y constancias que las leyes prevengan.

**Artículo 73.** Sólo se registrarán:



- I. Los testimonios de escritura pública u otros documentos auténticos;
- II. Las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, y
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya constancia de que el Registrador o Notario se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, mediante el reconocimiento de firmas y ratificación del contenido hecho en los términos de ley. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y contratantes e inscrita en el Libro del Registro de Actos fuera de Protocolo a que se refiere la Ley del Notariado.

**Artículo 74.** El procedimiento para la inscripción en el Registro Público será el siguiente:

- I. Recepción física o electrónica, en su caso, del instrumento en el que conste el acto a inscribir, acompañado, cuando se requiera, del certificado de ingresos del pago de los derechos respectivos. Al momento de ingresarse la solicitud del trámite se otorgará un número de ingreso señalando la fecha y hora de entrada.
- II. Ingresado el acto o derecho a registrar, se procederá a su análisis y verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales, mediante el cual se autoriza, suspende o rechaza, el trámite requerido.
- III. De ser aprobado, se efectuará la captura de la información en las formas establecidas para ello y, hecho lo anterior, se procederá a la calificación definitiva del acto inscrito mediante la firma del registrador, ya sea autógrafa o electrónica, generándose con ello los datos de registro respectivos.

**Artículo 75.** La prelación entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos consignados en diversos documentos ingresados al Registro Público, incluido el aviso preventivo a que se refiere el artículo siguiente, se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha, hora y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción.

El número de ingreso y trámite, provisto en la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento registral.

En tratándose de trámites realizados a distancia, es decir, de una oficina a otra, la prelación será asignada por el ingreso de aquella que reciba la solicitud del trámite, hasta en tanto se cuente con una base de datos centralizada, salvo lo dispuesto en el siguiente artículo.

**Artículo 76.** Una vez que se firme una escritura en que se adquiera, trasmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el Notario que la autorice dará al Registro un aviso en el que conste la finca de que se trate, la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella, los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y la de su firma y la indicación del número, folio, libro y sección en que estuviere inscrita la propiedad en el Registro. El Registrador, con el aviso del Notario y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente una anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad. Si dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere hecho la anotación preventiva se presentare el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de la



anotación preventiva, la cual se citará en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de la presentación. **[Párrafo reformado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado, deberán dar el aviso a que este artículo se refiere, las autoridades de que habla el artículo 73, en su fracción III.

**Artículo 77.** Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial.

**Artículo 78.** La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.

**Artículo 79.** Al ser recibido un título, a petición de parte interesada, se extenderá un recibo del mismo en el que se hará constar la naturaleza del documento, las partes que intervienen, el objeto a que se refiere y los anexos que se acompañan.

Así mismo, se anotará el documento presentado poniendo constancia en él de la hora, día, mes y año en que fue recibido para su inscripción, así como el número ordinal que le corresponda en el trámite diario.

**Artículo 80.** Tan pronto como el documento sea presentado, se entregará al solicitante la constancia necesaria para que cubra los derechos que cause la inscripción y, una vez presentada la boleta que acredite su pago, de ser éste necesario, se procederá a revisar el mismo por quien corresponda; dicha revisión tendrá el efecto de suspender, denegar o admitir la inscripción, lo anterior sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan ejercitarse en contra del resultado del análisis.

**Artículo 81.** El Registrador suspenderá la inscripción cuando los defectos u omisiones del documento que se presenta para su inscripción son subsanables; dicha suspensión deberá notificarse al interesado, debidamente fundada y motivada, dentro de los tres días siguientes a la fecha de ingreso del documento, para que dentro del término de tres días siguientes contados a partir de la notificación, el interesado subsane los defectos u omisiones del título o interponga el recurso de revisión respectivo en contra de la calificación. La suspensión no interrumpirá la prelación del documento presentado para su registro, si el defecto u omisión fueran subsanados dentro del término señalado para ello.

**Artículo 82.** El Registrador será responsable de la calificación que haya hecho de los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderá o denegará en los casos siguientes:

- I. Cuando el documento presentado no sea de los que deban inscribirse.
- II. Cuando el documento no revista la forma que señale la Ley.
- III. Cuando los fedatarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando del mismo documento se desprenda la incapacidad de éstos. **[Fracción reformada mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**
- IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.



- V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.
- VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real.
- VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llevar el documento, de acuerdo con esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 83.** El Registrador ordenará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse y cumple los requisitos formales y materiales exigidos por la ley.

En caso de negarse el registro, se devolverá el título sin registrar, con la causa de devolución fundada y motivada, siendo necesaria, para que se haga el registro, resolución judicial dictada en juicio en que el Registrador sea parte. La negación de la inscripción, si no fue recurrida o impugnada y si se confirmare por resolución judicial la calificación, privará de sus efectos de prelación al documento.

**Artículo 84.** En el caso a que se refiere la parte final del artículo anterior, el Registrador tiene la obligación de hacer, a solicitud del interesado que acredite la radicación del juicio, una inscripción preventiva, a fin de que si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde la fecha de la preventiva.

Si el Juez aprueba la calificación hecha por el Registro, una vez que hubiere causado ejecutoria la resolución, se cancelará la inscripción preventiva. Transcurrido un año sin que se comunique al Registrador la calificación del título, se cancelará la inscripción preventiva. La resolución del Juez en ningún caso deberá condenar a costas, daños o perjuicios al Registrador.

**Artículo 85.** La negativa del Registrador para inscribir títulos que sean susceptibles de ello de conformidad con el artículo 73 de esta Ley, fundada en la omisión de contribuciones a erarios federal, estatal o municipal o de actos que contravengan el plan estatal para el desarrollo urbano del Estado y las declaraciones sobre destinos, usos, reservas y provisiones establecidos en relación a los predios urbanos, no crea el derecho a solicitar la inscripción preventiva a que se refiere este precepto.

**Artículo 86.** Si faltare al título alguno de los requisitos necesarios para su inscripción y los mismos no afectan a su clausulado y sea lícito subsanarlos mediante manifestación escrita y firmada por las partes, se satisfará por este medio la omisión u omisiones que el título contenga. En el caso de documentos otorgados en lugar distinto a la oficina en donde fueren presentados para su registro, éstos podrán subsanarse mediante manifestación ratificada ante Notario.

**Artículo 87.** Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

- I. La descripción exacta de los bienes que sean objeto del acto jurídico. Si se trata de inmuebles, se identificarán señalando:
  - a). Si son rústicos o urbanos;
  - b). Su ubicación, colindancias o linderos y superficie, relacionando el último título de propiedad, citando los datos de inscripción en el Registro Público o el hecho de no estar registrado;
- II. El valor de los bienes a que se refiere la fracción anterior;



- III. Las estipulaciones esenciales y modalidades de los actos jurídicos que se pretendan registrar;
- IV. La naturaleza, extensión, valor, condiciones y cargos del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en el título la estimación que le den;
- V. Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado si es el caso y, si causare réditos, la tasa o el monto de éstos y la fecha desde que deban correr. Cuando sólo se haya gravado una superficie parcial del inmueble, deberá hacerse una identificación clara de la misma sobre la totalidad del bien;
- VI. Los datos generales de las personas que por sí o por medio de representante hubieran celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción, relativos a su nombre y apellidos, nacionalidad, lugar y fecha de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio. Tratándose de personas casadas, cuando sea trascendente el régimen patrimonial de su matrimonio para el acto jurídico que se hace constar, se expresará además el nombre de su cónyuge, lugar y fecha de matrimonio y el régimen patrimonial del mismo. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven; las sociedades y demás entidades, por su razón social o denominación; **[Fracción reformada mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**
- VII. La personalidad de quien hubiera comparecido en representación de otro, acreditada en los términos de la ley;
- VIII. La naturaleza del acto o contrato;
- IX. El número de instrumento correspondiente, el lugar y fecha en que se asentó, así como el nombre, apellido y, en su caso, el número del Fedatario. En los casos en que la ley lo prevenga, se deberá precisar también la hora en que se otorgó;
- X. La fecha y la hora de la presentación del título para su registro;
- XI. Los documentos que se agregan al apéndice, y
- XII. Tratándose de anotaciones marginales derivadas de la cancelación o nulidad de inscripción, la descripción del instrumento que la origina, el número de expediente, el juzgado que conoce del procedimiento en que se solicita la nulidad o cancelación de la inscripción, la cuantía de la garantía y la mención del tipo y número de documentos mediante el cual se cubrió.

**Artículo 88.** Las inscripciones se harán en idioma castellano, con claridad, sin abreviaturas, raspaduras y enmendaduras.

Las palabras o frases que no deban valer se encerrarán dentro de un paréntesis, poniendo una raya transversal que permita su lectura; las que falten o substituyan a las testadas, se escribirán entre renglones, salvándose así unas y otras, de suerte que notoriamente aparezca que se han salvado antes de la firma; ésta deberá ponerse inmediatamente después de la inscripción; igualmente podrán salvarse mediante anotaciones de rectificación.



Hecho el registro, serán devueltos los documentos al interesado, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.

**Artículo 89.** El Registrador autorizará, con su firma autógrafa y sello de la oficina o firma electrónica cuando proceda, todas las inscripciones. Cuando por alguna causa lícita el Registrador no deba autorizar una inscripción o anotación ya asentada total o parcialmente, asentará una razón al calce y al margen de la misma inscripción, expresando que no ha pasado lo escrito, razón que cubrirá con su firma. La inscripción siguiente a una no autorizada, llevará el número ordinal que le correspondería de haberse autorizado la anterior.

**Artículo 90.** Hecha una inscripción, se harán las anotaciones correspondientes, tanto en los registros de antecedentes como en el documento que se devuelva al interesado. Éstas serán concisas, pudiendo expresar con guarismos los datos de la inscripción a que se remitan. Las provisionales expresarán ser de esta especie.

### **CAPÍTULO III** DE LA RECTIFICACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES

**Artículo 91.** Cualesquiera de los interesados en una inscripción podrá pedir al Registrador la rectificación de los errores materiales o de concepto, y cuando éste no estimare lícito hacerlo, a la autoridad judicial. El Registrador o la autoridad judicial, en su caso, autorizará la rectificación de errores materiales, así como los de concepto, cuando sin duda alguna los hubiere, en vista de los documentos agregados al apéndice.

**Artículo 92.** Cuando el error resultare de la expresión vaga e inexacta del documento registrado, sólo será lícito obtener la interpretación judicial del acto o verificar uno nuevo que exprese claramente el concepto dudoso. Aprobada la rectificación, declarada judicialmente la interpretación o celebrado el nuevo acto, se anotarán los asientos relativos.

Las rectificaciones por errores de la Oficina, se harán gratuitamente. De igual manera, el Registrador, al percatarse de la existencia de errores materiales o de concepto en alguna inscripción, podrá proceder a rectificarlos.

Para la solicitud de rectificaciones, bastará con una petición por escrito del interesado, a la cual se anexarán los documentos certificados que acrediten el acto.

**Artículo 93.** Cuando la rectificación se solicite al Registrador, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la inscripción, surtirá sus efectos una vez hecha, desde la fecha de la inscripción rectificada.

**Artículo 94.** Mientras se practiquen las diligencias necesarias para la rectificación, el registro erróneo surtirá sus efectos como si se hubiere efectuado legalmente.

### **CAPÍTULO IV** DE LA EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES

**Artículo 95.** Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación, caducidad o por el registro de la transmisión del dominio de los bienes o derechos reales inscritos a otra persona.

**Artículo 96.** Las inscripciones podrán cancelarse, total o parcialmente, por disposición de la Ley, por consentimiento de las partes, por resolución judicial o a instancia de parte interesada, siempre que en la solicitud se expresen, con toda exactitud, los datos que permitan conocer cuál es la inscripción que se



cancela, la causa que motiva la cancelación y su fecha, en los supuestos previstos por los artículos siguientes.

**Artículo 97.** Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

- I. Cuando se extinga por completo el bien objeto de la inscripción.
- II. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito.
- III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción.
- IV. Cuando se declare la nulidad de la inscripción.
- V. Cuando, en tratándose del registro de gravámenes, sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2216 del Código Civil.
- VI. Cuando, en tratándose del registro de una cédula o demanda hipotecaria o de un embargo, haya caducado la inscripción.

**Artículo 98.** Podrá pedirse, y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

- I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción.
- II. Cuando se reduzca el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

**Artículo 99.** Para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, se requiere que éstas lo sean legítimas, tengan capacidad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.

**Artículo 100.** Si para cancelar una inscripción se pusiese alguna condición, se requiere, además, el cumplimiento de ésta.

**Artículo 101.** Cuando se registre la propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, en favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que enajene.

**Artículo 102.** 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 103.** 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 acompañan inutilizados los referidos títulos.
- III. Por ofrecimiento de pago y consignación del importe de los títulos, hechos de acuerdo con las disposiciones relativas.



**Artículo 104.** Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si se hiciere constar, por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de títulos debidamente inutilizados.

**Artículo 105.** Procederá también la cancelación total, si se presentasen, 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.

La cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.

**Artículo 106.** 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 107.** El consentimiento de las partes interesadas en la extinción de la inscripción respectiva deberá constar en escritura pública, excepto cuando se trate de ventas condicionales, hipotecas o fideicomisos, pues en estos casos bastará que las partes manifiesten su voluntad, al calce de los títulos, de que puede cancelarse la inscripción.

Con esta constancia, el Notario que autorizó los actos mencionados, cancelará la matriz de la escritura correspondiente; cerciorado que sea de la autenticidad de la firma, anotará e inutilizará el testimonio de la escritura y remitirá oficio al Registrador Público de la Propiedad, participándole la cancelación para que proceda en consecuencia.

**Artículo 108.** Las inscripciones de cédulas o demandas hipotecarias y los embargos, caducan de pleno derecho, a los cuatro años contados a partir de la fecha de la última actuación en el expediente judicial que la origina y procede su cancelación a petición de parte interesada. Las inscripciones de hipotecas caducan de pleno derecho a los diez años contados a partir de la fecha en que se haga exigible la obligación principal garantizada o de la revalidación. La cancelación de la inscripción de una cédula o demanda hipotecaria no origina la cancelación de la hipoteca respectiva, pero la cancelación de la hipoteca sí origina la cancelación de la inscripción, demanda o cédula. **[Artículo reformado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 109.** Para llevar a cabo la cancelación de una inscripción por caducidad, el Registrador pedirá informe al tribunal que haya ordenado la inscripción, solicitándole la fecha de la última actuación en el juicio correspondiente.

**Artículo 110.** En los casos de confusión de derechos, quedan de pleno derecho cancelados todos los gravámenes y limitaciones de dominio consignados en favor de la persona que adquiere, por lo que el Registrador Público de la Propiedad deberá efectuar las cancelaciones correspondientes.

**Artículo 111.** Siempre que ante un tribunal se pida la nulidad o cancelación de una inscripción o del documento que la motiva, la autoridad judicial, a petición de parte y previa garantía de los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse, hará del conocimiento del Registrador Público de la Propiedad, la existencia de dicha petición, quien deberá hacer la anotación marginal correspondiente.

Dicha autoridad judicial podrá abstenerse de hacer del conocimiento del Registrador lo señalado en el punto anterior, en el evento de que la parte interesada en la subsistencia del acto impugnado y sus



efectos otorgue contragarantía suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse al demandante en caso de que la resolución judicial respectiva le fuese favorable a este último.

El juez dará vista a las partes, a fin de que en la vía incidental se fijen los montos de la garantía y contragarantía que deban otorgar los interesados.

**Artículo 112.** Cuando se solicite el amparo de la justicia federal y sea señalado como acto reclamado la autorización de una inscripción o de una anotación marginal, y como autoridad responsable al encargado del Registro, se estará a lo que se resuelva en el incidente de suspensión del correspondiente juicio de garantías.

## **CAPÍTULO V DE LAS ANOTACIONES**

**Artículo 113.** Se entiende por anotación, cualquier asiento que se efectúe relacionado con una inscripción registrada y que implique una prevención, su modificación o extinción. Las anotaciones que no hayan podido asentarse al margen de las inscripciones correspondientes, podrán continuarse en un libro autorizado para tal efecto.

**Artículo 114.** Las anotaciones que contendrán las circunstancias que resulten de los avisos o documentos presentados, son las siguientes:

- I. Las que se originan por los avisos preventivos previstos en el artículo 76 de esta Ley;
- II. Las que deban su origen a un embargo o secuestro legalmente trabado;
- III. Las que provengan de una expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles;
- IV. Las que deban asentarse a petición de la autoridades judicial, por estar los bienes sujetos a juicio, y
- IV. Las que resulten de cualquier acto registral.

## **TÍTULO CUARTO CAPÍTULO I DE LAS CERTIFICACIONES**

**Artículo 115.** El Registrador tiene obligación de dar, a quien lo solicite, certificaciones literales, totales o, en lo conducente, de las inscripciones o constancias asentadas en los libros y apéndices.

En su caso, las certificaciones expedidas en forma automática por sistemas de cómputo, haciendo mención de lo anterior, se autorizarán por medio de firma autógrafa o electrónica del funcionario autorizado.

El Registrador o el Certificador Adscrito a una oficina que cuente con sistemas de comunicación con otras oficinas, vía sistemas de cómputo, estará facultado para expedir certificaciones de constancias existentes en los archivos de aquellas oficinas del Registro Público que también cuenten con dichos sistemas.

La autoridad registral queda exceptuada de la obligación establecida en este artículo, respecto a la información resguardada en la Sección Octava.



**Artículo 116.** Las certificaciones de asientos relativas a bienes determinados, comprenderán todas las inscripciones de propiedad verificadas en el período por el que se soliciten y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos bienes en el período respectivo, que no estén canceladas, con la expresión de no existir otros de igual clase.

**Artículo 117.** En las certificaciones de que se trata el artículo anterior y en las referentes a la inexistencia de asientos de especie determinada, sólo se hará mención de las canceladas cuando el Juez o los interesados lo solicitaren.

**Artículo 118.** Cuando las solicitudes de los interesados o los mandatos de los jueces no expresaren con claridad y precisión la especie de certificaciones que se pidan de los bienes, personas o períodos a que ésta ha de referirse, no se expedirá documento alguno hasta en tanto se aclare la solicitud o el mandato judicial respectivo.

**Artículo 119.** Los certificados se expedirán a petición de quien los solicite o por mandamiento judicial, dentro de los tres días siguientes a la recepción de la solicitud o del mandamiento, a menos que el trabajo propio de la oficina lo impida, salvo el de inexistencia de bienes, que deberá solicitarse indicando las generales del titular del derecho a certificar.

Para el debido control, relativo a la expedición de toda clase de constancias concernientes a los actos que obren en los libros, apéndices o sus anexos, cada oficina llevará un registro en el que se anotará por orden progresivo el número de certificado de pago de los derechos que la misma cause conforme a la tarifa respectiva, la cantidad que consigne dicho certificado, el nombre del causante y el acto por el que se origina.

Además, en la misma constancia o constancias expedidas, se indicará número progresivo que le haya correspondido en el Registro de Control y el del certificado de pago. Los funcionarios judiciales, notarios y demás autoridades ante quienes se presenten documentos expedidos por el Registro Público de la Propiedad, deberán cerciorarse del cumplimiento de esta disposición, dando aviso de su no observancia dentro de los diez días hábiles siguientes a su presentación, a la Oficina Recaudadora respectiva, a quien deberá remitirse el documento relativo y, en caso de que no lo hicieren así, serán solidariamente responsables, en unión del Registrador, de los perjuicios que sufra el fisco estatal.

**Artículo 120.** Las Oficinas Registrales en el Estado podrán emitir certificaciones, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 115 de esta Ley, de los siguientes tipos:

- I. Certificado de asentamientos humanos.- Expedición de un certificado en el que se hace constar que al margen de la inscripción de determinado bien inmueble, no aparece ninguna anotación que denote la existencia en Sección Séptima, de la inscripción relativa a provisiones, usos, reservas o planes estatales o municipales de desarrollo, o bien, se indica el uso urbano a que puede legalmente destinarse el inmueble conforme a las declaratorias municipales respectivas;
- II. Certificado de existencia de gravamen.- Expedición de un certificado en el cual se hacen constar los gravámenes (hipotecas y/o embargos o garantías fiduciarias) que reporta un bien inmueble o una sociedad inscrita;
- III. Certificado de libertad de gravamen.- Expedición de un certificado en el cual se hace constar que en los archivos de la oficina no existe inscripción o anotación que imponga



gravamen (hipoteca, embargo o garantía fiduciaria) a determinado inmueble; tratándose de sociedades, se expide únicamente en el Registro del domicilio de la misma;

- IV. Certificado de inexistencia de bienes.- Expedición de un certificado en el cual se hace constar que en los archivos de la oficina no existe registro de bienes inmuebles a favor de determinada persona;
- V. Certificado de existencia de propiedad.- Expedición de un certificado en el cual se hace constar que existen propiedades registradas a nombre de la persona de la cual se hace la solicitud, o bien, de la cual se proporcionaron datos de registro;
- VI. Certificado de identificación de fincas.- Certificación de un plano en el cual se hace constar a nombre de quién se encuentra inscrito el inmueble;
- VII. Certificado de Historia Registral.- Certificado que contiene la descripción del inmueble, así como las anotaciones marginales con que cuenta una inscripción y la relación de todos los antecedentes registrales, hasta la inscripción primordial, y
- VIII. Copias Certificadas.- Expedición de copias de inscripciones o de documentos agregados al apéndice, debidamente autenticados.

## **CAPÍTULO II DEL ARCHIVO**

**Artículo 121.** El Registro contará con un archivo registral documental y electrónico en su caso.

**Artículo 122.** El Registrador tendrá, bajo su guarda y cuidado, los libros, apéndices y datos contenidos en los dispositivos de almacenamiento electrónico.

**Artículo 123.** Las personas que lo soliciten, podrán obtener copia certificada de las inscripciones, constancias y demás documentos que integran el archivo.

**Artículo 124.** Podrá llevarse a cabo la reposición de folios o libros, en aquellos casos en que exista deterioro o destrucción de los mismos. Cuando exista la información en archivos electrónicos suficiente para su reproducción, mediante su impresión, y la información no contenida en este medio se asentará por medios físicos o mecánicos, debiendo certificar la reposición resultante el Registrador correspondiente.

**Artículo 125.** Los respaldos que se generen de la información registral en dispositivos externos, serán guardados físicamente en las cajas de seguridad que al efecto designe la Secretaría.

## **CAPÍTULO III ÍNDICES**

**Artículo 126.** En cada Oficina Registral se llevarán índices alfabéticos por el apellido de las personas a cuyo favor aparezca la inscripción; otro de fincas y cuantos más sean necesarios para la fácil localización de los inmuebles, sus propietarios y las inscripciones que sobre ellos existan.

**Artículo 127.** Cada Oficina Registral llevará los índices que correspondan por secciones de Registro, por medios magnéticos, correspondiendo a dichas oficinas y a la Dirección asegurar el resguardo físico de los mismos.



Dichos índices consistirán en:

- I. Los correspondientes a la Sección Primera o de Registro Inmobiliario:
  - a) Se llevarán por el nombre del propietario o titular del derecho real;
  - b) Por domicilio del inmueble;
  - c) Por denominación de la finca;
  - d) Por nombre de fraccionamiento;
  - e) Por clave catastral, y
  - f) Por número de inscripción.
- II. Los relativos a la Sección Segunda o Gravamen:
  - a) Por dato de registro.
- III. Los relativos a personas morales civiles o mercantiles:
  - a) Por denominación o razón social;
  - b) Por dato de registro, y
  - c) Por nombre de los asociados o socios.
- IV. Los correspondientes a testamentos ológrafos:
  - a) Por nombre del testador.

Esta información sólo se proporcionará por medio de oficio a la autoridad competente y a los Notarios ante quienes se tramite la sucesión respectiva o al propio testador, previa identificación indubitable del mismo.

- V. **Derogada. [Fracción V derogada mediante decreto 1090-10 II P.O. publicada en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 128.** La información de los índices se proporcionará al público a través de medios electrónicos, ya sea en las oficinas respectivas o por medio de Internet, con excepción de la señalada en la fracción IV del artículo que antecede.

## TÍTULO QUINTO CAPÍTULO ÚNICO DEL RECURSO DE REVISIÓN

**Artículo 129.** Procede el recurso de revisión contra la calificación registral que emita el Registrador, en virtud de la cual niegue o suspenda la inscripción o anotación de un documento.



**Artículo 130.** El recurso de revisión deberá interponerse ante el Director dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha en que el registrador notifique la negativa o suspensión de la inscripción o anotación solicitada. **[Artículo reformado mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

**Artículo 131.** Admitido que sea el recurso, el Director procederá al estudio de la causa de devolución del documento que niegue o suspenda la inscripción del mismo; una vez realizado lo anterior, resolverá y emitirá un acuerdo que confirme o revoque la calificación realizada y autorice la inscripción del documento, si encuentra que se trata realmente de un documento que reúne los requisitos para tal efecto. Cuando el acuerdo sea de revocación, la inscripción surtirá sus efectos desde la fecha de presentación del documento, de acuerdo con el principio de prelación.

Si la resolución fuese contraria a los intereses del recurrente, podrá impugnarla mediante los recursos previstos en el Código Administrativo del Estado. **[Artículo adicionado con un segundo párrafo mediante Decreto No. 1090-10 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 51 del 26 de junio del 2010]**

## TÍTULO SEXTO CAPÍTULO I DE LOS SERVICIOS ELECTRÓNICOS

**Artículo 132.** La Dirección puede ofrecer servicios de forma electrónica, siempre y cuando las condiciones tecnológicas se lo permitan.

**Artículo 133.** La recepción de los trámites registrales para cualquier oficina, podrá realizarse de forma remota a través de la aplicación web de gestión registral señalada por la Dirección.

**Artículo 134.** La Dirección emitirá los lineamientos y requisitos necesarios para la autorización y revocación al acceso remoto a la aplicación web de gestión registral del Registro Público de la Propiedad; así como lo referente a lo que implique el proceso de certificación y validación de firmas electrónicas.

**Artículo 135.** Tendrá efectos jurídicos, validez y fuerza obligatoria la información enviada y recibida a través de la aplicación web de gestión registral señalada por la Dirección, siempre y cuando ésta se encuentre validada con firma electrónica del emisor, en los términos de la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 136.** Cuando la presente Ley exija la forma escrita para la realización de actos ante el Registro Público de la Propiedad, este requisito se tendrá por cumplido al utilizar la aplicación web de gestión registral señalada por la Dirección, siempre y cuando la información capturada y enviada se apegue completamente a las validaciones y formas señaladas dentro de la misma.

Cuando la ley exija la exhibición de la firma autógrafa de las partes, dicho requisito se tendrá por cumplido cuando se utilice la aplicación web de gestión registral, en virtud de que quien captura y envía la información es un usuario autorizado por la Dirección y la misma está validada con su firma electrónica.

**Artículo 137.** El usuario remoto, quien ingresa a la aplicación web de gestión registral para capturar y enviar información para su inscripción, es responsable de la integridad y veracidad de la misma, ya que es quien la valida con su firma electrónica.



## CAPÍTULO II DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

**Artículo 138.** La firma electrónica tendrá entera validez y crédito para la realización de actos ante el Registro Público, cuando ésta se ajuste a las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 139.** El uso de la firma electrónica, para los efectos del artículo anterior, deberá ajustarse a los lineamientos y requisitos que al efecto se expidan.

## CAPÍTULO III DEL REGISTRO ELECTRÓNICO

**Artículo 140.** Para la inscripción de títulos en forma electrónica, se estará a lo dispuesto en el artículo 73 de esta Ley, y a lo siguiente:

- I. El mensaje de datos deberá contener la firma electrónica del fedatario público o usuario autorizado, y
- II. Efectuada la recepción, se expedirá una constancia con efectos de comprobante de ingreso, la cual deberá contener fecha, hora y número de ingreso en el sistema de gestión.

**Artículo 141.** Una vez firmado electrónicamente e inscrito el acto en la base de datos de la Oficina del Registro Público, emitirá el número de partida de inscripción, la que será entregada al interesado previa presentación de la boleta de ingreso, o podrá verificarla e imprimirla si el notario o corredor público presentó el acto a inscribir, usando medios electrónicos.

## CAPÍTULO IV DE LA VINCULACIÓN CON OTROS SECTORES

**Artículo 142.** El Director tendrá la obligación de establecer medios de coordinación para la modernización integral del Registro Público con otros sectores inmersos en la actividad registral, como el notariado estatal, los Organismos promotores de vivienda, el Registro Agrario Nacional, la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra y los catastros municipales.

**Artículo 143.** Previa autorización del Titular del Poder Ejecutivo del Estado, el Registro Público, mediante convenios de coordinación o de intercambio de información a título gratuito u oneroso, podrá compartir su base de datos con usuarios institucionales, notarios, catastros municipales o quien lo solicite para el adecuado ejercicio de sus funciones y así lo justifiquen.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se deroga del Libro Cuarto, "De las Obligaciones", Tercera Parte, el Título Segundo, intitulado "Del Registro Público de la Propiedad", inclusive sus Capítulos I al IV y los artículos 2892 al 2915, todos del Código Civil del Estado, para quedar como sigue:

### TÍTULO SEGUNDO DEROGADO

### CAPÍTULO I DEROGADO

**Artículos 2892 y 2893.- Derogados.**



**CAPÍTULO II  
DEROGADO**

**Artículos 2894 al 2900.- Derogados.**

**CAPÍTULO III  
DEROGADO**

**Artículos 2901 al 2913.- Derogados.**

**CAPÍTULO IV  
DEROGADO**

**Artículos 2914 y 2915.- Derogados.**

**ARTÍCULO TERCERO.-** Se deroga el Libro Segundo, inclusive su Título Único, intitulado “Del Registro Único de la Propiedad”, sus Capítulos I al XIII y los artículos 271 al 338, todos del Código Administrativo del Estado, para quedar como sigue:

**LIBRO SEGUNDO  
DEROGADO**

**TÍTULO ÚNICO  
DEROGADO**

**CAPÍTULO I  
DEROGADO**

**Artículos 271 al 283.- Derogados.**

**CAPÍTULO II  
DEROGADO**

**Artículos 284 al 289.- Derogados.**

**CAPÍTULO III  
DEROGADO**

**Artículos 290 al 301.- Derogados.**

**CAPÍTULO IV  
DEROGADO**

**Artículos 302 al 304.- Derogados.**

**CAPÍTULO V  
DEROGADO**

**Artículos 305 al 310.- Derogados.**



**CAPÍTULO VI  
DEROGADO**

**Artículos 311 al 322.- Derogados.**

**CAPÍTULO VII  
DEROGADO**

**Artículos 323 al 326.- Derogados.**

**CAPÍTULO VIII  
DEROGADO**

**Artículos 327 y 328.- Derogados.**

**CAPÍTULO IX  
DEROGADO**

**Artículo 329.- Derogado.**

**CAPÍTULO X  
DEROGADO**

**Artículo 330.- Derogado.**

**CAPÍTULO XI  
DEROGADO**

**Artículo 331.- Derogado.**

**CAPÍTULO XI BIS  
DEROGADO**

**Artículo 331 Bis.- Derogado.**

**CAPÍTULO XI TER  
DEROGADO**

**Artículo 331 Ter.- Derogado.**

**CAPÍTULO XII  
DEROGADO**

**Artículos 332 al 336.- Derogados.**

**CAPÍTULO XIII  
DEROGADO**



**Artículos 337 y 338.- Derogados.**

## **T R A N S I T O R I O S**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Lo dispuesto en los artículos 7, fracción V; 15, 74, 89, 115, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 y 141, en lo relativo a la utilización de la firma electrónica, entrará en vigor un año después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado. Así mismo, lo dispuesto en el artículo 281, segundo párrafo, del Código Administrativo, en cuanto hace a la suplencia del Director, continuará en vigor hasta en tanto no se reforme la Ley de Notariado y se expida el Reglamento respectivo.

**ARTÍCULO TERCERO.-** El Titular del Ejecutivo Estatal contará con un término de noventa días hábiles contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para expedir la reglamentación correspondiente a la presente Ley.

**D A D O** en el Teatro Víctor Hugo Rascón Banda, en Ciudad Juárez, Chih., declarado Recinto Oficial del Poder Legislativo, a los quince días del mes de abril del año dos mil diez.

**PRESIDENTE. DIP. HÉCTOR ARCELUS PÉREZ. Rúbrica. SECRETARIA DIP. ROSA MARÍA BARAY TRUJILLO. Rúbrica. SECRETARIO DIP. JUAN MANUEL DE SANTIAGO MORENO. Rúbrica.**

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

En la ciudad de Chihuahua, Palacio de Gobierno del Estado, a los veintiocho días del mes de mayo del año dos mil diez. **[Fe de Erratas al Decreto 1077-10 II P.O. publicada en el P.O.E. No. 54 del 7 de julio de 2010]**

**El Gobernador constitucional del Estado. LIC. JOSÉ REYES BAEZA TERRAZAS. Rúbrica. El Secretario General de Gobierno. LIC. SERGIO GARANDOS PINEDA. Rúbrica.**



## ÍNDICE POR ARTÍCULOS

ÍNDICE	ARTÍCULOS
TÍTULO PRIMERO CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	DEL 1 AL 4
CAPÍTULO II DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA	5
SECCIÓN 1 DE LA DIRECCIÓN	6 Y 7
SECCIÓN 2 DEL DEPARTAMENTO REGISTRAL	DEL 8 AL 10
SECCIÓN 3 DE LOS REGISTRADORES	11
CAPÍTULO III DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO	DEL 12 AL 24
TÍTULO SEGUNDO CAPÍTULO I DE LOS LIBROS DEL REGISTRO Y SUS APÉNDICES	DEL 25 AL 33
CAPÍTULO II DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN PRIMERA	DEL 34 AL 45
CAPÍTULO III DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN SEGUNDA	DEL 46 AL 49
CAPÍTULO IV DE LAS INSCRIPCIONES EN SECCIÓN TERCERA	50 Y 51
CAPÍTULO V DE LAS INSCRIPCIONES EN SECCIÓN CUARTA	52
CAPÍTULO VI DE LAS INSCRIPCIONES EN SECCIÓN QUINTA	53
SECCIÓN 1 DE LAS INSCRIPCIONES DE POSESIÓN	DEL 54 AL 56
CAPÍTULO VII DE LAS INSCRIPCIONES EN SECCIÓN SEXTA	57
CAPÍTULO VIII DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN SÉPTIMA, DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL PATRIMONIO CULTURAL	58
CAPÍTULO IX DE LAS INSCRIPCIONES EN SECCIÓN OCTAVA, DE ACTOS ADMINISTRATIVOS DEL INTERÉS GENERAL	59
CAPÍTULO X DE LAS INSCRIPCIONES EN SECCIÓN NOVENA	60
TÍTULO TERCERO CAPÍTULO I DE LOS DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO Y DE LOS EFECTOS LEGALES DEL REGISTRO	DEL 61 AL 69
CAPÍTULO II DE LAS INSCRIPCIONES EN GENERAL	DEL 70 AL 90
CAPÍTULO III DE LA RECTIFICACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES	DEL 91 AL 94



CAPÍTULO IV DE LA EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES	DEL 95 AL 112
CAPÍTULO V DE LAS ANOTACIONES	113 Y 114
TÍTULO CUARTO CAPÍTULO I DE LAS CERTIFICACIONES	DEL 115 AL 120
CAPÍTULO II DEL ARCHIVO	DEL 121 AL 125
CAPÍTULO III ÍNDICES	DEL 126 AL 128
TÍTULO QUINTO CAPÍTULO ÚNICO DEL RECURSO DE REVISIÓN	DEL 129 AL 131
TÍTULO SEXTO CAPÍTULO I DE LOS SERVICIOS ELECTRÓNICOS	DEL 132 AL 137
CAPÍTULO II DE LA FIRMA ELECTRÓNICA	138 Y 139
CAPÍTULO III DEL REGISTRO ELECTRÓNICO	140 Y 141
CAPÍTULO IV DE LA VINCULACIÓN CON OTROS SECTORES	142 Y 143
ARTÍCULO SEGUNDO	REFORMA AL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO
ARTÍCULO TERCERO	REFORMA AL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO
TRANSITORIOS	DEL PRIMERO AL TERCERO