



GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Director Técnico: M. en D. José Octavio Tinajero Zenil

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CXCII A:202/3/001/02
Número de ejemplares impresos: 750

Toluca de Lerdo, Méx., jueves 18 de agosto de 2011
No. 32

SUMARIO:

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO NUMERO 329.- SE EXPIDE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MEXICO Y SE REFORMA EL LIBRO OCTAVO DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, DENOMINADO "DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD".

EXPOSICION DE MOTIVOS.

DICTAMEN.

"2011. AÑO DEL CAUDILLO VICENTE GUERRERO"

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ENRIQUE PEÑA NIETO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

DECRETO NÚMERO 329

LA H. "LVII" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO
DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Se expide la Ley Registral del Estado de México, para que quedar como sigue:

LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MEXICO

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO DEL OBJETO, FINALIDAD Y DEFINICIONES

Artículo 1.- La presente Ley es de orden e interés públicos y tiene por objeto regular las bases, sistema y proceso registral que regirán el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, de conformidad con lo establecido en el Código Civil, la Ley que crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral, ambos del Estado de México, y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 2.- El Registro Público de la Propiedad del Estado de México es la institución que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos, así como a los actos y hechos jurídicos que conforme a la Ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros, a fin de otorgar certeza y seguridad jurídica a los mismos; funciona bajo la responsabilidad del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Artículo 3.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:

I. Archivo: Archivo General de Notarías;

II. Asientos Registrales: Las notas de presentación, las anotaciones preventivas, las inscripciones, las cancelaciones y las rectificaciones;

III. Acervo Registral: Libros, apéndices e índices, sus imágenes, extractos o contenidos capturados o digitalizados, sus respaldos, folios electrónicos y base de datos;

- IV.** Boletín: Información electrónica que emite diariamente cada oficina registral, sobre el proceso registral;
- V.** Certificación: Acto por el cual el Registrador da fe de la existencia o inexistencia de los actos, hechos o constancias inscritos o anotados en el Acervo Registral;
- VI.** Certificado Electrónico: Documento firmado electrónicamente por un prestador de servicios de Certificación que vincula los datos de la firma a su autor y confirma su identidad;
- VII.** Código: Código Civil del Estado de México;
- VIII.** Copia Certificada Electrónica: Reproducción total o parcial de una escritura o acta, así como de sus respectivos documentos del apéndice, o sólo de éstos o de alguno o algunos de ellos, que el Notario Público expide únicamente en soporte electrónico y que autoriza mediante su Firma Electrónica Notarial. La Copia Certificada Electrónica que el Notario Público autorice será un documento notarial válido jurídicamente y se considerará con valor equivalente a la copia certificada prevista en la Ley del Notariado para el Estado de México;
- IX.** Digitalización: Proceso que convierte un Asiento Registral en una imagen digital, la cual se resguarda en el Acervo Registral;
- X.** Director General: Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de México;
- XI.** Folio Electrónico: Documento electrónico correspondiente a un inmueble o a una persona jurídica colectiva, considerando cada uno de éstos como una unidad registral integral con historial jurídico propio, en el que se practican todos los Asientos Registrales correspondientes a los mismos;
- XII.** Formato Precodificado: Documento electrónico base del sistema de Folio Electrónico, que contiene los datos esenciales sobre un acto o hecho registrable para la práctica del asiento correspondiente;
- XIII.** Firma Electrónica: Firma Electrónica Avanzada con valor jurídico equivalente al de la firma autógrafa definida en la Ley para el Uso de Medios Electrónicos del Estado de México;
- XIV.** Firma Electrónica Notarial: Firma Electrónica de un Notario Público, la cual se considera con igual valor jurídico que su firma autógrafa y su sello de autorizar en términos de la Ley para el Uso de Medios Electrónicos del Estado de México y demás disposiciones aplicables;
- XV.** Hoja de Seguridad: Papel oficial en que se expiden las certificaciones;
- XVI.** Instituto: Instituto de la Función Registral del Estado de México;
- XVII.** Ley del Instituto de la Función Registral: Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México;
- XVIII.** Ley: Ley Registral para el Estado de México;
- XIX.** Reglamento: Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México;
- XX.** Registrador: Titular encargado de una Oficina Registral;
- XXI.** Registro Público: Registro Público de la Propiedad del Estado de México;
- XXII.** Resguardo: Custodia administrativa de documentos;
- XXIII.** Sistema Informático: Sistema de Información Registral del Estado de México, conforme al cual los Asientos Registrales se practican en el Folio Electrónico correspondiente a cada inmueble o persona jurídica colectiva; y
- XXIV.** Traslado: Transmisión de la información registral al Folio Electrónico.

CAPITULO SEGUNDO DEL DOMICILIO Y LA COMPETENCIA DEL INSTITUTO

Artículo 4.- El Instituto tendrá su domicilio en la ciudad de Toluca de Lerdo y las oficinas registrales se ubicarán en los municipios que establezca su Reglamento Interior.

Artículo 5.- La operación del Registro Público estará a cargo del Instituto, éste la ejercerá a través de sus oficinas registrales y demás unidades administrativas con facultades para ello.

Siempre que las necesidades del servicio lo requieran, se podrán crear, reubicar o modificar la circunscripción de las oficinas registrales, previa autorización del Consejo Directivo del Instituto; lo cual deberá publicarse en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

En cada Distrito Judicial del Estado deberá haber cuando menos, una oficina registral.

Artículo 6.- Para el cumplimiento de sus atribuciones, el Instituto contará con la estructura de organización que le sea autorizada y se auxiliará de los servidores públicos que las necesidades del servicio requieran, de conformidad con el presupuesto y la normatividad aplicable.

CAPITULO TERCERO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Artículo 7.- La función registral se regirá por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, excepto en tratándose del registro de personas jurídicas colectivas, rogación, prelación y de legalidad, establecidos en el Código y contenidos en las disposiciones siguientes.

La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el Código y esta Ley.

Artículo 8.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro Público 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 de su otorgante o de titulares anteriores en virtud de título no inscrito aún siendo válido, o por causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará al último adquirente cuya adquisición se haya efectuado en violación a disposiciones prohibitivas o de orden público. En cuanto a adquirentes a título gratuito, gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

La buena fe se presume siempre; quien alegue lo contrario tiene la carga de la prueba.

Artículo 9.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre el mismo o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previa o concomitantemente, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En el caso de cualquier procedimiento judicial o administrativo en el que se afecten bienes, derechos reales sobre los mismos o sus frutos, tal afectación quedará sin efecto, una vez que conste manifestación auténtica del Registro Público, que indique que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se dictó la ejecución, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece como titular en el Registro Público.

Todo lo inscrito o anotado goza de la presunción de autenticidad, veracidad, legalidad y exactitud.

En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un asiento del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos. Los errores materiales o de concepto, se rectificarán en términos del Código y de la presente Ley.

TITULO SEGUNDO DEL PERSONAL DEL INSTITUTO

CAPITULO UNICO

Artículo 10.- El Director General, los Registradores, el Titular del Archivo y demás personal del Instituto, se regirán en cuanto a su nombramiento, atribuciones, facultades y obligaciones, por lo establecido en el Código, la Ley del Instituto de la Función Registral, su reglamento interior, la presente Ley y demás ordenamientos.

TITULO TERCERO DEL SISTEMA REGISTRAL

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.- El inmueble y la persona jurídica colectiva constituyen la unidad básica registral.

Artículo 12.- El Folio Electrónico será de dos clases: folio real y folio de personas jurídicas colectivas, numerados y autorizados y son los documentos físicos o electrónicos, que contendrán sus datos de identificación, así como los asientos de los actos jurídicos o hechos que en ellos incidan.

Artículo 13.- A la apertura del Folio Electrónico, la primera inscripción contendrá la materia a la que se refiere, los antecedentes registrales vigentes y la siguiente información, según conste en el libro o título que le de origen a la apertura:

I. Inmueble:

- A) Descripción del mismo;
- B) Calle y número o lote y manzana que lo identifique;
- C) Denominación, si la tuviere;
- D) Municipio en el que se ubique;
- E) Fraccionamiento, colonia, poblado, barrio o conjunto urbano;
- F) Código postal;
- G) Superficie, con letra y número, si la tuviere;
- H) Rumbos, medidas y colindancias;
- I) Número de clave catastral, cuando sea proporcionada por el solicitante; y
- J) Titular registral, con sus generales.

II. Personas Jurídicas Colectivas:

- A) Denominación o razón social;
- B) Tipo de persona jurídica colectiva;
- C) Objeto;
- D) Domicilio;
- E) Importe del capital social, en su caso;
- F) Duración;
- G) Integrantes del órgano de administración; y
- H) Registro Federal de Contribuyentes, cuando sea proporcionado por el solicitante.

Artículo 14.- A la apertura de cada Folio Electrónico se le dará el número progresivo que le corresponda y según la materia de que se trate.

Artículo 15.- El Traslado que se haga para la apertura del Folio Electrónico, con base en los datos de libros e imágenes de inmuebles o personas jurídicas colectivas, se hará transmitiendo la información en los términos existentes, sin calificación alguna. De todo Traslado deberá dejarse constancia en su fuente, señalando el número de Folio Electrónico que le corresponda.

A la apertura del folio real, únicamente se transmitirán los asientos vigentes, además de asentarse el aviso definitivo que se hubiere presentado, sin convertirse en inscripción.

Artículo 16.- Todo folio será autorizado con Firma Electrónica del Registrador.

Artículo 17.- Cada Asiento Registral deberá contener, en todos los casos, lo siguiente:

I. Número y fecha de entrada;

II. Datos de identificación del documento presentado;

III. Acto jurídico asentado y los elementos que sean materia de publicidad, en los términos de lo dispuesto por el Código y la Ley;

IV. Generales de los otorgantes, si constan en el documento;

V. Clave Única de Registro de Población o Registro Federal de Contribuyentes, cuando sean proporcionados por el solicitante, o cualquier otro dato de identificación cuando conste en el título; y

VI. Nombre y firma del Registrador.

CAPITULO SEGUNDO DEL SISTEMA INFORMATICO

Artículo 18.- En términos del Código, el Registro Público deberá operar con un Sistema Informático Integral, mediante el cual se realice la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación y transmisión de la información contenida en el Acervo Registral.

Artículo 19.- El procedimiento registral se llevará electrónicamente a través del Sistema Informático y de comunicación remota. La información almacenada en el sistema y los archivos complementarios necesarios serán utilizados para inscribir, asentar, anotar, cancelar, verificar, rectificar, validar y reponer los Asientos Registrales, así como para expedir certificados, copias certificadas y constancias de los mismos.

Los Asientos Registrales que autorice el Registrador mediante Firma Electrónica, así como las certificaciones, constancias e impresiones son documentos públicos y tendrán valor probatorio pleno. El mismo valor probatorio, tendrán los Asientos Registrales y actos registrales que contengan la base de datos del sistema.

Artículo 20.- El Sistema Informático incluirá:

- I. Un control de gestión;
- II. Un sistema de procedimiento registral;
- III. Un sistema de base de datos permanente y actualizado para su consulta pública, incluyendo días y horas inhábiles;
- IV. Las bases de datos y archivos complementarios, necesarios para explotar y validar la información; y
- V. Los respaldos.

Artículo 21.- A través del control de gestión se incorpora, ordena, archiva y consulta la información sobre los trámites y servicios que presta la institución, desde su ingreso hasta su conclusión, lo que deberá reflejarse en los certificados y constancias que se expidan.

La situación de los trámites y servicios en el control de gestión, según corresponda, se actualizará conforme a las siguientes etapas del procedimiento:

- I. Ingresado;
- II. En calificación;
- III. Inscrito;
- IV. Suspendido;
- V. Subsanao;
- VI. Denegado;
- VII. En recurso de inconformidad;
- VIII. Resolución del Recurso; y
- IX. Entregado.

La situación de los trámites, se actualizará diariamente según corresponda de acuerdo con las etapas del procedimiento. Dichas etapas serán consultables por los usuarios a través de los medios informáticos y del Boletín.

Tratándose de las etapas a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VIII, la determinación correspondiente se publicará íntegramente en el Boletín, debiendo incluirse en tal publicación, de manera detallada y precisa, los fundamentos y motivación de la resolución, de tal manera que el interesado, con la simple publicación en el mencionado Boletín, pueda formular la acción legal que decida ejercer.

Artículo 22.- La solicitud de entrada y trámite o, en su caso, la solicitud electrónica respectiva, tendrá el objeto de servir:

I. Como elemento probatorio de la prelación de los documentos presentados, los que deberán contar con el número de entrada correspondiente, fecha y hora; y

II. Como medio de control de los mismos.

Artículo 23.- La función registral se apoyará en los archivos de validación sustentados en el Sistema Informático.

Artículo 24.- La Dirección General del Sistema Estatal de Informática, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de México con base en la Ley para el Uso de Medios Electrónicos del Estado de México y demás disposiciones aplicables, determinará el uso de la Firma Electrónica en los documentos y Asientos Registrales relativos al Acervo Registral.

Artículo 25.- El Registrador practicará los Asientos Registrales a través del Sistema Informático y los autorizará con su Firma Electrónica al igual que todo documento que emita, circunstancia que se publicará en el Boletín.

CAPITULO TERCERO DE LA CONSULTA

Artículo 26.- La consulta de los asientos se realizará proporcionando el número del folio real o de la persona jurídica colectiva. A falta de éstos se podrá solicitar la búsqueda de los asientos proporcionando cualquiera de los siguientes datos:

I. Tratándose de inmuebles:

A) Su denominación;

B) Calle o avenida, número y colonia;

C) Lote, manzana, fraccionamiento y/o conjunto urbano;

D) Nombre de alguno de los propietarios o de los titulares de otros derechos; y

E) Clave catastral.

II. En caso de personas jurídicas colectivas:

A) Denominación o razón social;

B) Nombre de los socios, asociados o integrantes del órgano de administración; y

C) Registro Federal de Contribuyentes.

III. Por cualquier otro dato que determine el Director General.

Artículo 27.- El Instituto a través de su Director General podrá autorizar únicamente la consulta vía remota de la base de datos del Acervo Registral a personas que así lo soliciten y cumplan con los requisitos para ello, en los términos del Código, de la Ley, del Reglamento y los lineamientos que emita el propio Director General.

Artículo 28.- La consulta electrónica externa solamente podrá hacerse por Notarios Públicos a través de la utilización de la Firma Electrónica Notarial y por usuarios previamente autorizados. Se llevará una bitácora de las consultas efectuadas.

Artículo 29.- Cuando la autorización a que se refiere el artículo anterior se otorgue a Notarios Públicos, dicha autorización permitirá el envío de solicitudes por medios electrónicos con la utilización de la Firma Electrónica Notarial. El Registro enviará por el mismo medio el acuse de recibo al propio Notario. Dicho acuse servirá como boleta de ingreso y la determinación que recaiga a la solicitud se enviará por el mismo medio, a fin de que el Notario pueda imprimir ambas. El régimen jurídico de la utilización de la Firma Electrónica Notarial y de las Copias Certificadas Electrónicas en materia registral, se regirá por el Código, por la Ley del Notariado para el Estado de México y por esta Ley.

Artículo 30.- Para garantizar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información registral, el Sistema Informático contará con las medidas de seguridad necesarias, autorizaciones y procedimientos según la Ley para el Uso de Medios Electrónicos del Estado de México y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 31.- La información registral deberá ser consultada para la calificación de los documentos, por parte de los Registradores, directamente a través del Sistema Informático.

TITULO CUARTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 32.- Cuando el acto sea inscribible y el Notario Público haya sido requerido, deberá en un plazo máximo de noventa días a partir de la fecha de otorgamiento y siempre y cuando haya sido expensado para ello, presentar a inscripción el formato

precodificado o el testimonio que expida en los términos del artículo 22 fracción VI de la Ley del Notariado para el Estado de México.

Artículo 33.- El procedimiento registral se inicia con la asignación del número de entrada y trámite a la solicitud presentada.

La fase de recepción podrá ser física o electrónica, debiéndose acreditar el pago de los derechos que se causen, cuando así proceda y consistirá, dependiendo el caso, de lo siguiente:

I. Recepción física.- El interesado presentará en la oficialía de partes del Registro Público el Formato Precodificado respectivo, llenado bajo su responsabilidad, acompañado del testimonio u otro título auténtico y se sujetará a las siguientes reglas:

A) Ingresado el documento, el Sistema Informático asignará al mismo, el número de entrada por orden de presentación, que será progresivo, fecha, hora y materia a que corresponda, lo que se hará constar en la solicitud de entrada y trámite de cada documento, de la que un ejemplar deberá entregarse al solicitante. La numeración se iniciará cada año calendario, sin que por ningún motivo, esté permitido emplear para documentos diversos el mismo número, salvo que se trate de un solo instrumento;

B) Con la solicitud de entrada y trámite, se turnará el Formato Precodificado, acompañado del testimonio o documento a inscribir al Registrador para continuar la fase de calificación extrínseca; y

C) Cuando se presenten varios documentos a inscribir en los que el interesado señale en la solicitud de entrada y trámite que están vinculados entre sí, sea que se presenten al mismo tiempo o en momentos diversos, todos ellos deberán acumularse para su calificación simultánea.

II. Recepción electrónica.- El Notario Público podrá enviar por medios telemáticos a través del sistema informático, el Formato Precodificado respectivo, llenado bajo su responsabilidad, acompañado de una Copia Certificada Electrónica en la que conste el acto a inscribir y deberá sujetarse a las siguientes reglas:

A) El Formato Precodificado deberá enviarse firmado electrónicamente por el Notario Público, acompañado de una Copia Certificada Electrónica. El Sistema Informático asignará al mismo, el número de entrada por orden de presentación, que será progresivo, fecha, hora y materia a que corresponda, generando con estos datos una boleta de ingreso, que surtirá efectos de solicitud de entrada y trámite, y se enviará al Notario por vía telemática de manera simultánea. La numeración se iniciará cada año calendario, sin que por ningún motivo, esté permitido emplear para documentos diversos el mismo número, salvo que se trate de un solo instrumento; y

B) La Copia Certificada Electrónica deberá incluir las notas complementarias del instrumento en las que el Notario Público indique que se ha cumplido con todos los requisitos fiscales y administrativos que el acto requiera para su inscripción.

Artículo 34.- Una vez cumplidas las fases a que se refiere el artículo que precede, se pasará directamente a la fase de calificación extrínseca.

La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:

I. El documento presentado sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la Ley que lo rige como necesarios para su validez;

III. En el documento conste acreditada la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes que el acto consignado requiera, en su caso. Cuando por cualquier circunstancia alguno de los titulares registrales varíe su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar ante Notario Público;

IV. Exista identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;

V. No haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro, conforme a lo previsto por el artículo 8.30 del Código;

VI. Esté fijada la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado;

VII. En el acto consignado en el instrumento se observe el tracto sucesivo, lo que significa que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación judicial;

VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código, esta Ley u otras Leyes aplicables, como indispensables para su inscripción; y

IX. No haya operado el cierre de registro, en términos del artículo 8.56 del Código.

Verificado que el testimonio, Formato Precodificado o la Copia Certificada Electrónica, coincidan, con el contenido del libro o folio correspondiente al inmueble o persona jurídica colectiva, no podrán exigir otros datos, requisitos e información que la necesaria para el llenado del Formato Precodificado. El contenido y características del Formato Precodificado serán establecidos en el Reglamento.

Se deberán inscribir o anotar, según corresponda, los documentos que se presenten al Registro para inscripción o anotación, dentro de un plazo máximo de diez días hábiles siguientes al de su presentación.

Siendo el trámite por vía electrónica, se reducirá al menos a la mitad el plazo señalado en este artículo.

Artículo 35.- El Registrador, dentro del plazo señalado en el artículo anterior, podrá suspender la inscripción o anotación, según sea el caso, si el documento contiene defectos subsanables, debiendo fundar y motivar su resolución, la que deberá ser publicada íntegramente en el Boletín.

En este caso el documento podrá subsanarse en un plazo de diez días hábiles, a partir de la publicación a que se refiere el párrafo anterior, pudiéndolo hacer en el propio Registro Público y de no ser posible así, deberá devolver el documento objeto de inscripción o anotación mediante control de salida y de reingreso al Notario Público, funcionario o interesado que lo haya presentado, para ser subsanado, sin que por ello se pierda su prelación, o se considere rechazado su registro.

El Notario Público, funcionario o interesado tendrá diez días hábiles contados a partir de que le sea entregado el documento para subsanarlo y reingresarlo y en caso de no hacerlo en ese plazo se denegará su inscripción.

Cuando para subsanar el documento se deba obtener otro documento administrativo no esencial para el otorgamiento del acto, que deba ser expedido por autoridad administrativa y en el instrumento obre constancia de haberse solicitado previamente a su otorgamiento, el Registrador suspenderá la anotación o inscripción hasta en tanto dicha autoridad lo expida.

Cuando la inscripción o anotación se solicite por la vía electrónica, se observará el procedimiento señalado en el párrafo anterior en lo posible, por la misma vía electrónica, dentro de los mismos plazos y con los mismos efectos.

El Registrador no podrá denegar la práctica de Asientos Registrales, sin conceder previa audiencia al solicitante del servicio. Efectuada la audiencia, si el Registrador confirma la denegación, su resolución debidamente fundada y motivada se publicará íntegramente en el Boletín.

La calificación del Registrador podrá recurrirse por el solicitante del servicio o cualquier interesado ante el Director General. Si éste confirma la calificación, cualquiera de ellos podrá reclamarla en juicio.

Si mediante sentencia ejecutoriada se resuelve que el título fue mal calificado e indebidamente rechazado y se ordena que se registre, la inscripción se practicará de inmediato y surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó el título, debiéndose tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 8.23 al 8.28 del Código.

Artículo 36.- El Registrador autorizará con su firma los asientos que practique. Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de inscripción firmada por el Registrador que contendrá: fecha de inscripción, número de folio, así como el texto íntegro del asiento. Cuando la solicitud del asiento sea por vía electrónica, por la misma vía se emitirá y enviará la nota de inscripción, firmada por el Registrador electrónicamente, que contendrá los datos ya mencionados.

El Registrador sólo inscribirá y anotará lo que expresamente se le solicite y sea inscribible, por lo que no podrá actuar de oficio, salvo en los casos establecidos por el Código y esta Ley.

Artículo 37.- Una vez inscrito un documento o denegada su inscripción, y efectuada la publicación a que se refiere el artículo 21, los interesados gozarán de un plazo de 30 días hábiles para retirar sus documentos. Los documentos que no sean retirados en dicho término, se remitirán a un Archivo del Estado de México, para su Resguardo por el plazo que establezca la Ley.

Artículo 38.- Los documentos a que se refieren las fracciones II y III del artículo 8.10 del Código serán resguardados en archivo electrónico y formarán parte del Sistema Informático del Registro para los efectos legales conducentes.

Artículo 39.- El Registrador no calificará la legalidad de la sentencia, orden judicial o administrativa que decrete un asiento, pero si concurren circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, dará cuenta de esta situación a la autoridad ordenadora.

Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandamiento, se procederá conforme a lo ordenado tomándose razón en el asiento correspondiente.

Cuando habiéndose prevenido a la autoridad ordenadora, ésta no reitere expresamente su requerimiento en el plazo de tres meses contados a partir de la notificación correspondiente, se dará por concluido el procedimiento y se publicará esa determinación en el Boletín.

En los supuestos anteriores no habrá responsabilidad para el Registrador.

Artículo 40.- Los Asientos Registrales que se practicarán en los folios, son los siguientes:

- I. Notas de presentación;
- II. Anotaciones preventivas;
- III. Inscripciones;
- IV. Cancelaciones; y
- V. Rectificaciones.

Todos éstos se ordenarán cronológicamente y de acuerdo a su naturaleza; igualmente se asentarán el número y la fecha de cualquier solicitud de entrada y trámite.

Artículo 41.- Las anotaciones preventivas a que se refieren las fracciones I, II, III, IV y VIII del artículo 8.54 del Código, se practicarán mediante mandamiento judicial y contendrán:

- I. Autoridad ordenadora;
- II. Expediente;
- III. Naturaleza del procedimiento;
- IV. Acción deducida;
- V. Resolución a cumplimentar; y
- VI. En su caso, suerte principal y accesorios legales.

Artículo 42.- Las anotaciones preventivas que se asienten por suspensión o denegación de las inscripciones, se consignarán en los términos de la fracción V del artículo 8.54 del Código. En este caso, el Registrador asentarán de oficio y de inmediato la anotación preventiva ordenada la cual caducará en un plazo de dos años, 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 su presentación, en los términos previstos por los artículos 8.23 al 8.28 inclusive, del Código.

Artículo 43.- Las anotaciones relativas a fianzas y contrafianzas, contendrán cuando menos los siguientes datos:

- I. La autoridad ordenadora, en su caso;
- II. El otorgante;
- III. La afianzadora;
- IV. Objeto y cuantía; y
- V. Vigencia.

Artículo 44.- Las inscripciones a que se refiere la fracción VII del artículo 8.54 del Código, se practicarán conforme al texto del decreto expropiatorio, de ocupación temporal o de declaración de limitación de dominio, publicado en el Diario Oficial de la Federación o en la Gaceta del Gobierno del Estado de México.

Artículo 45.- Una vez publicado el decreto por el cual se expropie, incorpore, desincorpore, destine o se declare la ocupación temporal y/o limitación del dominio de bienes inmuebles, deberá registrarse mediante el procedimiento establecido en el Reglamento.

Artículo 46.- Para la inscripción de inmuebles que hayan cambiado de circunscripción territorial como resultado de las modificaciones a los límites territoriales entre el Estado de México y otras entidades federativas, o entre Municipios, deberá constar en escritura pública la cancelación del antecedente registral de origen.

Artículo 47.- La Oficina Registral que practique las nuevas inscripciones por encontrarse el inmueble dentro de su jurisdicción territorial, deberá presentar aviso a la oficina registral o al Registro de origen, señalando que procedió la inscripción del inmueble, informando cuál es el antecedente en el que practicó dicha inscripción.

Artículo 48.- Los asientos de las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, contendrán:

- I. El Juzgado o Tribunal que las haya dictado;

- II. El número de expediente y el número y fecha del oficio mediante el que se comunique a la oficina registral la resolución respectiva;
- III. El nombre de los quejosos;
- IV. La naturaleza y efecto de la suspensión;
- V. El acto reclamado;
- VI. Los nombres de los terceros perjudicados, si los hubiere;
- VII. 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.

Artículo 49.- Todo documento que se refiera a diversos inmuebles o distintos actos, podrá ser inscrito total o parcialmente, ya sea a solicitud de parte interesada o bien cuando alguna de las inscripciones sea denegada, mediante resolución fundada y motivada. En la nota que haga el Registrador en el documento que motivó la inscripción parcial hará mención de ello, dejando constancia en dicha nota de esa circunstancia.

Artículo 50.- Para que surtan efectos los Asientos Registrales, deberán contener nombre y Firma Electrónica del Registrador.

Si faltare cualquiera de estos requisitos, el Registrador deberá subsanar dicha omisión en un plazo máximo de cinco días hábiles, a solicitud de cualquier interesado, quien podrá exhibir testimonio, acta o cualquier documento auténtico que reproduzca el título que dio origen al asiento.

Si la omisión fuere de un Registrador que hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, otro en funciones practicará el asiento respectivo, en el plazo mencionado con anterioridad.

En todo caso, la falta de nombre y/o firma del Registrador, podrá ser subsanada de oficio.

CAPITULO SEGUNDO DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 51.- El inmueble es la unidad básica registral en el Registro, el cual constará en un folio real electrónico.

Los Asientos Registrales vigentes con relación a un inmueble que consten en asientos de libros o imágenes digitalizadas, pasarán a integrar el folio real electrónico para inmuebles mediante el procedimiento de Traslado.

En el caso de que los antecedentes registrales vigentes deban reponerse por completo, se producirá la apertura de Folio Electrónico por reposición de antecedentes.

Artículo 52.- Cuando se inscriba la escritura de subdivisión de un inmueble, se abrirán cuantos folios reales resulten de la misma, debiendo abrir invariablemente el folio matriz del predio, cuando éste aún obre su registro en el Sistema de Libros.

De igual manera, cuando se trate de la inscripción de una escritura de lotificación, se abrirán en forma consecutiva, cuantos folios reales resulten, mismos que deberán tener como antecedente el número de folio matriz, en el que conste la descripción de la superficie o poligonal total autorizada, en la inteligencia de que cuando dicha poligonal haya resultado de una fusión o de varios inmuebles con registro en Libros, éstos invariablemente también, deberán contar con su folio real, convirtiéndose en los antecedentes del folio matriz.

Artículo 53.- Cuando se fusionen dos o más inmuebles, se procederá a cancelar los folios, que dieron origen a la fusión y se abrirá un nuevo Folio Real Electrónico para el predio resultante.

Tratándose de inmuebles registrados en Libros, invariablemente deberán ser pasados a folio real y convertirse en los antecedentes del nuevo folio.

Artículo 54.- En cualquier otro caso en que el acto a inscribir se refiera a la agrupación o disgregación de un inmueble, se observará lo dispuesto en los dos artículos anteriores y se trasladarán todos los asientos vigentes o que no hayan sido expresamente cancelados. Se requerirá el permiso de subdivisión o fusión sólo cuando la legislación vigente en la fecha en que se hubiese formalizado dicho acto jurídico así lo hubiere exigido.

Artículo 55.- En los folios reales electrónicos de los inmuebles modificados por fusión o subdivisión, se harán constar los actos realizados y el número de los nuevos folios que resultaren.

Artículo 56.- Cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, como el plano o la certificación de clave y valor catastral, siempre y cuando la superficie no se incremente. En caso contrario, procederá la inscripción mediante resolución o diligencia judicial.

No se entenderá que existe discrepancia, cuando identificado el inmueble en el documento correspondiente según sus antecedentes registrales, se haga mención adicional de los cambios de nomenclatura, denominación del fraccionamiento o colonia, así como del Municipio, entre otros casos, por haberse modificado los límites de éste.

Artículo 57.- En el folio real electrónico se asentarán los actos jurídicos o hechos contenidos en los títulos o documentos a los que se refiere el Código; aquéllos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales distintos del de propiedad, así como:

- I. Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias, así como la cláusula rescisoria a que se refiere el artículo 7.592 del Código;
- II. Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 7.594 del Código, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;
- III. El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores;
- IV. Los fideicomisos traslativos o de garantía;
- V. La constitución del Patrimonio de Familia;
- VI. Los contratos de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código;
- VII. La prenda de frutos pendientes en los términos del artículo 7.1068 del Código;
- VIII. El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos del 7.1127 al 7.1130 inclusive, del Código;
- IX. Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación del Código Administrativo del Estado de México; y
- X. Los que de manera expresa señalen otros ordenamientos.

Artículo 58.- Para mayor exactitud de las inscripciones sobre inmuebles se observará lo dispuesto por el Código, con arreglo a lo siguiente:

- I. El acto o derecho se asentará con la denominación que se le dé en el documento;
- II. Tratándose de hipotecas, los asientos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por los artículos que contempla el Libro Séptimo, Tercera Parte, Título Décimo Quinto, Capítulo I del Código;
- III. Cuando se trate de derechos, los asientos deberán contener todos los datos que según el documento, los determine o limite;
- IV. Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de los inmuebles, los titulares registrales de éstos podrán solicitar la modificación relativa en el folio real electrónico correspondiente, mediante cualquier constancia expedida por autoridad del Estado de México que acredite lo anterior; y
- V. Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca en el título respectivo. También se asentará la fecha de nacimiento de las partes, la Clave Única del Registro de Población y/o el Registro Federal de Contribuyentes, y cualquier otro dato de identificación cuando consten en el título.

El Formato Precodificado a que se refiere el artículo 34 de la presente Ley, deberá ajustarse al contenido de esta disposición.

Artículo 59.- Tratándose de la constitución del régimen de propiedad en condominio, el Notario Público que solicite su inscripción, ingresará mediante un archivo electrónico firmado con su Firma Electrónica Notarial, las descripciones de cada unidad privativa resultante.

Cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominios, lotificaciones, conjuntos urbanos, modificaciones, o subdivisiones, en proceso de inscripción, no se requerirá un certificado por cada una de ellas, siempre que se cuente con certificado vigente respecto del inmueble del que provengan.

En estos casos, las notas de presentación a que se refiere los artículos 8.23 al 8.28 inclusive del Código, se harán en el folio del inmueble de que provengan, debiendo el Registro expresarlo así en los certificados o constancias que expida y trasladarlo así al folio de la unidad objeto del acto, en cuanto el mismo sea creado. Lo mismo se aplicará para el caso de fusiones y subdivisiones.

CAPITULO TERCERO DEL REGISTRO DE LAS PERSONAS JURIDICAS COLECTIVAS

Artículo 60.- La persona jurídica colectiva será la unidad básica de este Registro, identificándose con un número único correspondiente a cada folio electrónico.

Las personas a que se refiere este capítulo serán aquellas previstas por el artículo 8.65 del Código y deberán tener su domicilio en el Estado de México.

Artículo 61.- Las inscripciones referentes a la constitución de personas jurídicas colectivas, deberán contener los datos siguientes:

- I. Número y fecha del Instrumento, y nombre y número del Notario Público ante quien se hubieren constituido;
- II. El nombre de los otorgantes;
- III. La razón social o denominación;
- IV. El objeto, duración y domicilio;
- V. El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir;
- VI. La manera de distribirse las utilidades y pérdidas, en su caso;
- VII. El nombre de los integrantes de los órganos de administración y las facultades que se les otorguen;
- VIII. El carácter de los socios y de su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y
- IX. La fecha y la firma del Registrador.

El Formato Precodificado a que se refiere el artículo 34 de la presente Ley, deberá ajustarse al contenido de esta disposición.

Artículo 62.- Las inscripciones de la constitución de fundaciones o asociaciones de asistencia privada, además de los requisitos señalados en el artículo anterior que le sean aplicables, contendrán la resolución aprobatoria de su constitución conforme a lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Estado de México.

Artículo 63.- Las demás inscripciones que se practiquen en los folios de las personas jurídicas colectivas, expresarán los datos esenciales del acto o contrato según resulten del Título respectivo. Los acuerdos sociales que reformen cualquiera de los datos mencionados en alguna de las fracciones de la III a la VIII del artículo 61 anterior, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Folio respectivo.

Artículo 64.- Las inscripciones que se practiquen en los folios relativos a personas jurídicas colectivas, en tanto se inscriban en el Registro, surtirán efectos entre los socios y sólo en beneficio de terceros.

Artículo 65.- Para los casos no previstos en este capítulo, serán aplicables a los asientos a que el mismo se refiere, las demás disposiciones del Código y de esta Ley, en lo que fueren compatibles.

CAPITULO CUARTO DE LA RECTIFICACION, REPOSICION Y CANCELACION DE LOS ASIENTOS Y FOLIOS

Artículo 66.- Los errores materiales en los asientos registrales serán rectificadas de oficio cuando de la revisión de los antecedentes se advierta que puedan corregirse con base en la información de los asientos con los cuales se encuentran relacionados, indicando las causas y motivos que generaron dicha rectificación.

De lo contrario, se hará con vista al testimonio original, testimonio ulterior del instrumento que dio origen al asiento a rectificar, o bien copia certificada de la escritura o instrumento.

No será necesaria esta confrontación y los errores podrán rectificarse de oficio o a petición del interesado, cuando se cuente con respaldos en el Sistema Informático registral, incluyendo imágenes digitalizadas, legajos o con el texto de la inscripción con las que los asientos erróneos estén relacionados.

El Registrador deberá hacer la rectificación en un plazo de cinco días hábiles, a partir de que le sea solicitada.

Cuando para la rectificación de una anotación o inscripción sea necesaria la consulta de algún instrumento o documento que obre depositado en el Archivo General de Notarías, tal consulta deberá hacerla el Registrador directamente en el mencionado Archivo, sin necesidad de pago de derecho alguno, en un plazo de cinco días hábiles.

Lo mismo se observará en tratándose de reposición de folios, asientos o inscripciones.

Artículo 67.- Se equipara al error material, la práctica de un asiento en folio distinto a aquél en que debió practicarse. Su rectificación se hará aún de oficio mediante el Traslado del asiento al folio correcto cuando se advierta.

Artículo 68.- Rectificado un asiento, se rectificaran todos los que estén relacionados y contengan el mismo error, siempre que sea susceptible de llevarse a cabo.

Artículo 69.- Procede la reposición de los asientos registrales, cuando por su destrucción, mutilación o extravío se haga imposible realizar su consulta a fin de establecer el tracto sucesivo correspondiente.

La reposición se hará con vista en el testimonio original, copia certificada del Archivo General de Notarías o bien testimonio ulterior o copia certificada del instrumento que dio origen al asiento o folio a reponer en los que, cuando fueren indispensables, consten datos de su inscripción en el Registro.

Tratándose de documentos privados, en los casos en los que el asiento documental que se pretenda reponer cuente con respaldos en el Sistema Informático, procederá la reposición sin que sea obligatorio para el interesado exhibir la documentación original con sellos de registro.

Artículo 70.- En todos los procedimientos de reposición, deberá elaborarse un acta circunstanciada por el Registrador, haciendo constar la información de mutilación, destrucción o extravío del asiento o folio sujeto a reposición.

Artículo 71.- Todo antecedente registral repuesto hará mención de dicha circunstancia en el Folio Electrónico que se genere.

Artículo 72.- Los derechos temporales o vitalicios inscritos, podrán cancelarse:

A) A petición de quien acredite el interés legítimo; o

B) Por fallecimiento, por expiración del plazo o por cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse, sin necesidad de resolución judicial.

Artículo 73.- Las anotaciones preventivas se cancelarán:

I. Cuando se conviertan en inscripción definitiva;

II. Por caducidad en los términos del artículo 8.48 del Código, sin prejuzgar sobre el derecho de que se trate y sin perjuicio de que dicha anotación pueda realizarse nuevamente;

III. A petición del titular del derecho anotado o de quien haya solicitado su anotación;

IV. A petición del Notario Público que haya solicitado la anotación a que se refiere el artículo 8.24 del Código; y

V. Cuando así lo ordene la autoridad competente o por sentencia firme.

Artículo 74.- Las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 8.48 del Código caducarán a los tres años contados a partir de la fecha de su asiento en el Registro, salvo aquellas en las que la Ley fije un plazo más breve.

Artículo 75.- Las anotaciones preventivas que se originen por resoluciones judiciales o administrativas de carácter definitivo, así como las declaraciones de utilidad pública, no caducan.

CAPITULO QUINTO DE LA PUBLICIDAD Y DE LAS NOTIFICACIONES

Artículo 76.- Los asientos registrales son públicos.

En todos los casos en que de cualquier forma se consulte un asiento, deberá quedar expresamente determinada la identidad del solicitante.

El Boletín se publicará de manera electrónica.

Los informes a las autoridades se harán mediante oficio. Las notificaciones que procedan se harán mediante el Boletín.

CAPITULO SEXTO DE LAS CERTIFICACIONES

Artículo 77.- El Registro emitirá los siguientes:

I. Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes;

II. Certificado de inscripción;

III. Certificado de no inscripción;

IV. Certificado de no propiedad; y

V. Copias Certificadas de antecedentes registrales.

Artículo 78.- Cuando las solicitudes de los interesados o los mandamientos de autoridad no expresen con claridad o precisión la especie de certificación que se requiere, los bienes, personas o periodos a que debe referirse y, en su caso, los datos del asiento sobre cuyos contenidos debe versar el certificado, se suspenderá el trámite y se notificará mediante publicación en el Boletín y a las autoridades por oficio, a fin de que produzcan las aclaraciones que el caso requiera, mismas que deberán realizarse en un plazo que no exceda de diez días hábiles contados a partir de dicha publicación.

Artículo 79.- Durante los días y horas hábiles podrán realizarse todos los trámites en el Registro y permitirse la consulta de los asientos mediante la expedición de constancias y certificaciones. El Director General deberá proveer todos los medios para su debido cumplimiento.

Artículo 80.- Al expedirse un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, de acuerdo a lo previsto en los artículos 8.23 al 8.28 inclusive, del Código; en el mismo se harán constar todos los asientos vigentes y los avisos definitivos que no se hayan convertido en inscripción. A los certificados deberá acompañarse siempre copia fiel del folio correspondiente.

Las certificaciones a que se refiere el párrafo anterior no podrán ser denegadas, debiéndose expedir en los términos de los asientos respectivos y en su caso, se hará mención en ellas de las discrepancias existentes entre la solicitud y los asientos registrales; tampoco podrán denegarse en los casos en que el antecedente registral, contenido en libro o folio, se encuentre en Resguardo, debiendo al contestarse indicar los motivos de tal Resguardo.

Artículo 81.- El certificado de existencia o inexistencia de gravámenes a que se refiere el artículo 77 fracción I, se expedirá a más tardar el quinto día contado a partir de aquél en que se haya presentado la solicitud.

Artículo 82.- Cuando las certificaciones no concuerden con los asientos a que se refieren, se estará al texto de éstos, quedando a salvo la acción del perjudicado por aquéllas, para exigir la responsabilidad correspondiente conforme a lo dispuesto en el Código y en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 83.- Para hacer constar la existencia de asientos se expedirán copias certificadas de los mismos.

Artículo 84.- Cuando la solicitud de expedición de certificados de no inscripción tenga omisiones o deficiencias, el Registro lo notificará al interesado mediante publicación en el Boletín, a fin de que el solicitante dentro de un término de diez días contados a partir de la notificación las corrija, apercibido que de no hacerlo se tendrá por denegada la solicitud.

Artículo 85.- Una vez recibida la solicitud del certificado de no inscripción, se expedirá en un plazo, que no exceda de cinco días.

CAPITULO SEPTIMO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACION

Artículo 86.- El procedimiento administrativo de inmatriculación, deberá promoverse por el titular del derecho consignado en el documento que se exhiba o por persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble.

Artículo 87.- La inmatriculación iniciará con un escrito en el que el solicitante deberá expresar bajo protesta de decir verdad:

- I. Autoridad a la que se dirige;
- II. Nombre del peticionario y, en su caso, el de quien promueva en su nombre;
- III. Domicilio para recibir notificaciones dentro de la circunscripción territorial de la oficina registral o señalar los estrados de la misma;
- IV. Descripción y ubicación del inmueble, con su denominación si la tiene; medidas, superficie y colindancias; nombres y domicilios de sus colindantes actuales, en su caso, señalando la población y el municipio; y
- V. Causa y origen de su posesión y acreditación del tiempo de ocupación del inmueble, fecha de adquisición del mismo, mención del nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor.

Artículo 88.- A la solicitud anterior se deberán agregar los siguientes documentos:

- I. Instrumento que la ley reconozca como válido para transmitir bienes inmuebles y que cumpla con los requisitos formales del Código y copia del traslado de dominio;
- II. Copia de identificación oficial del interesado promovente o del apoderado legal, en su caso;
- III. Certificado de no inscripción expedido por la oficina registral correspondiente, que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie, que esté inscrito a favor de una persona distinta a la señalada en la solicitud o bien que no sea del patrimonio estatal;

- IV. Constancia municipal que acredite que el inmueble de que trata la solicitud se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;
- V. Plano descriptivo y de localización del inmueble o plano manzanero expedido por autoridad catastral municipal;
- VI. Certificación del Secretario del Ayuntamiento de posesión del inmueble y de que no forma parte de los bienes del patrimonio municipal;
- VII. Constancia o constancias expedidas por la autoridad agraria competente de que el inmueble no se encuentra ubicado en ejidos o tierras comunales;
- VIII. Documento que acredite la personalidad cuando no se gestione a nombre propio;
- IX. Comprobante de pago de derechos expedido por la oficina, institución bancaria o centro comercial autorizado o, en su caso, línea de captura que acredite el pago de los mismos; y
- X. Avalúo catastral de autoridad estatal o municipal o de especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente, cuando proceda.

Artículo 89.- Reunidos los requisitos señalados en los artículos 86 y 87 de la presente Ley, el Registrador elaborará cédula que contendrá nombre del promovente, número de orden de presentación y número progresivo del expediente, que incluirá la referencia al año en que inicia, entregando copia al interesado.

El número de expediente se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo.

Artículo 90.- El Registrador estará facultado para requerir al solicitante de la inmatriculación, los datos, documentos o constancias que sean necesarios cuando considere incompleta la justificación del derecho del promovente.

Para efectos del párrafo anterior, el Registrador dictará un acuerdo apercibiendo al solicitante para que en un término no mayor a quince días hábiles, exhiba o proporcione los datos, documentos o constancias solicitadas, el cual hará de su conocimiento a través de la publicación que se fije en los estrados de cada oficina registral y surtirá sus efectos a partir de la fecha de publicación del mismo.

Si en el plazo señalado no se cumple con lo requerido, se desechará la solicitud poniendo a disposición del interesado la misma y los documentos originales a ella agregados, cancelando, en consecuencia, los asientos de presentación respectivos.

Artículo 91.- Una vez reunidos los requisitos señalados en los artículos 86 y 87 de la presente Ley, el Registrador dictará un acuerdo ordenando las notificaciones a los colindantes mencionados en la solicitud, habilitando para tal efecto al servidor público de la oficina registral que estime conveniente.

Artículo 92.- El servidor público habilitado deberá asentar en la cédula de notificación la hora, día, mes y año, el nombre de la persona con quien se entendió la diligencia de notificación, quien se identificará plenamente, el punto cardinal con el que colinda el inmueble que ha sido solicitado inmatricular, así como la certificación de que fue realizada dicha notificación.

La cédula contendrá además, el nombre de la persona y firma del colindante y del notificador, en su caso, la razón por la cual el colindante o la persona con quien se entendió la diligencia se negó a firmar.

Si uno de los colindantes no se encuentra en el momento de la notificación, el servidor público habilitado hará la notificación en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Artículo 93.- Una vez efectuada la notificación respectiva, el Registrador ordenará la publicación de un extracto de la solicitud de inmatriculación, a costa del interesado, por tres veces de tres en tres días, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" y en el periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.

Artículo 94.- Para oponerse al procedimiento establecido en este Capítulo se requiere:

I. Presentación de un escrito que deberá contener:

- a) Nombre y domicilio del oponente;
- b) Interés legítimo que le asista para oponerse;
- c) Causas y fundamentos en los que basa su oposición;

II. Título, documento o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien inmueble que se pretenda inmatricular; y

III. Que no se haya dictado la inmatriculación correspondiente.

Si el expediente se encuentra en la Dirección General para su resolución, el Registrador remitirá de inmediato la oposición, a efecto de que el Director General lo tome en consideración al momento de emitir la resolución respectiva.

Artículo 95.- Si se estima fundada la oposición, el Registrador dará por terminado el procedimiento administrativo de inmatriculación o, en su caso, formulará un acuerdo mediante el cual se determine la continuación del procedimiento; en uno u otro casos se dejarán a salvo los derechos del promovente o del opositor, comunicándolo al Director General.

Artículo 96.- Integrado debidamente el expediente de inmatriculación administrativa, el Registrador lo enviará a la Dirección General para su resolución; el Registrador integrará dicho expediente sólo con los documentos previstos en la ley, los que se deriven de ésta o sean necesarios para la acreditación de un derecho.

Artículo 97.- El Director General tendrá la facultad de requerir por una sola vez al Registrador, mediante acuerdo interno, para que se agreguen al expediente los documentos que considere necesarios en un término de cinco días hábiles y cuando estime que no se encuentra debidamente acreditada la procedencia de la inmatriculación, ésta se negará en definitiva, dejando a salvo los derechos del promovente.

Artículo 98.- Con vista en el expediente respectivo, el Director General dictará resolución. Si ha procedido la inmatriculación, se ordenará su inscripción en la oficina registral que corresponda, previa asignación de folio, sello y registro de salida en el Libro de Gobierno.

En caso contrario, emitirá una resolución negando la procedencia de la inmatriculación; con vista a la misma el Registrador dictará un acuerdo, haciéndolo del conocimiento al promovente a través de la oficina registral correspondiente

CAPITULO OCTAVO DEL RESGUARDO

Artículo 99.- Cuando el Registrador detecte alguna anomalía u omisión en cualquiera de los libros o folios electrónicos, pondrá en Resguardo el libro o folio electrónico de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto dicte, publicándose ésta con sujeción al procedimiento que se establece en los artículos siguientes.

Asimismo, se dictaminará el Resguardo de aquellos documentos que carecen de los elementos y requisitos que puedan probar su correcta elaboración y validez como asientos registrales.

Igualmente se pondrán en Resguardo los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que lo ordene.

Artículo 100.- Cuando las anomalías u omisiones en los antecedentes registrales sean corregibles mediante los procedimientos establecidos en el Código, esta Ley o su reglamento, no serán objeto de Resguardo.

Artículo 101.- El Resguardo de los libros o folios electrónicos del Registro, pondrá en custodia y vigilancia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto se dicte.

La resolución de resguardo:

I. Se hará del conocimiento en un plazo de 10 días hábiles a partir de su fecha a quien aparezca como titular o titulares de la inscripción, a sus sucesores o causahabientes o acreedores, en su caso, o a su representante legal;

II. Se entregará un ejemplar de la resolución dentro del plazo señalado en el punto anterior:

A) Tratándose de inmuebles, en la finca a que se refiere la inscripción o en el domicilio del titular registral;

B) Tratándose de persona jurídica colectiva, en el domicilio de ésta o en cualquier domicilio de alguno de sus integrantes;

III. Se publicará dentro del mismo plazo en el Boletín, el contenido íntegro de la resolución; y

IV. En todo caso deberá dejarse constancia de la resolución en el folio electrónico o libro respectivo.

Artículo 102.- En el caso del artículo anterior, el titular registral del inmueble inscrito, sus sucesores o cualquier otro interesado, así como el representante legal de la persona jurídica colectiva de que se trate, podrán en cualquier momento, exhibir al Registro, los elementos que subsanen las anomalías u omisiones observadas en el folio electrónico o libro, en cuyo caso, el Registrador en un plazo no mayor a diez días hábiles dictará resolución que deje sin efecto el Resguardo, de todo lo cual, se dejará razón en el propio folio electrónico o libro, con lo que quedará liberado.

En caso de demostrarse que la anomalía u omisión es imputable al propio Registro Público, el Registrador también dejará sin efecto el Resguardo, ordenando subsanar en un plazo de diez días hábiles la anomalía u omisión y asentará razón de todo ello en el folio electrónico o libro en cuestión, con lo que serán liberados.

Artículo 103.- Si los elementos presentados no son suficientes a juicio del Registrador para subsanar las anomalías u omisiones observadas en el folio electrónico o libro, el Registrador en un plazo no mayor de diez días hábiles, dictará nueva resolución fundada y motivada en el sentido de que el folio electrónico o libro continúe en Resguardo, se asentará en uno u otro, razón que así lo exprese, lo cual, no impedirá que se expidan certificaciones a que se refiere el artículo 77 de la presente Ley, en las que bajo la estricta responsabilidad del Registrador, se indicará que el folio electrónico o libro está sujeto a tal Resguardo.

En todo momento el interesado podrá aportar nuevos elementos para liberar el Resguardo. Igualmente el Registrador podrá liberar el folio electrónico o libro si así lo considera, dejando constancia siempre de la liberación.

El interesado en cualquier momento podrá recurrir a la Autoridad Judicial competente a solicitar la liberación correspondiente.

CAPITULO NOVENO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 104.- El solicitante del servicio podrá interponer el recurso de inconformidad, contra la calificación del Registrador que suspenda o deniegue la inscripción, anotación, cancelación o liberación del Resguardo.

Artículo 105.- El recurso de inconformidad, se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo siguiente, quien ordenará que se practique la anotación preventiva a que se refiere el Artículo 8.54 fracción V, del Código.

Artículo 106.- El recurso de inconformidad deberá interponerse por escrito, en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación de la suspensión o denegación por parte del Registrador en el Boletín. El Director General en un plazo no mayor de quince días hábiles siguientes a su interposición, previa audiencia del interesado, resolverá el recurso, dando por terminada la instancia.

El recurso de inconformidad será desechado de plano en los siguientes casos:

- I. Cuando falte la firma del interesado;
- II. Ante la falta de legitimación del recurrente;
- III. Cuando haya salida sin registro a petición de parte, una vez calificado;
- IV. Cuando no se haya subsanado mediante los documentos idóneos; y
- V. Cuando se interponga fuera de plazo.

Artículo 107.- Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se remitirá al Registrador para su inmediato cumplimiento. En todo caso de suspensión o denegación, el Registrador asentará, de inmediato, anotación preventiva que caducará en un plazo de dos años, a fin de que, si la autoridad jurisdiccional ordena que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde la fecha de su presentación, en los términos previstos por los artículos 8.23 al 8.28 inclusive, del Código.

TITULO QUINTO CAPITULO UNICO DE LA RESPONSABILIDAD DEL PERSONAL DEL REGISTRO PUBLICO

Artículo 108.- El Director General, los Registradores y demás servidores públicos adscritos al Instituto, son responsables por los delitos o faltas que cometan en el ejercicio de su función, en los términos que previenen las leyes penales del fuero común y federales.

De la responsabilidad civil en que incurran en el ejercicio de sus funciones conocerán los tribunales del fuero común. De la responsabilidad administrativa en que incurran por violación a los preceptos del Código, de esta Ley y su Reglamento, conocerán las autoridades competentes.

En los supuestos establecidos en este capítulo se deberá observar lo dispuesto en el artículo 7.172 del Código.

Artículo 109.- La autoridad competente sancionará al Director General, Registradores y demás servidores públicos adscritos al Instituto, por las violaciones en que incurran a los preceptos del Código, de esta Ley, y demás disposiciones aplicables, conforme lo establece la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios.

Artículo 110.- Se sancionará al Director General, a los Registradores y a los demás servidores adscritos al Instituto, con amonestación:

- I. Por retraso injustificado imputable al servidor público de que se trate en la realización de una actuación o desahogo de un trámite relacionado con un servicio solicitado;

- II. Por no anotar los avisos a que se refiere la presente Ley; y
- III. Cuando sin causa justificada se niegue la atención a los usuarios del servicio.

Artículo 111.- Se sancionará al Director General, a los Registradores y a los demás servidores adscritos al Instituto, con multa de uno a doce meses de salario mínimo general vigente correspondiente al área geográfica "A", en el momento del incumplimiento:

- I. Por reincidir, en la comisión de alguna de las faltas a que se refiere el artículo anterior; y
- II. Por provocar dolosamente un error en un asiento registral.

Artículo 112.- Se sancionará con la cesación del ejercicio de la función a la que estén asignados los servidores públicos del Instituto, en los siguientes casos:

- I. Por incurrir reiteradamente en alguno de los supuestos señalados en el artículo anterior;
- II. Por incurrir en reiteradas deficiencias administrativas en el ejercicio de su función, y las mismas hayan sido oportunamente advertidas al servidor público de que se trate por la autoridad competente, siendo aquél omiso en corregirlas;
- III. Por falta grave de probidad, o notorias deficiencias o vicios debidamente comprobados en el ejercicio de sus funciones;
- IV. Por uso indebido del sistema registral; y
- V. Por permitir la suplantación de su persona o firma.

Artículo 113.- El trámite, procedimiento y emisión de las resoluciones respectivas que se consignan en este Capítulo se tramitarán ante el órgano de control interno correspondiente.

TITULO SEXTO

CAPITULO UNICO

DEL ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS

Artículo 114.- El Archivo General de Notarías del Estado de México, depende del Instituto de la Función Registral, quién a través de la unidad correspondiente, ejercerá su administración y organización procurando la conservación del patrimonio histórico contenido en los protocolos notariales.

Artículo 115.- El Archivo tiene a su cargo la custodia, conservación y reproducción de los documentos contenidos en los protocolos y sus apéndices, así como la guarda de los sellos de los notarios y demás documentos que en él se depositen. El Archivo tiene su sede en la capital del Estado, pudiendo establecerse oficinas regionales de acuerdo a las necesidades del servicio.

Artículo 116.- El Titular del Archivo, ejercerá las atribuciones que le son encomendadas en la Ley del Notariado del Estado de México, en su Reglamento y en el Manual General de Organización del Instituto de la Función Registral.

Artículo 117.- El Archivo, tiene la naturaleza jurídica de ser público, cuando se trate de solicitudes de consulta, expedición de testimonios ó copias certificadas relacionadas a documentos que tengan más de cincuenta años de antigüedad; y para los documentos que no tengan esos años, sólo se podrán mostrar ó expedir reproducciones a los solicitantes que acrediten interés jurídico, a los Notarios Públicos y a las Autoridades Judiciales, Administrativas y Fiscales.

Artículo 118.- Si a la fecha de la consulta o de la petición de que se trate, la antigüedad del documento tiene más de cien años y menos de ciento cincuenta, los mismos únicamente podrán analizarse y consultarse bajo la supervisión estricta de un historiador designado para tal efecto por el Archivo. Para su reproducción, se requerirá la autorización del Director General.

Si a la fecha de la consulta o de la petición de que se trate, la antigüedad del documento tiene más de ciento cincuenta años, los mismos únicamente podrán analizarse y consultarse bajo la supervisión estricta de un historiador designado para tal efecto por el Archivo. Para su reproducción, se requerirá la autorización del Director General, a través de los acuerdos o convenios respectivos. Esta reproducción sólo se llevará a cabo para fines científicos, docentes y culturales, mediante tecnología que garantice el cuidado y la preservación de dichos documentos y a través de instituciones gubernamentales o de derecho privado, o particulares, peritos en el cuidado extremo de los mismos, y en la aplicación de dicha tecnología, con la participación y supervisión de un historiador designado por el Archivo.

Artículo 119.- El titular y los demás empleados del Archivo tendrán la obligación de guardar secreto de la información y trámites relacionados con la documentación que obre en el mismo. El incumplimiento de dicho secreto será sancionado administrativamente en los términos de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios y penalmente conforme lo prevengan las disposiciones penales aplicables.

Artículo 120.- El titular del Archivo para la aplicación de las sanciones que procedan, comunicará oportunamente a la Dirección General del Instituto, los casos en que los Notarios en el ejercicio de sus funciones no cumplan con las disposiciones de la Ley del Notariado y otros ordenamientos, para los efectos que correspondan.

Artículo 121.- La pérdida, alteración, deterioro, aparición por extravío y la solicitud para la inutilización del sello de autorizar, se hará del conocimiento del Archivo conforme a lo dispuesto por el Artículo 49 de la Ley del Notariado del Estado de México.

Artículo 122.- Si con motivo del ejercicio de las atribuciones que le correspondan al Archivo, su Titular se percatara de que el instrumento sobre el cual se va a expedir alguna certificación, carece de los siguientes elementos:

- I. Sello al margen superior izquierdo en alguna de las hojas;
- II. Sello en la autorización preventiva o definitiva de la escritura;
- III. Firma en la autorización preventiva o definitiva de la escritura;
- IV. Media firma o rúbrica en las notas marginales, en su caso;
- V. Leyenda "Ante mí"; y
- VI. Salvatura de lo entrerrenglonado o testado.

Estos casos, el Titular del Archivo expedirá el testimonio o copia certificada solicitados, con la mención en la certificación de tales omisiones, con el señalamiento de tratarse de una escritura irregular y sin prejuzgar sobre las consecuencias legales de las mismas.

Cuando el documento de que se trate, contenga firma ostensiblemente diferente a la del Notario que autoriza, se procederá en los mismos términos a que se refiere el párrafo que antecede.

Con independencia de lo anterior, si el interesado consulta al Colegio de Notarios del Estado de México acerca de la posibilidad de regularizar dichas anomalías, éste, bajo su más estricta responsabilidad, coadyuvará con él, ante la instancia competente.

TITULO SEPTIMO
CAPITULO UNICO
DE LA PROFESIONALIZACION DE LOS SERVIDORES PUBLICOS

Artículo 123.- El instituto, apoyado por Instituciones Académicas de Enseñanza Superior y Especializadas, promoverá la capacitación, actualización y profesionalización del personal que labora en las Oficinas Registrales y en las Unidades Administrativas que forman el propio Instituto, para establecer el Servicio Profesional de Carrera.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se reforma el Libro Octavo del Código Civil del Estado de México, para quedar como sigue:

LIBRO OCTAVO
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Publicidad de los actos jurídicos

Artículo 8.1.- Mediante el Registro Público de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros.

El Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad dar certeza y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, así como las demás finalidades previstas en este Código, en la Ley Registral y en el Reglamento.

La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el artículo 8.32.

Para efectos de este Libro Octavo se entenderá por "Ley Registral" a la Ley Registral para el Estado de México y "Reglamento" al Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México; el cual proveerá en la esfera administrativa a la exacta observancia de este Código y de la Ley Registral.

Efectos declarativos del Registro Público

Artículo 8.2.- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.

La inscripción es el acto mediante el cual se registra la constitución, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen o extinción de derechos reales o los que sin serlo sean inscribibles de acuerdo con la Ley Registral. La anotación es el acto procedimental que en relación con el contenido de una inscripción, deja constancia en forma preventiva o provisional de una situación jurídica que limita, grava o afecta el derecho o bien que ampara dicha inscripción.

Disposiciones que rigen al Registro

Artículo 8.3.- El Registro Público de la Propiedad está a cargo del Instituto de la Función Registral del Estado de México y se rige por las disposiciones de este Código, de la Ley Registral, del Reglamento y de los demás ordenamientos legales aplicables.

La función registral se regirá por los Principios de: Publicidad, Rogación, Tracto Sucesivo, Legalidad, Consentimiento, Inscripción, Especialidad, Prelación, Legitimación y Fe Pública Registral, así como los demás principios y fines del sistema jurídico registral establecidos en éste Código y en la Ley Registral.

El Archivo General de Notarías del Estado de México forma parte del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Servicio Público del Registro

Artículo 8.4.- El Registro será público, por lo que los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren inscritos, y también preservando los datos personales conforme a la Ley de los documentos relacionados con esas inscripciones que estén archivados o almacenados por el Registro Público de la Propiedad. Asimismo, tienen la obligación de expedir copias certificadas y simples de las inscripciones, anotaciones o constancias que figuren en los registros, así como, certificaciones de no existir asiento o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas, en los términos previstos en la Ley Registral.

Certificación

Artículo 8.5.- La certificación es el acto a través del cual, el Registrador da fe de los asientos, actos o constancias inscritos en los libros correspondientes, folios electrónicos, registros o archivos del Registro Público de la Propiedad, o bien de la inexistencia de los mismos, así como también de las constancias que obren en los archivos respectivos.

La certificación a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser denegada, debiéndose expedir en los términos de los asientos respectivos y en su caso, se hará mención en ellas de las discrepancias existentes entre la solicitud y los asientos registrales.

Acervo y Registros

Artículo 8.6.- Para garantizar la preservación, guarda, custodia y seguridad del acervo registral, el Instituto de la Función Registral del Estado de México desarrollará sistemas y programas sustentados en la más avanzada tecnología telemática, que garantice su exactitud e inviolabilidad para otorgar seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria.

Los lineamientos y criterios para la preservación, guarda, custodia y seguridad del Acervo Registral, así como las bases y mecanismos para la incorporación electrónica de los documentos inscritos en el Registro Público de la Propiedad se determinarán en la Ley Registral y en el Reglamento.

Sistema de registro

Artículo 8.7.- La Ley Registral establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los Folios Electrónicos del Registro Público y practicarse los Asientos Registrales.

El Registro Público deberá operar con un sistema informático, mediante el cual se realice la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información contenida en el Acervo Registral.

La primera inscripción de cada inmueble será de dominio o de posesión.

Valor probatorio de la información contenida en el sistema

Artículo 8.8.- La información e imágenes contenidas en la base de datos de los sistemas informáticos con los que opere el Registro Público de la Propiedad, tendrán la misma validez y exactitud jurídica que las contenidas en los libros, folio electrónico o en el archivo histórico, así como el carácter probatorio para los efectos correspondientes.

Formato Precodificado

Artículo 8.9.- El Formato Precodificado deberá ajustarse al contenido que la Ley Registral indique para los asientos de inscripción, y será el estrictamente necesario para que el Registrador no la deniegue.

**TITULO SEGUNDO
DISPOSICIONES COMUNES****CAPITULO I
DE LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES****Documentos jurídicos registrables**

Artículo 8.10.- Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de instrumentos notariales, copias certificadas electrónicas, formatos precodificados u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que así lo determinen, así como los demás títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación administrativa o que atribuyan o transfieran el dominio de un bien inmueble;
- III. Los documentos privados no traslativos de dominio de inmuebles que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la ley, siempre y cuando se hayan ratificado sus firmas ante Notario Público, o judicialmente;
- IV. Los planes de Desarrollo Urbano Regionales, Municipales y de Centros de Población que contemplen las reservas, usos, destinos y provisiones, siempre y cuando graven, limiten o afecten la propiedad individual, materializada en los folios electrónicos y en la base de datos del sistema operativo.

Quiénes pueden solicitar el registro

Artículo 8.11.- Podrá solicitar la inscripción o anotación de un documento, el titular del derecho en él consignado, sus causahabientes, apoderados, representantes legales o Notario Público, así como las autoridades judiciales y administrativas federales, estatales y municipales cuando así lo disponga la legislación aplicable.

Actos jurídicos realizados en otra entidad federativa o en el extranjero que sean inscribibles

Artículo 8.12.- Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las leyes.

Los documentos de procedencia extranjera debidamente apostillados o legalizados que se refieran a actos inscribibles, deberán protocolizarse ante Notario Público. Cuando estuvieren redactados en idioma extranjero, serán previamente traducidos por perito.

Las sentencias dictadas en el extranjero que no contravengan disposiciones de orden público, se registrarán cuando medie orden de autoridad judicial competente.

Inoponibilidad de los actos no inscritos

Artículo 8.13.- Los documentos que conforme a las leyes sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes y no en perjuicio de tercero.

La inscripción no produce convalidación

Artículo 8.14.- La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Legitimación de las personas con derechos inscritos

Artículo 8.15.- 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 de su otorgante o de titulares anteriores, en virtud de título no inscrito, aún siendo válido o por causas que no resulten claramente del mismo Registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará al último adquirente cuya adquisición se haya efectuado en violación a disposiciones prohibitivas o de orden público. En cuanto a adquirentes a título gratuito, gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

La buena fe se presume siempre; quien alegue lo contrario tiene la carga de la prueba.

Presunción de existencia del derecho inscrito

Artículo 8.16.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

Demanda de nulidad o cancelación de la inscripción

Artículo 8.17.- No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de un inmueble o derechos reales sobre el mismo o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previa o concomitantemente, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

Sobreseimiento al procedimiento

Artículo 8.18.- En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio sobre bienes o derechos reales, se sobreseerá todo procedimiento respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la que 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 dueño en el Registro.

**CAPITULO II
DE LA PRELACION****Prioridad de la inscripción**

Artículo 8.19.- La preferencia entre derechos reales sobre un mismo inmueble o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro.

Derecho real anterior a la anotación

Artículo 8.20.- El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aún cuando la inscripción sea posterior, siempre que se haya dado el aviso preventivo.

Efectos de los asientos

Artículo 8.21.- En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un asiento del Registro Público, en cuanto se refiera a derechos inscribibles o anotables, produce todos sus efectos. Los errores materiales o de concepto, se rectificarán en los términos de los artículos 8.35 al 8.37 inclusive, y demás aplicables de este Código o de la Ley Registral.

Prioridades por la hora y fecha de presentación

Artículo 8.22.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y hora de presentación, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes.

Exigencia de certificado de gravámenes

Artículo 8.23.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite o grave, la propiedad o posesión de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el Notario Público deberá solicitar al Registro, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o anotaciones.

Requisitos de la solicitud de certificado de gravámenes

Artículo 8.24.- En la solicitud a que se refiere el artículo anterior, y que surtirá efectos de aviso preventivo, deberán mencionarse:

- I. Ubicación del inmueble, señalando lote, manzana, sección, colonia, municipio y nombre, en su caso;
- II. Medidas, colindancias y superficie en su caso, del inmueble;
- III. Nombre del o de algunos de los titulares,
- IV. Nombre del o de los adquirentes o titulares del derecho real a anotarse;
- V. El acto o actos jurídicos a otorgarse;
- VI. Clave catastral del inmueble, en su caso;
- VII. Antecedentes registrales; y
- VIII. Nombre y firma del Notario Público solicitante.

Anotación del aviso preventivo

Artículo 8.25.- El Registrador procederá a anotar, de inmediato, el aviso preventivo, sin cobro de derechos por este concepto.

Dicha nota tendrá vigencia de sesenta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Aviso definitivo por el Notario

Artículo 8.26.- Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el artículo 8.23, el Notario Público dará el aviso definitivo al Registro durante la vigencia del aviso preventivo que contendrá número y fecha de la escritura y la de su firma, acto, otorgantes, sello y firma del Notario Público.

El Registrador con el aviso definitivo, sin cobro de derecho y sin calificación, lo asentará de inmediato.

Sin perjuicio de la prelación que confiere la fecha de presentación del aviso definitivo, cualquier aclaración con relación a este aviso deberá ser solicitada por el registrador al Notario Público, en un plazo que no excederá de cinco días hábiles y éste deberá desahogarla en igual plazo.

La presentación del aviso definitivo podrá ser sustituida por la presentación del testimonio del instrumento, formato precodificado o copia certificada electrónica que el Notario Público presente directamente o por comunicación remota, según corresponda.

Momento en que surte efectos el aviso definitivo

Artículo 8.27.- Si el aviso definitivo se da durante la vigencia del aviso preventivo, surtirá efectos desde la presentación de éste, en caso contrario desde la presentación del aviso definitivo.

Momento en que surte efectos la inscripción definitiva

Artículo 8.28.- La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha de dicha anotación preventiva.

CAPITULO III DE LA CALIFICACION REGISTRAL

Requisito para inscribir o anotar

Artículo 8.29.- Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción o anotación, a no ser que se trate de una inmatriculación judicial.

Títulos incompatibles

Artículo 8.30.- Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga por ser incompatible. La incompatibilidad sólo tendrá lugar cuando los derechos de que se trate no puedan coexistir.

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente.

No existirá incompatibilidad cuando se trate de una inexactitud por error material.

Inscripción o anotación

Artículo 8.31.- Los Registradores deberán inscribir o anotar, según corresponda, los documentos que se presenten al Registro para inscripción o anotación, dentro de un plazo máximo de diez días hábiles siguientes al de su presentación, salvo aquellas a las que este Código o la Ley Registral establezcan un plazo menor.

Calificación Extrínseca

Artículo 8.32.- Previo a la inscripción, el Registrador calificará extrínsecamente el documento presentado dentro del plazo señalado en el artículo anterior. La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:

- I. El documento presentado sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- II. El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la ley que lo rige como necesarios para su validez;
- III. En el documento conste acreditada la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes que el acto consignado requiera, en su caso. Cuando por cualquier circunstancia alguno de los titulares registrales varíe su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar ante Notario Público;
- IV. Exista identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;

V. No haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro, conforme a lo previsto por el artículo 8.30;

VI. Esté fijada la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado;

VII. En el acto consignado en el instrumento se observe el tracto sucesivo en los términos del artículo 8.29;

VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código, la Ley Registral u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción; y

IX. No haya operado el cierre de registro, por mandamiento judicial o administrativo.

Verificado lo anterior, el Registrador deberá realizar la anotación o inscripción dentro del plazo mencionado en el artículo anterior.

Los Registradores no podrán exigir otros datos, requisitos e información que la necesaria para el llenado del Formato Precodificado.

Devolución de documento con datos de inscripción

Artículo 8.33.- Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con los datos de la inscripción, fecha, firma y sello.

Impugnación contra la calificación registral. Recurso de Inconformidad o juicio

Artículo 8.34.- La calificación del Registrador podrá recurrirse por el solicitante del servicio o cualquier interesado, ante el Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de México. Si éste confirma la calificación, cualquiera de ellos podrá reclamarla en juicio.

Si mediante sentencia ejecutoriada se resuelve que el documento fue mal calificado e indebidamente rechazado y se ordena que se registre, la inscripción se practicará de inmediato y surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó el documento, debiéndose tener en cuenta lo dispuesto por los artículos 8.23 al 8.28 inclusive.

CAPITULO IV DE LA RECTIFICACION Y REPOSICION DE ASIENTOS

Rectificación de asientos por error

Artículo 8.35.- La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción.

Procederá la rectificación de oficio o a petición de cualquier interesado con la exhibición de testimonio, acta o cualquier documento auténtico que reproduzca el documento que dio origen al asiento o inscripción a rectificarse. Cuando de los propios asientos registrales o legajos se desprenda el contenido de lo que se pretenda rectificar o reponer, no será necesaria la exhibición de documento alguno.

El Registrador deberá hacer la rectificación en un plazo de cinco días hábiles.

Cuando para la rectificación de una anotación o inscripción sea necesaria la consulta de algún instrumento o documento que obre depositado en el Archivo General de Notarías, tal consulta deberá hacerla el Registrador directamente en el mencionado Archivo, sin necesidad de pago de derecho alguno, en un plazo de cinco días hábiles. Lo mismo se observará en tratándose de reposición de folios, asientos o inscripciones.

Error material

Artículo 8.36.- Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia, se equivoquen los nombres o las cantidades al copiarlas del documento, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de ninguno de los conceptos.

Error de concepto

Artículo 8.37.- Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del documento, se altere o varíe su sentido.

Legitimación para la rectificación y reposición de asientos

Artículo 8.38.- Cuando se trate de errores de concepto o materiales, o de reposición de asientos deteriorados, destruidos o extraviados, podrán rectificarse o reponerse, con documento idóneo, debiendo acreditar el solicitante su interés jurídico.

Oposición del registrador a la rectificación o reposición

Artículo 8.39.- En caso de que el Registrador se oponga a la rectificación o reposición se observará lo mismo que en el supuesto de que suspenda o deniegue una inscripción.

Personas a quienes no afecta la rectificación o reposición de asientos

Artículo 8.40.- En ningún caso la rectificación o reposición de un asiento inexacto, deteriorado, destruido o extraviado perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso y de buena fe durante la vigencia del mismo, independientemente de la responsabilidad de daños y perjuicios del Registrador.

Fecha en que surte efectos la rectificación o reposición

Artículo 8.41.- Independientemente de la fecha de rectificación o reposición del asiento, éste surtirá sus efectos desde la fecha en que haya sido practicado; dejando a salvo los derechos adquiridos por tercero a título oneroso y de buena fe.

Extinción de las anotaciones preventivas

Artículo 8.42.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su inscripción definitiva.

Cancelación por consentimiento

Artículo 8.43.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, o sus causahabientes con o sin expresión de causa o por orden judicial.

Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido.

Consentimiento expreso en escritura para cancelar

Artículo 8.44.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento del titular o sus causahabientes, éste deberá constar en escritura pública.

Cancelación total o parcial

Artículo 8.45.- La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.

Cancelación total

Artículo 8.46.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total cuando:

- I. Se extinga por completo el bien objeto de la inscripción;
- II. Se extinga por declaración judicial o disposición de la ley el derecho inscrito o anotado;
- III. Se declare la nulidad o falsedad del hecho, acto jurídico o título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- IV. Se declare judicialmente la nulidad o falsedad del asiento;
- V. Sea vendido judicialmente el inmueble que reporte gravamen, cuando así proceda conforme al artículo 7.603; y
- VI. Tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que se ordene su prórroga.

Tratándose de cancelaciones de hipotecas, se considerarán accesorias a las mismas y en consecuencia deberán cancelarse simultáneamente de oficio, aún cuando no hayan sido mencionadas expresamente en el instrumento correspondiente, los asientos que contengan cédulas hipotecarias, reestructuras, ampliaciones o modificaciones a las mismas.

Cancelación parcial

Artículo 8.47.- Podrá pedirse y deberá decretarse en su caso, la cancelación parcial cuando se reduzca:

- I. El inmueble objeto de la inscripción o anotación; y
- II. El derecho inscrito o anotado.

Caducidad y prórroga de las anotaciones

Artículo 8.48.- Las anotaciones preventivas, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas en las que el presente Código les fije un plazo más breve. No obstante, a petición de parte interesada o por mandato de las autoridades que las decretaron,

podrán prorrogarse una o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

Efectos de la caducidad del asiento

Artículo 8.49.- La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo, pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

Presunción de extinción del derecho por cancelación

Artículo 8.50.- Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

Consentimiento de representantes legales para cancelar

Artículo 8.51.- Los padres administradores de los bienes de sus hijos, los tutores y cualesquiera otros administradores, aunque estén habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho a favor de sus representados, en el caso de pago o por sentencia judicial.

Procedencia de las cancelaciones

Artículo 8.52.- Las cancelaciones procederán en los supuestos que establezca la Ley Registral.

TITULO TERCERO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE CAPITULO I DE LOS TITULOS INSCRIBIBLES Y DE LOS ANOTABLES

Títulos inscribibles

Artículo 8.53.- En el Registro de la Propiedad inmueble se inscribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. Los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- III. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Documentos anotables

Artículo 8.54.- Se anotarán preventivamente en el Registro:

- I. Por orden judicial, las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del demandado;
- III. Por orden judicial, las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV. Las providencias judiciales y administrativas que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador. En este caso, el Registrador asentará de oficio y de inmediato la anotación preventiva ordenada en esta fracción la cual caducará en un plazo de dos años, a fin de que si la autoridad jurisdiccional ordena que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde la fecha de su presentación, en los términos previstos por los artículos 8.23 al 8.28 inclusive;
- VI. Las fianzas legales o judiciales;
- VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles;
- VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva de actos de autoridad de cualquier tipo que afecten o pudieren afectar bienes o derechos inscritos en el Registro; y
- IX. Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo con este Código, la Ley Registral u otras leyes.

La anotación tiene un carácter transitorio y hace referencia a una inscripción principal, en forma preventiva o provisional, y tiene por objeto consignar una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que consta en la inscripción.

Las anotaciones preventivas se realizarán en los términos previstos al efecto en la Ley Registral.

CAPITULO II DE LOS EFECTOS DE LAS ANOTACIONES

Personas a quienes perjudica la anotación

Artículo 8.55.- La anotación perjudicará a cualquier adquirente del inmueble o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla, o siendo anterior no haya sido anotada o inscrita, y dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

Anotaciones judiciales o administrativas

Artículo 8.56.- En los casos de las anotaciones judiciales o administrativas, podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente.

Anotación de fianzas

Artículo 8.57.- En el caso de anotación de fianzas producirá el efecto fijado por el capítulo respectivo, así como las fianzas a que se refieren los artículos 31 y 100 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

Efectos de la anotación respecto a los bienes

Artículo 8.58.- Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse y gravarse, sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

CAPITULO III DE LA INMATRICULACION

Inmuebles carentes de antecedentes registrales

Artículo 8.59.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales.

Medios de inmatriculación

Artículo 8.60.- La inmatriculación se verifica mediante:

I. Información de dominio;

II. Información posesoria;

III. Resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de título fehaciente que abarque, sin interrupción, un período por lo menos de cinco años;

IV. La inscripción del decreto publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto;

V. Resolución administrativa que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado; y

VI. La inscripción de los títulos de solares urbanos expedidos por el Registro Agrario Nacional o de los documentos que conviertan un bien ejidal a propiedad privada.

Información posesoria

Artículo 8.61.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Consumación de la usucapión por inscripción de la posesión

Artículo 8.62.- Transcurridos cinco años desde la inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiento que la contradiga, tiene derecho el poseedor, a que el Juez declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio.

Derechos inmatriculables mediante información posesoria

Artículo 8.63.- No podrán inscribirse mediante información posesoria, las servidumbres continuas no aparentes, tampoco el derecho hipotecario.

Inmatriculación de título fehaciente

Artículo 8.64.- El que tenga título fehaciente que abarque cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles.

Inmatriculación de Inmuebles que carezcan de antecedentes registrales

Artículo 8.65.- Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales los que tengan interés legítimo podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, debiendo acompañar a su promoción:

I. Certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito; y

II. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente a nombre de quién se promueve.

Las personas que soliciten la inmatriculación de inmuebles, deberán cumplir los requisitos y sujetarse al procedimiento que establezca el reglamento respectivo.

La inmatriculación en relación a terceros

Artículo 8.66.- La inmatriculación de un inmueble por resolución del titular del Registro Público, dejará siempre a salvo los derechos de terceros.

Rectificación de las inmatriculaciones

Artículo 8.67.- Una vez realizada la inmatriculación, sólo podrá rectificarse por el Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de México cuando se hubieren cometido errores mecanográficos, ortográficos o de otra índole que no afecten sus datos esenciales, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de ninguno de los conceptos. Tratándose de un error de concepto, sólo podrá rectificarse o cancelarse por determinación judicial.

Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inmatriculación alguno de los contenidos del título, se altere o varíe su sentido.

Inscripción de la inmatriculación administrativa

Artículo 8.68.- Dictada la resolución de inmatriculación de un inmueble, se ordenará su inscripción, previo pago de los derechos por este concepto.

Oposición a la inmatriculación administrativa

Artículo 8.69.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes materia de inmatriculación administrativa, podrá oponerse reuniendo los requisitos que señala el reglamento.

Sistema de registro

Artículo 8.70.- El Reglamento establecerá los sistemas y procesos conforme a los cuales deben llevarse las inscripciones y anotaciones. El contenido de los asientos de inscripción y las anotaciones, así como los efectos, cancelación, requisitos y calificación de dichas inscripciones y anotaciones y los demás actos y procedimientos registrales del Registro Público de la Propiedad se regularán conforme a lo previsto en el presente Código y el Reglamento.

Las inscripciones, registros, anotaciones y asientos a que se refiere este Libro Octavo se practicarán en folios que podrán evidenciarse en forma impresa, documental, magnética, informática, electrónica o cibernética conforme a lo previsto en este Código y el Reglamento.

Las anotaciones que se realicen al margen de los asientos o inscripciones correspondientes se harán constar conforme a lo previsto en el mencionado Reglamento.

La operación del Registro Público de la Propiedad podrá llevarse a cabo mediante un sistema informático, el cual utilice formas precodificadas para la realización de trámites registrales, de acuerdo con las disposiciones que al efecto se establezcan.

El Reglamento regulará los sistemas y procesos informáticos para la captación, desarrollo, recuperación, almacenamiento, explotación, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información contenida tanto en libros como en la base de datos respectiva.

Artículo 8.71.- La información contenida en libros u otros documentos servirá de base para la conformación del folio, el cual se integrará con el total de las anotaciones y registros existentes, vinculando el tracto sucesivo. La información será validada por la autoridad registral, asignando el folio respectivo y formará parte de la base de datos que al efecto opere el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Las bases para la extracción y captura de información para integrar el folio se precisarán en el Reglamento.

Artículo 8.72.- La información e imágenes contenidas en la base de datos de los sistemas informáticos con los que opere el Registro Público de la Propiedad, tendrán la misma validez y exactitud jurídica que las contenidas en los libros o en el archivo histórico, así como el carácter probatorio para los efectos correspondientes.

TITULO CUARTO DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS COLECTIVAS

Actos jurídicos sobre personas jurídicas colectivas

Artículo 8.73.- En el registro de las personas jurídicas colectivas se inscribirán los instrumentos por los que se constituyan, reformen, disuelvan o liquiden:

- I. Las sociedades y asociaciones civiles;
- II. Las sociedades y asociaciones extranjeras de carácter civil; y
- III. Las Instituciones de asistencia privada.

Disposiciones aplicables del registro de inmuebles

Artículo 8.74.- Serán aplicables a estas inscripciones las disposiciones relativas del registro de bienes inmuebles, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los actos o contratos materia del presente capítulo y con los efectos que las inscripciones producen.

TITULO QUINTO DE LOS SERVIDORES PUBLICOS DEL INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MEXICO

Régimen aplicable

Artículo 8.75.- En el desempeño de sus funciones y cumplimiento de sus responsabilidades, los servidores públicos del Instituto de la Función Registral del Estado de México deberán cumplir con las disposiciones de este Código, la Ley Registral, su Reglamento, la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado Denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México, su reglamento interior, los manuales administrativos y demás disposiciones legales, reglamentarias y administrativas aplicables.

Artículo 8.76.- El Instituto de la Función Registral del Estado de México, proveerá lo necesario para capacitar, actualizar y profesionalizar al personal del mismo, de conformidad con lo que se establezca en la Ley Registral, su Reglamento, la Ley que crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado México y su Reglamento Interior.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

SEGUNDO.- Este Decreto entrará en vigor a los quince días siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO.- Se abroga el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el día 18 de febrero del año 2009 y todas las disposiciones y criterios registrales que se opongan a la presente Ley quedan derogados.

CUARTO.- Se reforma el Libro Octavo del Código Civil del Estado de México del 07 de junio del año 2002 y todas las disposiciones y criterios registrales que se opongan al presente Decreto quedan derogadas.

QUINTO.- El Reglamento correspondiente a la presente Ley deberá expedirse en un plazo de 90 días hábiles contados a partir de su publicación.

SEXTO.- El proceso registral en curso, deberá ajustarse a las disposiciones del presente Decreto.

SÉPTIMO.- Los recursos en trámite a la entrada en vigor del presente Decreto, se acogerán a las disposiciones del mismo, en lo que beneficie al usuario del servicio registral.

OCTAVO.- El Traslado de información que se haga para la apertura de los Folios, con base en los datos de libros, imágenes digitalizadas, o cualquier otro documento del Acervo Registral, se hará en los términos existentes, sin calificación alguna. De todo traslado deberá dejarse constancia en su fuente, señalando el número de Folio que le corresponda e incluirá todos los asientos vigentes.

Además deberá asentarse el aviso definitivo, aún cuando no se haya convertido en inscripción, regla que deberá observarse en cualquier caso de apertura de Folio Real Electrónico.

NOVENO.- Para el caso de errores en el traslado de la información registral, se estará a lo que dispone este Código Civil y la Ley Registral, en tratándose de la corrección de errores materiales.

DÉCIMO.- Los documentos ingresados que obren en el Registro, ya sea inscritos, suspendidos o denegados, con una antigüedad mayor a diez años, contados a partir de la publicación de la presente Ley que no hayan sido retirados por los interesados, deberán remitirse a un Archivo en el Estado de México.

DÉCIMO PRIMERO.- Respecto de todos los libros o legajos que se encuentren en resguardo a la entrada en vigor del presente Decreto, deberá procederse como se establece en la presente Ley, en un plazo no mayor de tres meses contados a partir de su publicación.

DÉCIMO SEGUNDO.- Las referencias en Ley a anotaciones marginales se harán en el Folio.

DÉCIMO TERCERO.- Las Oficinas Registrales mientras no operen con sistema electrónico, seguirán haciendo sus funciones en soporte de papel.

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los once días del mes de agosto del año dos mil once.- Presidente.- Dip. Juan Hugo de la Rosa García.- Secretarios.- Dip. Víctor Manuel González García.- Dip. José Francisco Barragán Pacheco.- Dip. Miguel Ángel Xolalpa Molina.- Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, Méx., a 18 de agosto de 2011.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO

LIC. ENRIQUE PEÑA NIETO
(RUBRICA).

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA NAVA
(RUBRICA).

Toluca de Lerdo, México, a 6 de abril de 2011

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS
DE LA H. "LVII" LEGISLATURA
DEL ESTADO DE MÉXICO
P R E S E N T E S**

En uso de las facultades que me confieren los artículos 51 fracción I y 77 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, se somete a la consideración de esa H. Legislatura por el digno conducto de Ustedes, Iniciativa de Decreto por la que se expide la Ley Registral para el Estado de México y se reforma el Libro Octavo del Código Civil del Estado de México, denominado "Del Registro Público de la Propiedad", conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan de Desarrollo del Estado de México 2005 - 2011, reconoce dentro de su programa de gestión administrativa la seguridad económica, que establece como objetivos principales de gobierno, el configurar ciudades competitivas y regiones donde se incentiven el desarrollo inmobiliario a fin de atender la creciente demanda de un servicio de regulación y publicidad en materia de propiedad privada, sustentado en los principios registrales que históricamente el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, tiene la alta encomienda de observar y aplicar con profesionalismo y apegado a la Legislación Civil.

Para formular y sustentar la presente iniciativa, es necesario remontarnos al origen, evolución y transformación del Registro Público de la Propiedad. Por ello, se ponderó lo dispuesto por los ordenamientos jurídicos y administrativos que rigen su actuar y, el detalle del procedimiento que siguen las oficinas registrales de manera cotidiana en sus aspectos jurídico, técnico y administrativo. Después de haber realizado un profundo diagnóstico y obtener como resultado las bases, metas y objetivos que permitan la modernización integral del Registro Público de la Propiedad, para hacer, el servicio registral más dinámico, eficiente y eficaz, para

convertirlo en una herramienta de consulta que ayude a promover la inversión pública y privada en infraestructura urbana y encausar un desarrollo inmobiliario ordenado, que aliente la competitividad comercial e industrial, sobre cimientos sólidos de legalidad y seguridad jurídica, con un ordenamiento jurídico especialmente determinado para alcanzar estos propósitos.

Al estar íntimamente vinculado el Registro Público de la Propiedad con la posesión y la propiedad inmobiliaria, analizamos los antecedentes más remotos de estos conceptos, los cuales datan de la época prehispánica y colonial, en las que el régimen de la tenencia de la tierra, tuvo un carácter público, social y económico, muy similar a lo que hoy conocemos como propiedad privada y social.

El *tlacuilo* como antecesor del escribano, actualmente denominado notario público, dejó constancia de todo tipo de acontecimientos por medio de grabados, signos ideográficos, pinturas, papiros y documentos que, como acervo histórico de enorme importancia, hoy se encuentra concentrado en el Archivo General de Notarías y en el Registro Público de la Propiedad.

El tema de la tierra, desde el origen de nuestra nación ha sido parte esencial de nuestra historia. El anhelo de las personas por tener un patrimonio material y por el acceso a la justicia social, ha sido una constante. A partir de la conquista y durante la colonia, el despojo de las tierras y la asimilación forzosa a las formas de propiedad y al orden jurídico impuesto por los conquistadores, trajeron consigo complejos procesos de concentración de la tierra en pocas manos, en detrimento de la mayoría de la población, situación que, aunada a otras formas de justicia social, provocó la rebelión, primero, a través de la guerra de Independencia y un siglo después en la Revolución de 1910-1917.

En el año de 1867, lo que se conoció como Oficio del Registro Público, estuvo relacionado con la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios expedido por el Presidente Benito Juárez; sin embargo, fue hasta el año de 1868, cuando se expidió el Código Civil del Estado de Veracruz, en el que, se destinó el Título XXI al Registro Público de la Propiedad.

De esta forma, podemos afirmar que la actividad del escribano, actualmente denominado notario público; así como, la función que desarrolla el Registro Público de la Propiedad han estado hermanadas, por más de ciento cuarenta años, en cuanto a su visión como en su misión, lo que ha permitido asentar, por medio escrito, la fundación de ciudades, sus movimientos inmobiliarios, han contribuido con el desarrollo económico del País, y en la creación de instituciones sólidas que, a través de los años, han garantizado legalidad y seguridad jurídica.

El antecedente remoto del Registro Público de la Propiedad, está en el derecho español, mismo, que, a la vez, tuvo su fuente fecunda de inspiración en los preceptos del Derecho Romano. En el México Colonial, los Oficios de Hipotecas, creados por la Corona Española, estuvieron vigentes durante siglos, y fue hasta el año de 1870, cuando se instituyó el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

Con fecha 9 de febrero de ese año, la Legislatura local aprobó el Código Civil, y el Título XX, fue dedicado al Registro Público, contando con diversos artículos en los que se contienen disposiciones generales sobre: títulos sujetos a inscripción, personas que deben o pueden requerir la inscripción, el modo de hacerla, sus efectos, extinción, inscripción, anotación preventiva, sub-inscripciones y Teneduría de Registro. Como consecuencia, el 8 de julio de 1870 se expide el Primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El Registro Público de la Propiedad, surgió como medio de seguridad en las transmisiones jurídicas de propiedad, con el otorgamiento y formalización de los contratos que constituyen la adquisición, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

Con motivo del movimiento revolucionario de 1910, se declararon vigentes los Códigos, Civil y el de Procedimientos Civiles, con todas las adiciones y reformas que regían en ese momento en el Distrito Federal y territorios. Estos ordenamientos jurídicos estuvieron en plena vigencia, hasta el 9 de agosto de 1937, en que entró en vigor el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales,

en materia común y para toda la República en materia federal del 30 de agosto de 1928 y cuya operancia fue a partir del 1 de octubre de 1932.

El 7 de abril de 1956, se expide el Código Civil para el Estado de México, y el 21 de mayo del mismo año, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, cuya observancia se prolongó hasta el 30 de abril de 1974.

En los años de 1970 a 1975, el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, tuvo una importante transformación. Los Jueces Mixtos de Primera Instancia que desempeñaban también funciones de Notarios, tenían bajo su responsabilidad la "Teneduría" de los libros del Registro Público de la Propiedad. Sólo en la ciudad de Toluca, capital del Estado, y en los municipios de Tlalnepantla y Nezahualcóyotl había oficinas del Registro Público de la Propiedad atendidas por personal especializado.

El Registro Público de la Propiedad quedó integrado administrativamente, como una institución del Poder Ejecutivo, desligada del Poder Judicial, absorbiéndola la Dirección General de Gobernación. Más tarde, pasó a depender de la Dirección General de Hacienda, en atención a que recaudaba derechos por los servicios que ofrecía. Posteriormente, se asignó a la Oficialía Mayor, por considerarla una oficina administrativa, constituyéndose como una Delegación del Ejecutivo ante el Registro Público de la Propiedad ya que, la Constitución Política del Estado de México, la contemplaba como una institución obligatoria al igual que la institución del notariado, en concordancia con el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Desde aquella época, se pusieron en marcha programas para la modernización del Registro Público de la Propiedad, implementándose el cambio del procedimiento registral manuscrito al de inscripción mecanografiada a través de "DITTO", pero conservando el sistema "siga la flecha", mediante la inscripción en libros, que se relacionaban con notas marginales de relación y con el respaldo de apéndices que hoy, todavía se utilizan en algunas oficinas.

Como centro piloto, se escogió al Registro Público de la Propiedad de Toluca, en donde se empezó a utilizar, paralelamente, al sistema de libros, el microfilm por carrete y por *Jaket* que finalmente, no se adoptaron, el primero, porque conservaba el procedimiento "siga la flecha" y almacenaba una información obsoleta y errónea, muy parecido a la digitalización, y el segundo, por inseguridad en su manejo.

También se iniciaron los estudios técnicos y prácticos para cruzar la información registral con la catastral, así como y con tesorerías municipales, a través del recibo del impuesto predial. Se establecieron los mecanismos de enlace con los formularios y manifestaciones para el pago del impuesto de traslado de dominio (actualmente impuesto sobre la adquisición de inmuebles y otras operaciones traslativas). Se utilizaron computadoras para almacenar, reproducir y actualizar índices de propietarios en los que, además, se proporcionaban los datos de la sección, libro, volumen, fojas, asiento y clave catastral.

En su evolución, siguiendo los reglamentos expedidos el 23 de agosto de 1980, y el 5 de abril de 1999 y finalmente, el 18 de febrero de 2009 se expidió el vigente Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Es importante destacar, que para esta administración gubernamental la actividad y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad debe estar respaldada con un ordenamiento jurídico sólido que garantice legalidad, certeza y seguridad jurídica de todos esos actos jurídicos relacionados con la propiedad inmobiliaria.

La publicidad de estos actos que están regulados por el Derecho Civil para surtir efectos contra terceros y resguardar la información de todas las inscripciones y anotaciones, son la esencia del Registro Público de la Propiedad que, mediante el "Principio de Legalidad" manifestado a través del consentimiento, rogación, prelación, tracto sucesivo, legitimación, calificación, inscripción, fe pública y publicidad de los títulos expresamente determinados por el Código Civil por los que se adquieren, transmiten, modifiquen, graven o extinguen el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, deben estar regulados en una legislación especialmente determinada para estas finalidades.

En el Registro Público de la Propiedad, también se hace constar la existencia y registro de personas jurídicas colectivas, en esta iniciativa con proyecto de decreto, se suprime el registro mobiliario ya que resulta inoperante en virtud de que en su larga vida, no se tienen movimientos de importancia ni de volumen, además de que existe un Registro Federal que atiende el registro de hipotecas sobre bienes muebles.

La actual dinámica social en materia de regulación inmobiliaria en el mundo, ha exigido que los procedimientos que regulan el Derecho de la Propiedad, sean cada vez más dinámicos, transparentes y apegados a un marco de legalidad que consolide la aspiración establecida en la Declaración Universal de los Derechos Humanos. En este sentido, nuestro País, siendo partícipe del orbe internacional, ha firmado diversos tratados en donde se reconoce el acceso y la regulación de la propiedad privada.

De acuerdo a los datos emitidos por el Instituto Nacional de Geografía e Informática (INEGI), se demuestra que el Estado de México, cuenta con la mayor densidad poblacional en el país. Es por lo anterior, que con el ánimo de que exista una regulación sólida, con procedimientos claros, expeditos y apegados a lo establecido en los diversos ordenamientos que regulan la materia inmobiliaria en la entidad, es de considerarse necesario emitir un nuevo y moderno ordenamiento que regule el sistema y los procedimientos registrales en materia de propiedad para atender las necesidades de la sociedad de cara al siglo XXI.

La modernización emprendida por el Estado de México, en el marco de la adhesión al "Programa de Modernización de Registros Públicos" que promueve el Gobierno Federal en todas las entidades federativas, comprende acciones y estrategias a efecto de conseguir metas y objetivos a través de los componentes básicos que son: marco jurídico, reingeniería de procesos registrales, gestión de calidad, tecnologías de la información, acervo documental, profesionalización de la función registral, vinculación con catastro, indicadores de gestión, estrategia de comunicación y difusión y por último administración del cambio.

Con base en lo anterior, el 3 de diciembre de 2007, se expidió la Ley por la cual se crea el "Instituto de la Función Registral del Estado de México", como un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, el cual, tiene como principal función el de garantizar la legalidad y la seguridad jurídica del patrimonio de los mexiquenses. El compromiso del Gobierno del Estado de México, a través del instituto de referencia y de los servidores públicos que lo integran, es elevar la calidad y eficiencia de los servicios registrales, así como facilitar a los ciudadanos el acceso a servicios registrales con ayuda de herramientas tecnológicas de vanguardia y trabajar conjuntamente en acciones y estrategias enfocadas a promover la cultura de la legalidad.

Con el Programa de Modernización se adoptó un sistema de Folio Real Electrónico. Esta herramienta tecnológica permitirá fortalecer la legalidad, la certeza y la seguridad jurídica de todos los actos que estén relacionados con la propiedad inmobiliaria en el Estado de México. Los procesos administrativos contarán con firma electrónica en cada etapa de su gestión y trámite, lo que garantizará la autenticidad y transparencia de la información registral, lo que desde luego, conlleva a la adecuación de diversas disposiciones jurídicas, entre las que se encuentran el Código Civil y La Ley del Notariado, ambos del Estado de México y la creación de un ordenamiento especial que determine, con precisión, los procesos registrales, el sistema informático, las funciones de los registradores, los límites y alcances de la actuación de éstos, la conexión con los principales usuarios del servicio registral, la vinculación y cruce de información con los catastros municipales.

De igual forma, mediante el proceso de modernización iniciado por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, se pretende facilitar los trámites relacionados con los movimientos jurídicos de los inmuebles, a fin de dar mayor fluidez a las operaciones del mercado inmobiliario, incentivando el uso de créditos hipotecarios con servicios ágiles y dinámicos que permitan incrementar la confianza del sector financiero sobre el retorno de sus inversiones y contribuir en apoyo a la competitividad, el crecimiento y el desarrollo del Estado de México.

En la iniciativa de la Ley Registral para el Estado de México, se contempla, entre otras disposiciones, con el ánimo de proporcionar mayor seguridad jurídica a la propiedad inmueble y mejorar la competitividad en los mercados comercial, industrial y de servicios, los plazos de entrega de servicios y se hace referencia a las responsabilidades de los servidores públicos del Registro Público de la Propiedad, con lo que se pretende que el servicio que se brinde sea dinámico, oportuno y transparente.

En razón de lo anterior, en consideración a la importancia que para la seguridad jurídica tiene la legalidad manifestada a través de la “prelación” y la “inscripción” de los actos celebrados por los particulares presentados al registro, esta iniciativa, resalta que la denegación o la suspensión deben ser excepcionales y, solamente por las causas que taxativamente establece la propia ley. Asimismo, se propone un sistema ágil para corregir los errores que arrastran los asientos registrales provenientes de las inscripciones y anotaciones en los libros, que de ninguna manera deben traducirse, ni en inseguridad, retraso, ni en molestias para los usuarios; por lo que, se establecen diversas disposiciones que facilitan la corrección de éstos. Por lo mismo, se procura que la respuesta a los usuarios sea rápida, eficaz, eficiente y la atención amable y cortés.

En este orden de ideas, resulta fundamental que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con base en la expedición y publicación de la Ley Registral para el Estado de México, incorpore dentro de su sistema y de sus procedimientos la “firma electrónica”, como instrumento de seguridad, legalidad, publicidad y fe pública.

La función de la “firma electrónica” evitará que los usuarios no autorizados entren al sistema registral y modifiquen la información almacenada en la base de datos y, con la implementación y operatividad del Folio Real Electrónico, también se evita una posible alteración, pérdida, mutilación o desgaste de documentos, entendiéndose que toda la información por la que se adquieran, transmitan, constituyan, modifiquen, graven, limiten o se extingan el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, no será manejada en papel sino en

procesos electrónicos y transmitida vía internet en concordancia con la Ley para el Uso de Medios Electrónicos del Estado de México, publicada el 3 de septiembre del 2010.

Cabe destacar que se ha tenido, dentro de la elaboración de esta iniciativa de Ley Registral para el Estado de México, especial atención para asegurar que la vasta e importantísima información por la que adquieren, transmitan, constituyan, modifiquen, graven, limiten o se extingan el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, asentada, protegida y resguardada en los protocolos y apéndices de las Notarías Públicas, esté vinculada con los sistemas y procedimientos registrales, a través de el enlace con el Folio Real Electrónico y, sea el Instituto de la Función Registral del Estado de México, quien controle y administre el Archivo General de Notarías, como una dependencia integrada a su organización, con base en la Ley del Notariado del Estado de México.

Con la expedición de la Ley Registral para el Estado de México y en un sentido de congruencia y continuidad con la modernización de la función registral en nuestra entidad, se reforma el Libro Octavo del Código Civil del Estado de México, denominado "Del Registro Público de la Propiedad".

Desde hace dos décadas, en el desarrollo de la función pública mundial, se ha desarrollado el denominado "gobierno electrónico", que es la implementación de las nuevas tecnologías de la información dentro de la actividad gubernamental. El Instituto de la Función Registral, no es ajeno a este adelanto jurídico y tecnológico vertiginoso y constante, es por ello, que la implementación de estas herramientas en los nuevos sistemas y procedimiento registrales tienen un carácter fundamental, ya que propician el ahorro de tiempo en las actividades de recepción, calificación, inscripción, anotación y expedición de certificaciones que realiza este organismo. Es por ello que, la implementación y funcionamiento del folio real electrónico y la utilización de la Firma Electrónica blindan la actividad registral contra cualquier abuso o acción que trate de violentar los derechos de propiedad inscritos en los acervos registrales, haciendo más seguro, eficaz, eficiente y transparente el sistema y los procedimientos del Registro Público de la Propiedad.

Así mismo, destaca la incorporación de los archivos y antecedentes registrales en un proceso de digitalización que además de resguardar la información, la hace manejable en su consulta diaria y termina, con una era documental sustentada prioritariamente por el uso del papel, adoptando un procedimiento donde las imágenes, los archivos y asientos electrónicos, permiten tener una mayor seguridad de los bienes inmuebles inscritos, así como contar con un registro pormenorizado de las transacciones realizadas respecto a los bienes inmuebles. De igual manera, se atiende a una exigencia ecológica y económica para no depender de la producción de papel.

El Derecho Civil, dentro de su aplicación normativa, contempla la regulación jurídica de los actos jurídicos relacionados con la propiedad inmobiliaria. Es el Código Civil el marco sustantivo donde se establecen las disposiciones normativas relativas a estas relaciones jurídicas milenarias entre los individuos.

Por lo anterior, el Poder Ejecutivo a mi cargo considera necesario contar con un Código Civil acorde a las necesidades actuales y futuras, para que, se constituya de manera eficiente y eficaz una regulación jurídica de los derechos y obligaciones en el orden privado, relativas a las relaciones jurídicas derivadas de derechos reales.

En este orden de ideas resulta prioritario consolidar la dinámica que desde al año 2008 se ha implementado para la modernización integral del Registro Público de la propiedad en el Estado de México y mediante la presente iniciativa para reformar el Código Civil del Estado de México, específicamente en el Libro Octavo denominario del Registro Público de la Propiedad, a fin de consolidar la operatividad de los sistemas y procedimientos que en dicha iniciativa se precisan para la materia registral inmobiliaria, garantizando que la adquisición, transmisión, modificación, constitución, dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, relativos a actos o contratos del Derecho Civil, sean declarados y publicados de tal forma, que al paso del tiempo las inscripciones y anotaciones sean debidamente resguardadas bajo un sistema que brinde legalidad, certeza y seguridad al patrimonio de la ciudadanía.

En lo referente al Libro Octavo denominado del Registro Público de la Propiedad, se reconoce al Archivo General de Notarías como parte integral del Instituto de la Función Registral del Estado de México, como un organismo encargado de desarrollar las actividades que le son conferidas por la Ley del Notariado del Estado de México, el Manual General de Organización de dicho Instituto.

Se establece la necesidad de la acreditación del interés jurídico para la consulta de los registros que obren al interior del sistema registral, con la finalidad de garantizar la seguridad e inviolabilidad de las inscripciones y anotaciones registrales.

Al ser considerada la propiedad un derecho fundamental y una garantía individual, ésta, se constituye como un asunto de interés público y social en términos del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que motiva a respetar la exigencia de que toda persona tiene derecho a conocer el estado de un inmueble desde sus perspectiva jurídica, basada en lo dispuesto en el artículo 121 de nuestra Carta Magna, siempre y cuando se tenga el propósito de respetar el "Principio de Legalidad" manifestado a través del consentimiento, rogación, legitimación, prelación, tracto sucesivo, calificación, inscripción, fe pública, expedición y publicidad a que hace referencia esta iniciativa para reformar y adicionar el Libro Octavo del Código Civil del Estado de México en materia de registro Público de la Propiedad.

En la iniciativa se incluyen, las reglas básicas respecto a la emisión de certificaciones de registro, a fin de garantizar su expedición en los términos de la situación jurídica que obre en los asientos registrales; se establece la necesaria inclusión del Folio Real Electrónico como herramienta tecnológica que brinda mayor seguridad y practicidad para la consulta, reproducción, almacenamiento, verificación, administración y trasmisión de la información que obre en el acervo registral; así mismo, se establece en igualdad de circunstancias legales y materiales el valor probatorio de la información contenida en el archivo registral y la exactitud jurídica frente a terceros.

Con la implementación de las nuevas tecnologías de la información en el sistema registral como la Firma Electrónica y el Folio Real Electrónico, resulta necesario modificar adjetivamente el procedimiento registral, para imprimirle mayor dinamismo, seguridad, exactitud, certeza y precisando el tiempo de atención y respuesta en los servicios de consulta, inscripción anotación y expedición, con lo que, la inscripción registral de nuestra entidad debe contar con las reformas y adiciones que se proponen en esta iniciativa.

Finalmente, se suprime el procedimiento de inmatriculación administrativa, porque el Poder Judicial, por conducto de los jueces de primera instancia, son los únicos que pueden declarar el derecho y convertir a la persona que haya acreditado haber reunido los requisitos de legitimación, titularidad y posesión, como propietarios de un inmueble por prescripción.

En estricta observancia a los artículos 80 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México y 7 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, el presente decreto se encuentra debidamente refrendado por el Licenciado Luis Enrique Miranda Nava, Secretario General de Gobierno.

Por lo antes expuesto, se somete a la consideración de ese H. Cuerpo Legislativo la presente iniciativa, a fin de que si la estiman correcta se apruebe en sus términos.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MEXICO**

**LIC. ENRIQUE PEÑA NIETO
(RUBRICA).**

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

**LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA NAVA
(RUBRICA).**

HONORABLE ASAMBLEA

Por acuerdo de la Presidencia de la "LVII" Legislatura, fue remitida a la Comisión Legislativa de Gobernación y Puntos Constitucionales, para su estudio y dictamen, Iniciativa de Decreto por la que se expide la Ley Registral para el Estado de México y se reforma el Libro Octavo del Código Civil del Estado de México, denominado "Del Registro Público de la Propiedad".

En atención al estudio realizado y con fundamento en lo establecido en los artículos 68, 70, 72 y 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, en concordancia con lo preceptuado en los artículos 70, 73, 78, 79 y 80 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, se somete a la aprobación de la Legislatura en Pleno, el siguiente:

DICTAMEN**ANTECEDENTES**

La iniciativa fue sometida al conocimiento, deliberación y aprobación de la "LVII" Legislatura, por el titular del Ejecutivo Estatal, con fundamento en lo señalado en los artículos 51 fracción I y 77 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.

De acuerdo con el estudio del contenido de la iniciativa, se advierte que tiene dos objetivos:

- La expedición de la Ley Registral para el Estado de México, a fin de consolidar los sistemas y procedimientos en materia registral inmobiliaria, garantizando que la adquisición, transmisión, modificación, constitución, dominio, posesión y demás derechos reales sobre inmuebles, relativos a actos o contratos de Derecho Civil, sean declarados y publicados, bajo un sistema que brinde legalidad, certeza y seguridad al patrimonio de la ciudadanía.
- Reformar el Libro Octavo del Código Civil del Estado de México, denominado "Del Registro Público de la Propiedad", con el propósito de dar congruencia a las normas aplicables a la función registral, conforme a la Ley Registral para el Estado de México.

CONSIDERACIONES

Compete a la Legislatura el conocimiento y resolución de la presente iniciativa, toda vez que, en términos de lo dispuesto en el artículo 61 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, se encuentra facultada para expedir leyes para el régimen interior del Estado, en todos los ramos de la administración del gobierno.

Los diputados integrantes de la comisión legislativa encargados del estudio de la iniciativa, apreciamos que la propuesta es consecuente con la finalidad de consolidar la dinámica implementada desde el año de 2008, para modernizar de manera integral el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, cuyo objetivo es configurar una Entidad competitiva, en la que se incentive el desarrollo inmobiliario, para atender la creciente demanda de un servicio de regulación y publicidad en materia de propiedad privada, sustentado en los principios registrales, con la observancia y aplicación profesional, y apegado a la Legislación Civil.

Reconocemos que nuestro Estado cuenta con el más alto índice de población en el País, que exige de las autoridades cada vez mayores y mejores servicios, como el de la regulación inmobiliaria, que por su naturaleza, requiere de procedimientos más dinámicos, transparentes y apegados a un marco de legalidad.

En ese sentido, advertimos que la modernización emprendida por el Gobierno del Estado, en el marco de la adhesión al "Programa de Modernización de Registros Públicos" que promueve el Gobierno Federal en todas las entidades federativas, comprende acciones y estrategias como la actualización del marco jurídico.

Entendemos que, con el citado proceso de modernización, se pretenden facilitar los trámites relacionados con los movimientos jurídicos de los inmuebles, a fin de dar mayor fluidez a las operaciones del mercado inmobiliario, incentivando el uso de créditos hipotecarios con servicios diligentes que permitan incrementar la confianza del sector financiero sobre el retorno de sus inversiones y contribuir en apoyo al crecimiento y el desarrollo del Estado de México.

Observamos que la Ley Registral para el Estado de México, permitirá proporcionar mayor seguridad jurídica a la propiedad inmueble y mejorar la competitividad en los mercados comercial, industrial y de servicios, al incorporar los servicios registrales a las nuevas tecnologías de la información, que propician el ahorro de tiempo en las actividades de recepción, calificación, inscripción, anotación y expedición de certificaciones, como:

- La implementación y funcionamiento del Folio Real Electrónico y la utilización de la Firma Electrónica, herramientas que blindan la actividad registral contra cualquier abuso o acción que trate de violentar los derechos de propiedad inscritos en los acervos registrales, haciendo más seguro, eficaz, eficiente y transparente el sistema y los procedimientos del Registro Público de la Propiedad.
- La incorporación de los archivos y antecedentes registrales en un proceso de digitalización, que además de resguardar la información, la hace manejable en su consulta diaria, permitiendo el ahorro de papel, con lo cual también se atiende una exigencia ecológica y económica.

Asimismo, advertimos la importancia de la regulación de la "prelación" y la "inscripción" de los actos celebrados por los particulares; la denegación o la suspensión que deben ser excepcionales; así como la implementación de un sistema ágil para corregir los errores que arrastran los asientos registrales.

En ese contexto, los diputados dictaminadores, coincidimos en la necesidad de modernizar el marco normativo del Estado de México en materia registral, que otorgue certeza y seguridad jurídica, y que incorpore las nuevas herramientas tecnológicas de la información, dentro de esta importante actividad gubernamental, estimando procedente aprobar la integración de la Ley Registral para el Estado de México con Siete Títulos, conforme a lo siguiente:

Título Primero "Disposiciones Generales", con tres Capítulos:

Capítulo Primero "Del Objeto, Finalidad y Definiciones".- que establece como objeto de la Ley, regular las bases, sistema y proceso registral que regirán el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

Capítulo Segundo "Del Domicilio y la Competencia del Instituto".

Capítulo Tercero "De los Principios Registrales".- que establece que la función registral se regirá por principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, excepto en tratándose del registro de personas jurídicas colectivas, rogación, prelación y de legalidad.

Título Segundo "Del Personal del Instituto", con un sólo Capítulo:

Capítulo Único.- establece el régimen jurídico al que se sujetarán los servidores públicos del Instituto de la Función Registral.

Título Tercero "Del Sistema Registral", con tres Capítulos:

Capítulo Primero "Disposiciones Generales".- determina el procedimiento del uso del Folio Electrónico.

Capítulo Segundo "Del Sistema Informático".- regula la operación del Sistema Informático Integral, mediante el cual se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación y transmisión de la información contenida en el Acervo Registral.

Capítulo Tercero "De la Consulta".- prevé los procedimientos para realizar una consulta de carácter registral, ante el Instituto de la Función Registral.

Título Cuarto "Del Procedimiento Registral", con ocho Capítulos:

Capítulo Primero "Disposiciones Generales".- determina la forma y plazos en la que los particulares y las autoridades del Instituto efectuarán la inscripción de actos.

Capítulo Segundo "Del Registro Inmobiliario".- establece el procedimiento para la inscripción de inmuebles.

Capítulo Tercero “Del Registro de las Personas Jurídicas Colectivas”.- regula los datos y requisitos que se deben observar para la inscripción de una persona jurídica colectiva.

Capítulo Cuarto “De la Rectificación, Reposición y Cancelación de los Asientos y Folios”.- determina la forma y plazos conforme a los cuales se podrá llevar a cabo la rectificación de asientos y folios registrales.

Capítulo Quinto “De la Publicidad y de las Notificaciones”.- establece las formas en las que se llevarán a cabo la publicidad de los asientos registrales y las notificaciones.

Capítulo Sexto “De las Certificaciones”.- prevé los tipos de certificación y la forma y plazos en los que podrán expedirse.

Capítulo Séptimo “Del Resguardo”.- contempla los casos en los que procederá el resguardo de los libros, folios electrónicos o documentos, la forma en que deberá expedirse la resolución respectiva, y las formas en que podrán subsanarse las anomalías u omisiones observadas.

Capítulo Octavo “Del Recurso de Inconformidad”.- determina los actos en contra de los cuales procederá el recurso, así como el procedimiento para su substanciación.

Título Quinto “De La Responsabilidad Del Personal Del Instituto”, con un sólo Capítulo:

Capítulo Único.- establece los tipos de responsabilidad en los que pueden incurrir los servidores públicos del Instituto, así como las sanciones administrativas aplicables.

Título Sexto “Del Archivo General de Notarías”, con un sólo Capítulo:

Capítulo Único.- establece la adscripción del Archivo General de Notarías; y documentos cuya custodia, conservación y reproducción estarán a su cargo, las formas en las que podrán realizarse dichos actos.

Título Séptimo “De la Profesionalización de los Servidores Públicos del Instituto”, con un sólo Capítulo:

Capítulo Único.- prevé el servicio civil de carrera.

Respecto a la reforma del Libro Octavo Código Civil del Estado de México, denominado del Registro Público de la Propiedad, los dictaminadores estamos convencidos de la necesaria adecuación a este ordenamiento, toda vez que, por tratarse del documento sustantivo en el que, desde prácticamente la creación de nuestra Entidad, ha regulado las relaciones jurídicas de los particulares, como los actos jurídicos relativos al Registro Público de la Propiedad, por lo que se requiere su actualización, en forma concomitante con la expedición de la Ley Registral del Estado de México.

En esa virtud, acordamos adecuado aprobar la reforma al citado Libro Octavo, estructurado en cinco Títulos, conforme a lo siguiente:

Título Primero “Disposiciones Generales”, integrado por un Capítulo Único que regula: la publicidad de los actos jurídicos; los efectos declarativos del Registro Público; las disposiciones que rigen al Registro Público; la certificación; el acervo y registros; sistema de registro; valor probatorio de la información contenida en el sistema; y el formato precodificado.

Título Segundo “Disposiciones Comunes”, integrado con cuatro Capítulos:

Capítulo I “De los Documentos Registrables”.- que establece: los documentos jurídicos registrables; quiénes pueden solicitar el registro; actos jurídicos realizados en otra entidad federativa o en el extranjero que sean inscribibles; inoponibilidad de los actos no inscritos; la no convalidación; legitimación de las personas con derechos inscritos; la presunción de existencia del derecho inscrito; la demanda de nulidad o cancelación de la inscripción; y el sobreseimiento al procedimiento.

Capítulo II “De la Prelación”.- prevé la prioridad de la inscripción; el derecho real anterior a la anotación; los efectos de los asientos; las prioridades por la hora y fecha de presentación; la exigencia de certificado de gravámenes; los requisitos de la solicitud de certificado de gravámenes; la anotación del aviso preventivo; el aviso definitivo por el Notario; el momento en que surte efectos el aviso definitivo; y el momento en que surte efectos la inscripción definitiva.

Capítulo III “De la Calificación Registral”.- establece el requisito para inscribir o anotar; los títulos incompatibles; la inscripción o anotación; la calificación extrínseca; la devolución de documento con datos de inscripción; y la impugnación contra la calificación registral.

Capítulo IV “De la Rectificación y Reposición de Asientos”.- regula la rectificación de asientos por error; el error material; el error de concepto; la legitimación para la rectificación y reposición de asientos; la oposición del registrador a la rectificación o reposición; personas a quienes no afecta la rectificación o reposición de asientos; fecha en que surte efectos la rectificación o reposición; extinción de las anotaciones preventivas; cancelación por consentimiento; consentimiento expreso en escritura para cancelar; cancelación total o parcial; caducidad y prórroga de las anotaciones; efectos de la caducidad del asiento; presunción de extinción del derecho por cancelación; el consentimiento de representantes legales para cancelar; y la procedencia de las cancelaciones.

Título Tercero “Del Registro de la Propiedad Inmueble”, integrado con cuatro Capítulos:

Capítulo I “De los Títulos Inscribibles y de los Anotables”.- que prevé: los títulos inscribibles; y los documentos anotables.

Capítulo II “De los Efectos de las Anotaciones”.- que determina: las personas a quienes perjudica la anotación; las anotaciones judiciales o administrativas; la anotación de fianzas; y los efectos de la anotación respecto de los bienes.

Capítulo III “De la Inmatriculación”.- regula los inmuebles carentes de antecedentes registrales; los medios de inmatriculación; la información posesoria; la consumación de la usucapión por inscripción de la posesión; los derechos inmatriculables mediante información posesoria; y la inmatriculación de título fehaciente.

Título Cuarto “Del Registro de Personas Jurídicas Colectivas”.- prevé los actos jurídicos sobre personas jurídicas colectivas; y las disposiciones aplicables del registro de inmuebles.

Título Quinto “De los Servidores Públicos del Instituto de la Función Registral del Estado de México”.- regula el régimen aplicable a los servidores públicos.

Finalmente, también apreciamos correcto establecer en las disposiciones transitorias un plazo determinado, a fin de que, el Titular del Ejecutivo expida el Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México.

Por lo anteriormente expuesto, en virtud de que encontramos fundamentada y procedente la iniciativa y de que se acreditan los requisitos de fondo y forma, nos permitimos concluir con los siguientes:

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Es de aprobarse la Iniciativa de Decreto por la que se expide la Ley Registral para el Estado de México y se reforma el Libro Octavo del Código Civil del Estado de México, denominado "Del Registro Público de la Propiedad", conforme a lo expuesto en el presente dictamen y el proyecto de decreto correspondiente.

SEGUNDO.- Previa discusión y en su caso, aprobación del pleno legislativo, expídase el Decreto que adjunto se acompaña.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los dos días del mes de agosto de dos mil once.

COMISIÓN LEGISLATIVA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES.

PRESIDENTE

**DIP. JOSÉ SERGIO MANZUR QUIROGA
(RUBRICA).**

SECRETARIO

**DIP. JUAN HUGO
DE LA ROSA GARCÍA**

**DIP. MIGUEL
SÁMANO PERALTA
(RUBRICA).**

**DIP. JORGE ERNESTO
INZUNZA ARMAS**

**DIP. JESÚS SERGIO
ALCÁNTARA NÚÑEZ**

**DIP. OSCAR
HERNÁNDEZ MEZA
(RUBRICA).**

PROSECRETARIO

**DIP. LUIS ANTONIO
GONZÁLEZ ROLDÁN
(RUBRICA).**

**DIP. HORACIO ENRIQUE
JIMÉNEZ LÓPEZ
(RUBRICA).**

**DIP. FERNANDO
FERNÁNDEZ GARCÍA
(RUBRICA).**

**DIP. PABLO
BEDOLLA LÓPEZ
(RUBRICA).**

**DIP. JAEL MÓNICA
FRAGOSO MALDONADO
(RUBRICA).**

**DIP. MARCOS
MÁRQUEZ MERCADO
(RUBRICA).**

**DIP. MANUEL ÁNGEL
BECERRIL LÓPEZ
(RUBRICA).**

**DIP. ERNESTO JAVIER
NEMER ÁLVAREZ
(RUBRICA).**

**DIP. LUIS GUSTAVO
PARRA NORIEGA**

**DIP. DAVID
SÁNCHEZ ISIDORO
(RUBRICA).**

**DIP. FRANCISCO
JAVIER VELADIZ MEZA**

**DIP. FÉLIX ADRIÁN
FUENTES VILLALOBOS
(RUBRICA).**

**DIP. ANTONIO
GARCÍA MENDOZA
(RUBRICA).**

**DIP. EDGAR
CASTILLO MARTÍNEZ
(RUBRICA).**

**DIP. HÉCTOR KARIM
CARVALLO DELFÍN
(RUBRICA).**

**DIP. JACOB
VÁZQUEZ CASTILLO
(RUBRICA).**

**DIP. RICARDO
MORENO BASTIDA**

**DIP. CRISTINA
RUÍZ SANDOVAL
(RUBRICA).**