

## **GOBIERNO DEL ESTADO - PODER EJECUTIVO**

AL MARGEN UN SELLO CON EL ESCUDO DE LA NACION.-PODER EJECUTIVO.-GUANAJUATO.

VICENTE FOX QUESADA, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTICULO 77, FRACCIONES II Y III DE LA CONSTITUCION POLITICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2º, 5º, 17 Y 18 FRACCION XXI DE LA LEY ORGANICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, Y

### C O N S I D E R A N D O

QUE SIENDO PREOCUPACION CONSTANTE DEL EJECUTIVO DEL ESTADO ATENDER LAS NECESIDADES DE LOS USUARIOS DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA A LA CIUDADANIA, ENTRE ELLO LOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y, CONCURRENTEMENTE, DE COMERCIO, SE AVOCO AL ANALISIS DE LA PROBLEMÁTICA POR LA QUE ATRAVESABA LA INSTITUCION REGISTRAL ESTATAL, DETERMINADO QUE DE INMEDIATO SE REALIZARAN LOS ESTUDIOS NECESARIOS, POR INSTITUCIONES, POR PROFESIONALES EN DERECHO, NOTARIOS PUBLICOS, FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS DEL REGISTRO PUBLICO, QUIENES, CON GRAN DISPOSICION, APORTARON IDEAS Y SOLUCIONES QUE SE PLASMAN COMO RESULTADO FINAL EN EL CONTENIDO DE ESTE REGLAMENTO.

SE PIDIO Y OBTUVO LA INFORMACION DE INSTITUCIONES HOMOLOGAS, TANTO DEL DISTRITO FEDERAL, COMO DE LAS ENTIDADES EN LAS QUE SU SISTEMA REGISTRAL ES ACORDE CON LA MODERNIZACION QUE REQUIERE LA INSTITUCION EN ESTOS MOMENTOS, HACIENDOSE LOS ESTUDIOS COMPARATIVOS, TOMANDOSE LO QUE SE CONSIDERO OPTIMO PARA APLICARSE EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.

CABE DESTACAR QUE LA VIDA DE LAS INSTITUCIONES ADMINISTRATIVAS MODERNAS NO PUEDE SUSTENTARSE SIN LA AYUDA DE LAS INNOVACIONES QUE NOS BRINDA LA TECNOLOGIA ACTUAL, POR ELLO SE OTORGO UN APOYO DECIDIDO EN LA ADQUISICION DE EQUIPO DE COMPUTO NECESARIO PARA UN MEJOR SERVICIO CON LA APLICACIÓN DE UN SISTEMA DE INFORMATICA EN LAS 23 OFICINAS EN QUE SE DESCONCENTRA EL REGISTRO PUBLICO EN NUESTRO ESTADO, CAPACITANDOSE AL PERSONAL Y ADECUANDOSE LAS INSTALACIONES PARA DAR PASO A ESTA NUEVA ETAPA.

CON ELLO SE ADOPTA UN NUEVO SISTEMA REGISTRAL BASADO EN LA UTILIZACION DE FOLIOS, ENTENDIENDO POR ESTOS LA UNIDAD BASICA REGISTRAL SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCION, QUE PERMITIRAN UNA MAYOR EFICIENCIA Y CONTROL DE LA FUNCION QUE DESEMPEÑAN LA OFICINAS DEL REGISTRO PUBLICO EN EL ESTADO.

LO ANTERIOR, NO SERIA POSIBLE REALIZAR SIN MODIFICAR EL REGLAMENTO QUE RIGE LAS ACTIVIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. PUES SI BIEN ES CIERTO QUE EL ACTUAL FUE EFICAZ EN SU MOMENTO, YA CORRE EL RIESGO

DE LLEGAR HASTA LA INAPLICACION POR LA OBSOLESENCIA DE ALGUNAS DE SUS DISPOSICIONES, PROCEDIENDOSE A ELABORAR EL PRESENTE REGLAMENTO QUE COMPRENDE LAS IDEAS APORTADAS DE QUIENES TUVIERON A BIEN COLABORAR.

FINALMENTE SE HACE NOTAR QUE, POR LO QUE SE REFIERE A LOS CAPITULOS DE SANCIONES Y RESPONSABILIDADES QUE ERAN AMPLIAMENTE TRATADOS EN EL REGLAMENTO PROCEDENTE, EN EL ACTUAL SE CONSIDERO CONVIENTETE NO INCLUIRLOS EXHAUSTIVAMENTE, EN VIRTUD DE QUE CONTAMOS EN EL ESTADO DE GUANAJUATO CON LA LEY DEL TRABAJO DE LOS SEVIDORES PUBLICOS AL SERVICIO DE ESTADO Y DE LOS MUNICIPIOS. EN ESTA LEY QUEDAN PERFECTAMENTE ENUMERADAS LAS CAUSALES QUE DARAN LUGAR A SANCIONES DERIVADAS DE LA RELACION LABORAL; ESTO LO CITA EN SUS CAPITULOS SEXTO DONDE SE ENUMERAN LOS CASOS DE SUSPENSION, Y SEPTIMO DONDE SE SEÑALAN LAS CAUSAS SE RESCISION DE LOS EFECTOS DEL NOMBRAMIENTO.

EN ESTOS CAPITULOS SE ESPECIFICAN LAS CAUSAS QUE ORIGINARA ESAS SANCIONES. LAS QUE POR LEY NO DEBEMOS, NI PODEMOS REBASAR.

LA LEY DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO EN SU TITULO TERCERO, CAPITULO PRIMERO, VUELVE A ENUMERAR LAS OBLIGACIONES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS.

POR ELLO SE CONSIDERO QUE, SI EXISTEN LEYES ESTATALES QUE DEFINEN QUE ES UN SERVIDOR PUBLICO, SUS DERECHOS, SUS OBLIGACIONES, SUS SACNIONES CUENDO INCURRAN EN FALTAS, DELITOS O ACCIONES QUE AMERITEN SU APLICACIÓN, NO DEBEMOS DUPLICAR EN UN REGLAMENTO LO YA LEGISLADO, APROBADO, PUBLICADO Y EN VIGENCIA, YA QUE CARECERIA DE TECNICA JURIDICA TRATAR DE REGULAR DISPOSICIONES LEGALES SUFICIENTES ESTABLECIDAS.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO, HE TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

## **DECRETO GUBERNATIVO NUMERO 40**

ARTICULO UNICO.- SE EXPIDE EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE GUANAJUATO.

### **REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE GUANAJUATO**

#### **TITULO PRIMERO DISPOSICIONES PRELIMINARES CAPITULO UNICO**

**ARTÍCULO 1º.-** El Registro Público es una Institución Gubernamental de interés público que tiene por objeto la inscripción ordenada por la Ley, de todos los actos jurídicos destinados a producir efectos contra terceros.

En cada cabecera de partido judicial habrá una oficina del Registro Público.

El Ejecutivo del Estado podrá, a su juicio, establecer, en los lugares que sea necesario, oficinas del Registro Público.

**ARTÍCULO 2º.-** El Registrador Público titular será designado por el Ejecutivo del Estado y deberá reunir los siguientes requisitos:

I.- Tener más de 25 años de edad; estar en ejercicio de sus derechos de ciudadano; ser abogado o licenciado en derecho, y acreditar un mínimo de tres años de experiencia profesional. En todo caso se preferirá a quien acredite haber concluido estudios de notaría pública.

II.- Ser de reconocida probidad, buenas costumbres y no haber sido condenado por delito intencional alguno; y

III.- No desempeñar empleo, cargo o comisión que sea incompatible con la función registral.

**ARTÍCULO 3º.-** Son atribuciones y obligaciones del registrador:

I.- Revisar y calificar, por sí o a través de los auxiliares autorizados, los títulos presentados para su registro y realizar o rechazar la inscripción;

II.- Autorizar con su firma los folios, las inscripciones, las anotaciones marginales, las que se pongan al calce de los documentos registrales y, en general, todos los certificados que se expidan;

III.- Desempeñar las funciones que le corresponden de acuerdo con lo dispuesto en el libro tercero, tercera parte, título segundo del Código Civil;

IV.- Despachar, por riguroso turno y dentro de los plazos que este Reglamento señala, los asuntos que sean de su competencia;

V.- Firmar las constancias que se pongan en el original y duplicado del testamento ológrafo y en el libro o folio de registro respectivo;

VI.- Asentar la razón en el libro respectivo del depósito de entrega del testamento público cerrado;

VII.- Contestar las demandas que se promuevan en contra del Registro, rendir los informes previo y justificado en los juicios de amparo y, en general, seguir todos los trámites de los juicios en todas sus instancias;

VIII.- Rendir mensualmente, por escrito, al Ejecutivo del Estado por conducto del Secretario de Gobierno, un informe del despacho de la oficina a su cargo, y todos los demás que se le pidan; y

IX.- Despachar y firmar la correspondencia, así como expedir las certificaciones que soliciten los particulares, previo el pago de derechos y las autorizaciones, de acuerdo con lo ordenado por las Leyes respectivas.

X.- Decretar la suspensión del procedimiento registral, de conformidad con los supuestos establecido en el presente Reglamento; y **(Adición, Decreto Gubernativo No. 195 publicado en el P.O. No. 88 segunda parte de fecha 1 de Junio del 2004).**

XI.- Notificar por lista la resoluciones de calificación registral, en los casos de suspensión del procedimiento registral o

denegación de inscripción. Enlistado que se fijará en los estrados de la oficina registral. **(Adición, Decreto Gubernativo No. 195 publicado en el P.O. No. 88 segunda parte de fecha 1 de Junio del 2004).**

**ARTÍCULO 4º.-** Las inscripciones deberán hacerse dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que se haya hecho la presentación del documento y el pago en las oficinas recaudadoras del Estado, de los respectivos derechos.

**ARTÍCULO 5º.-** De acuerdo con la necesidad de cada oficina del Registro Público y a juicio de la Secretaría de Gobierno, podrán utilizarse para la realización de las inscripciones correspondientes, libros o folios siempre y cuando se ajusten al correcto y eficaz desarrollo de la función registral.

Para el caso de la utilización de libros, estos serán autorizados por el Secretario de Gobierno o Funcionario en el que aquél delegue tal responsabilidad. En tratándose de folios, cada folio deberá ser autorizado por el registrador público de la oficina que corresponda.

Los folios serán entregados a los Registradores por la Secretaría de Gobierno, debidamente impresos con las medidas de seguridad que determine la propia Secretaría.

**ARTÍCULO 6º.-** Las horas de atención al público en las oficinas del Registro Público serán las que señale el Secretario de Gobierno ajustándose a la Ley del Trabajo de los Servidores Públicos al Servicio del Estado y de los Municipios.

**ARTÍCULO 7º.-** Los Registradores serán suplidos en las ausencias temporales o accidentales por el Abogado o Licenciado en Derecho, funcionario del mismo Registro Público de la Propiedad que siga en el orden jerárquico al titular, o por quien designe el Secretario de Gobierno por conducto del Titular de la Unidad Administrativa que corresponda.

Asimismo, podrán actuar conjuntamente con el titular, cuando a juicio de este así se requiera por las necesidades del servicio, previo acuerdo con su superior jerárquico.

**ARTÍCULO 8º.-** Los Registradores, para separarse del desempeño de sus labores, requerirán autorización de la Secretaría de Gobierno.

**ARTÍCULO 9º.-** Los Registradores estarán impedidos para intervenir en registros o actos en los que tengan interés directo o indirecto ellos, su cónyuge, sus parientes en las líneas ascendentes y descendentes sin límite de grado, colaterales dentro del cuarto grado o afines dentro del segundo.

**ARTÍCULO 10.-** En tratándose de folios, el registrador deberá solicitar la encuadernación cuando a su juicio proceda, conteniendo esta la sección a la que corresponda, número de tomo y número de volumen.

**ARTÍCULO 11.-** Las solicitudes de certificados se coleccionarán y se encuadernarán en el número de tomos que fuere necesario.

**TITULO SEGUNDO**  
**DE LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PUBLICO**  
**CAPITULO PRIMERO**  
**DE LAS INSCRIPCIONES EN GENERAL**

**ARTÍCULO 12.-** Solo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras, actas y avisos notariales u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; y,

iii.- los documentos probados que en esa forma fueren validos con arreglo a la Ley, siempre y cuando el Notario, juzgado competente o el registrador se hubieren cerciorado de la autenticidad de las firmas de todas las partes que intervengan en ellos, quienes volverán a firmar ante el mismo registrador.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar el sello respectivo.

**ARTÍCULO 13.-** Dentro del plazo de diez días hábiles, contados a partir de aquel en el que el registrador reciba un documento para su registro, previo pago de derechos de inscripción correspondiente, lo examinará para determinar si tiene el carácter de inscribible y si reúne los requisitos necesarios para ser inscrito, de acuerdo con las disposiciones del código civil y demás leyes aplicables al caso; y realizará su inscripción, la que se llevará a cabo dentro del mismo término, atendiendo lo dispuesto por los artículos 70, 71, 74 y 75 de este reglamento.

El pago de los derechos no prejuzga sobre la calificación de procedencia de la inscripción del documento.

**ARTÍCULO 14.-** Toda inscripción comenzará con la mención de los bienes de que se trate; a continuación se expresará su ubicación, extensión superficial y sus linderos; después, se insertarán los demás datos a que se refiere el artículo 2513 del Código Civil. Cuando se utilicen folios la descripción de los inmuebles se hará únicamente en la carátula del folio correspondiente.

**ARTÍCULO 15.-** Cuando un título se refiera a varios inmuebles, se hará una inscripción por cada uno de ellos, o en el folio relativo para cada inmueble.

**ARTÍCULO 16.-** Se exceptuará de lo dispuesto en el artículo anterior, en caso de que los inmuebles materia de la operación registrable pasen a forma un solo predio. En tal supuesto, se harán las anotaciones que procedan en cada uno de los Registros anteriores relativos, abriéndose un nuevo registro o folio al inmueble fusionado, tomando en cuenta lo dispuesto en el artículo 48 de este reglamento.

**ARTÍCULO 17.-** Cuando haya diferencia entre los datos del registro y los del título que el interesado pretenda inscribir, este estará obligado a justificar la identidad del inmueble registrado con el que es objeto del acto contenido en el título que se presenta al registro.

Cuando exista discrepancia entre los antecedentes registrales y el documento a inscribir, en cuanto a su superficie y medidas, se procederá a la inscripción del mismo si este no difiere de un 10% tratándose de inmuebles urbanos, o de un 15% tratándose de inmuebles rústicos. en todos los casos deberá apoyarse el registrador con el dictamen practicado por perito fiscal autorizado y aportado por los interesados.

**ARTÍCULO 18.-** Para dar a conocer con toda exactitud los inmuebles y los derechos que los afecten, se observará lo dispuesto por el artículo 2513 del Código Civil, con sujeción a las reglas siguientes:

I.- La naturaleza del inmueble se expresará manifestando si rústico o urbano, y el nombre con el que, los de su clase, sean conocidos dentro del Partido Judicial;

II.- La ubicación de los inmuebles rústicos se determinará expresando el poblado, en su caso, y el Municipio en el que se localicen, sus linderos con otros inmuebles y demás datos que los identifiquen indubitablemente;

III.-. La situación de los inmuebles urbanos se determinará expresando la población en que se ubiquen, el nombre de la calle y el número si lo tuvieren y, si aquel o este fueren de fecha reciente, los que hubieren tenido antes, y demás datos que los identifiquen plenamente;

IV.- La medida superficial se mencionará en la forma en que constare en el título y con las denominaciones del sistema métrico decimal, tomando en cuenta lo dispuesto en el artículo 17 segundo párrafo de este reglamento;



V.- Toda inscripción relativa a inmuebles en que el suelo pertenezca a una persona y el edificio o plantación a otra, expresará con toda claridad esas circunstancias;

VI.- La naturaleza del derecho se inscribirá con el nombre que se le de en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción;

VII.- El valor del inmueble o derecho inscrito, se hará constar en la misma forma en que apareciere en el documento a inscribir. Deberá tenerse en cuenta, en su caso, lo dispuesto en el artículo 2400 del Código Civil;

VIII.- Para dar a conocer la extensión, condiciones y cargas de los derechos que deban inscribirse, se hará mención circunstanciada y literal de todo lo que, según el título, límite al mismo derecho, y las obligaciones del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta o indeterminada; así como los plazos en que venzan las obligaciones contraídas, si fueren de esta especie las inscritas. Al inscribirse una escritura de adjudicación, otorgada por virtud de remate judicial o administrativo, se hará constar si la resolución judicial o administrativa que ordeno la adjudicación, quedo firme; y

IX.- Los nombres que deban consignarse en la inscripción se expresarán, según resulten del título, sin que sea permitido al Registrador, ni aún con acuerdo de las partes, añadir, quitar o modificar alguno.

**ARTÍCULO 19.-** El documento que se presente para ser registrado deberá expresar los antecedentes de registro de los bienes o derechos objeto de la inscripción; salvo la presentación simultánea de documentos relacionados y consecutivos de los cuales, en todo caso, el primero deberá tener antecedente registral.

Sin embargo, el Registrador podrá autorizar la inscripción de documentos que reúnan los requisitos de formalidad en la fecha en que fueron emitidos, acreditándolo con los documentos que forman parte de la misma operación.

**ARTÍCULO 20.-** Cuando el acto se haya celebrado por medio de representantes, se hará constar sucintamente, en la inscripción, la comprobación de la personalidad, de tal manera que pueda apreciarse por los terceros si esa personalidad fue bastante para la validez del acto inscrito.

**ARTÍCULO 21.-** El Registrador se rehusará a hacer la inscripción que se le pida, si encuentra que el título presentado no es de los que deben inscribirse, no llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley o no contiene todos los datos a que se refiere el artículo 2513 del Código Civil.

**ARTÍCULO 22.-** En el caso del artículo anterior, con las salvedades que se consignan en el artículo 2511 del Código Civil, el Registrador devolverá el título sin registrar, fundando y motivando la razón por la que no se hace el registro; ello, sin perjuicio de que se haga la inscripción preventiva ordenada en el artículo 2512 del ordenamiento en cita.

**ARTÍCULO 23.-** Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otras Entidades Federativas, sólo se inscribirán si tienen el carácter de inscribibles, conforme a las disposiciones del Código Civil del Estado de Guanajuato y de este Reglamento.

**ARTÍCULO 24.-** Las resoluciones judiciales dictadas por Jueces o Tribunales de otras Entidades, se inscribirán teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**ARTÍCULO 25.-** En toda inscripción deberá expresarse la fecha y hora de presentación del documento a registrar. esta fecha y hora serán las que fijen el orden en el que se practicarán las inscripciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4º de este Reglamento y de la prelación que corresponda según el artículo 2515 del Código Civil.

**ARTÍCULO 26.-** Si los avisos establecidos en el primer párrafo del artículo 2516 del código civil no contienen todos los datos prevenidos en el mismo dispositivo legal, o estos datos estuvieran equivocados, no se hará la anotación preventiva y con nota puesta al calce del propio aviso, se devolverán al notario o a la persona interesada. Los avisos anteriores se presentarán en el formato aprobado por la Secretaría de Gobierno.

**ARTÍCULO 27.-** En cada libro o folio y en cada sección, las inscripciones se numerarán progresivamente.

**ARTÍCULO 28.-** Todas las inscripciones deberán estar escritas con claridad, sin abreviaturas, guarismos ni correcciones. Cuando hubiere alguna equivocación y se advierta esta antes de firmarse el Registro, se harán las entrerrenglonaduras necesarias, y se pasará una línea delgada sobre las palabras equivocadas, de modo que se puedan leer, y antes de la firma se salvará lo testado, con la expresión de que no vale; lo entrerrenglonado, con la indicación de que si vale. La firma del Registrador que autorice la inscripción se pondrá en el renglón inmediato.

Después de firmada una inscripción, los errores materiales o de concepto que en ella se hubieren cometido, sólo podrán corregirse en la forma y términos indicados en este Reglamento.

**ARTÍCULO 29.-** Inmediatamente después de que se haga una inscripción, se pondrá al calce del título inscrito una nota que contenga, en su caso, tomo, volumen, fojas y número de la inscripción; o bien el número del folio, la sección y el número progresivo. Asimismo, se hará constar el monto de los derechos pagados y el número de recibo oficial y por último, la fecha y firma del Registrador.

**ARTÍCULO 30.-** Cuando se registre un acto por virtud del cual se perfeccione o se resuelva la adquisición del derecho inscrito, se pondrá una

nota de referencia al registro que se cancela. En igual forma se hará constar, a petición del interesado o por orden judicial, los pagos que se hagan de las cantidades que, según la inscripción, se hayan quedado debiendo.

**ARTÍCULO 31.-** Las diversas inscripciones relativas a una misma unidad registral se identificarán con el mismo número de folio, correlativamente.

**ARTÍCULO 32.-** No se podrá inscribir en el registro, ningún título en el que se transmitan, modifiquen o graven los bienes pertenecientes a alguna sucesión, sin que previamente se registre el testamento o, en el caso de intestado, el auto declaratorio de herederos, nombramiento de albacea y discernimiento de este cargo y se haya anotado además, en ambos casos, la partida de defunción del autor de la herencia, este requisito no será exigible cuando el acto provenga de una Autoridad Judicial.

**ARTÍCULO 33.-** No se podrá inscribir ningún derecho que afecte a una propiedad como patrimonio de familia, usufructo, servidumbre u otro análogo; ni embargo, secuestro, intervención o aseguramiento de bienes, sin que antes se inscriba la propiedad misma; salvo los derechos posesorios a que se refiere el artículo 1252 del Código Civil.

**ARTÍCULO 34.-** Las escrituras de partición y adjudicación no se inscribirán sin que previamente estén registrados los bienes adjudicados en favor del autor de la sucesión, de que en cada caso se trate, con la misma salvedad del artículo anterior.

**ARTÍCULO 35.-** Las inscripciones, notas y documentos, se autorizarán con la firma del Registrador en funciones y el sello oficial del Registro Público y las marginales únicamente con la firma.

**ARTÍCULO 36.-** Los Registradores llevarán índices por personas físicas y morales y de los

inmuebles rústicos y urbanos, ubicados dentro del Partido Judicial, por Municipios, en la forma que apruebe la Secretaría de Gobierno, los cuales serán cruzados por personas y por predios.

**ARTÍCULO 37.-** Serán objeto de anotaciones marginales todas las inscripciones que tengan relación con el registro principal.

Las anotaciones marginales que no hayan podido asentarse al margen de las inscripciones correspondientes, podrán continuarse en un libro complementario especial para el efecto.

## **CAPITULO SEGUNDO DEL SISTEMA REGISTRAL**

**ARTÍCULO 38.-** El sistema registral está integrado por seis secciones y cada sección se compondrá de los libros o folios en donde se practicarán los asientos que se originen por las solicitudes y documentos presentados.

Las Secciones serán:

- I.- De Dominio;
- II.- De Bienes Muebles;
- III.- De Personas Morales y Capitulaciones Matrimoniales;
- IV.- De Testadores.
- V.- De Planes de Desarrollo Urbano; y
- VI.- Agraria.

La Sección de Dominio se llevará en dos libros o folios:

- Primero de Propiedad; y
- Segundo de Gravámenes o Limitaciones de Dominio y Mandamientos Judiciales y Administrativos.

**ARTÍCULO 39.-** La unidad básica registral es el inmueble, mueble, persona moral, aviso de testamento, planes de desarrollo o cualquier asunto agrario susceptible de inscripción, al

que se le asignará un folio numerado o número de partida registral.

**ARTÍCULO 40.-** Al comenzar a utilizarse cada libro o folio, se le dará el número progresivo que le corresponda o el número de la cuenta catastral; dicho número servirá de guía para los efectos de su ordenación en archivos electrónicos y será el número registral de la unidad básica correspondiente.

**ARTÍCULO 41.-** El interesado para realizar alguna inscripción, deberá presentar invariablemente para su registro, original y copia o copias certificadas que fueren necesarias, según el caso de que se trate.

En caso de proceder la inscripción, se devolverá el documento original debidamente anotado y la o las copias certificadas se agregarán al apéndice del libro o sección correspondiente.

**ARTÍCULO 42.-** El folio es el documento que contendrá los datos de identificación de la unidad básica registral y sus antecedentes si los hubiere, mismo que servirá de referencia para los demás documentos registrales que tengan relación con la unidad básica registral correspondiente.

**ARTÍCULO 43.-** Los libros o folios deberán contener las características que para tal efecto autorice la Secretaría de Gobierno.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN PRIMERA**

**ARTÍCULO 44.-** Se inscribirán en el Libro Primero de la Sección de Dominio o en la Primera Sección del Folio:

I.- Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión sobre inmuebles;

II.- La condición resolutoria en las ventas a que se refiere la fracción I del artículo 1808 del Código Civil;

III.- Cualesquiera otras condiciones resolutorias a las cuales se sujetare una transmisión de propiedad;

IV.- La venta de inmuebles con reserva de propiedad a que se refiere el artículo 1810 del Código Civil;

V.- La enajenación de inmuebles bajo condición suspensiva, expresándose cuál sea esta. En los casos de esta fracción y de la anterior, no se cancelará la inscripción de propiedad que existiere a nombre del vendedor o enajenante, únicamente se anotará marginalmente;

VI.- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las cuatro fracciones anteriores;

VII.- Los testamentos cuya ejecución entrañe la transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles. El registro se hará después de la muerte del testador, tomándose razón de la respectiva acta de defunción;

VIII.- Las resoluciones judiciales, o de árbitros o arbitradores, que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I de este precepto;

IX.- La declaratoria de herederos legítimos en los intestados en que produzcan cualesquiera de los efectos de la fracción I de este artículo; así como las designaciones y nombramientos de albaceas y el discernimiento de estos cargos en intestados y testamentarias;

X.- las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;

XI.- El testimonio de la escritura en donde se protocolice la información testimonial ad perpetúan, promovida de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles;

XII.- Los fideicomisos sobre inmuebles y sus modificaciones, según lo señalado en el artículo 353 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y demás Leyes relativas;

XIII.- Las resoluciones administrativas que afecten bienes inmuebles con fines de utilidad pública;

XIV.- Las demandas a que se refiere la fracción VI del artículo 2398 del Código Civil; y

XV.- los demás títulos que la Ley ordene que sean registrados y produzcan cualquiera de los efectos consignados en la fracción I de este artículo.

**ARTÍCULO 45.-** Para los efectos del registro se considerará como un solo inmueble:

I.- Las fracciones pertenecientes a una sola persona, comprendidas dentro de unos mismos linderos, sin división de continuidad;

II.- Los pertenecientes a varias personas en comunidad, mientras no se dividan legalmente;

III.- El urbano, que aunque tenga una sola entrada, los diferentes pisos o departamentos que lo compongan, pertenezcan en condominio a distintos dueños;

IV.- El urbano, que aun cuando tenga dos o mas entradas o números o letras formen en su interior un sólo inmueble; y

V.- El urbano, que teniendo dos o mas entradas independientes a los departamentos altos y bajos, sean propiedad de un mismo dueño.

**ARTÍCULO 46.-** Cuando se divida un inmueble de los inscritos en el Registro, la parte que se separe, deberá ser objeto de nueva inscripción en favor del propietario, o en su caso, se cancelará la inscripción original y se abrirán los folios correspondientes.

**ARTÍCULO 47.-** Cuando se fracciona un predio en manzanas o lotes, el fraccionador, deberá presentar para su registro, la escritura de lotificación y un plano del fraccionamiento y una relación en forma auténtica, en la que se contengan los linderos y superficies de las manzanas y lotes, para que estos y aquellas se inscriban como inmuebles nuevos, de acuerdo con la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales del Estado de Guanajuato. Sin



este requisito no se podrá registrar la enajenación o gravamen de los lotes o fracciones. Bajo el sistema de folios se abrirán los folios auxiliares necesarios.

En su caso, tratándose de división o lotificación de inmuebles urbanos, se deberá inscribir la autorización que expida la autoridad competente en materia de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 48.-** Cuando se reúnan dos o mas inmuebles para formar uno solo, se inscribirá este como nuevo, haciendo mención de ello al calce o al margen de cada una de las inscripciones relativas a los inmuebles que se reúnan. En la nueva inscripción se hará también referencia a dicho registro.

**ARTÍCULO 49.-** Cuando se inscriba un título traslativo de dominio de un inmueble o parte de el, al margen o al calce del registro que apareciere a favor del enajenante, se pondrá una nota de cancelación total o parcial, según el caso, indicando el nombre de la persona a la que se transmita la propiedad y citando la sección y número de folio hecho a favor del adquirente; trasladando al nuevo registro todas las notas marginales del anterior. Esta nota llevará fecha y firma del Registrador.

**ARTÍCULO 50.-** Tratándose de inmuebles no inscritos, se estará a lo dispuesto por el párrafo final del artículo 2505 del Código Civil.

**ARTÍCULO 51.-** Cuando se demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, la demanda se anotará marginalmente en los términos de la fracción VI del artículo 2398 del Código Civil. Solamente podrá hacerse esta anotación con orden judicial.

**ARTÍCULO 52.-** Se inscribirán en el Libro Segundo de la Sección de Dominio o Segunda Sección del Folio:

I.- Los títulos por los cuales se grave el dominio de los bienes inmuebles y aquellos por los que se adquieran, transmitan, modifiquen, graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles, distintos del de dominio;

II.- La limitación de la propiedad del vendedor en el caso a que se refiere el artículo 1811 del Código Civil;

III.- El vencimiento de la obligación futura, y el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que se refieren los artículos 2418 y 2419 del Código Civil;

IV.- Los créditos refaccionarios de habilitación o avío, según lo dispuesto en los términos de los artículos 326 fracción IV y 334 fracción VII de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

V.- La constitución del patrimonio de familia;

VI.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores, que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I de este artículo;

VII.- Los testamentos en virtud de los cuales se modifiquen derechos reales sobre inmuebles, distintos a los de propiedad, haciéndose el registro después de la muerte del testador;

VIII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se autorice la cesión de bienes, siempre que se afecten derechos reales sobre inmuebles distintos de los de propiedad;

IX.- Los embargos de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos;

X.- Las cédulas hipotecarias;

XI.- Las fianzas y garantías judiciales, las administrativas y las que determinen las leyes especiales, así como sus cancelaciones;

XII.- Los contratos de arrendamientos sobre inmuebles y comodato; y

XIII.- Las demás que señale la Ley.

**ARTÍCULO 53.-** LAS inscripciones relacionadas con contratos de arrendamientos expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones en general y, además, el monto de las rentas, su

duración, y si el arrendatario queda o no facultado para subarrendar el inmueble arrendado o traspasar sus derechos.

**ARTÍCULO 54.-** De toda inscripción que se practique en este libro, se tomará nota en la sección de dominio al margen o al calce de la correspondiente inscripción.

**ARTÍCULO 55.-** La cesión de derecho de hipoteca o de cualquier otro derecho real, se inscribirá en el libro o folio respectivo y se tomará nota al margen o al calce de la inscripción relativa a la constitución del derecho objeto de la cesión.

**ARTÍCULO 56.-** Cuando se trate de la inscripción de embargo, cédulas hipotecarias, secuestros, intervenciones o aseguramientos sobre inmuebles, decretados por autoridades judiciales o administrativas, deberán presentarse al Registro copias certificadas por duplicado de las diligencias respectivas, para que una de esas copias se agregue al apéndice; hecho el registro la otra se devolverá al interesado debidamente anotada por el Registrador.

**ARTÍCULO 57.-** Las inscripciones en este libro o sección se harán solamente cuando el predio de que se trate estuviere registrado a favor de la persona que constituya el derecho o en contra de la cual se hubiere decretado la providencia, salvo lo dispuesto por el artículo 2505 del Código Civil.

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

**ARTÍCULO 58.-** Se inscribirán en la sección de bienes muebles:

I.- La condición resolutoria en la venta de bienes muebles a que se refiere la fracción ii del artículo 1808 del Código Civil;

II.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2354 del propio Código;

III.- El pacto por el cual el vendedor se reserva la propiedad de los muebles vendidos, que preve el artículo 1810 del Código Civil; la limitación del dominio del vendedor que establece el artículo 1811 del mismo Código y, en su caso, el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que haya estado sujeta la venta; los actos que trata esta fracción y las dos anteriores, se registrarán cuando los muebles se encuentren en el lugar de ubicación del Registro Público al celebrarse el contrato;

IV.- La prenda de frutos pendientes de los bienes raíces a que se refiere el artículo 2352 del Código Civil, haciéndose la anotación al margen o al calce del registro de propiedad; y

V.- Los embargos de muebles.

**ARTÍCULO 59.-** Las inscripciones relativas a bienes muebles contendrán, en su caso, la naturaleza del mueble, el número del modelo, la serie, el número progresivo de fábrica, el tipo, el nombre de la fábrica, el número del motor y cualesquiera otras señales que sirvan para identificarlos de manera indubitable; además, los nombres del vendedor y del comprador.

#### **CAPÍTULO QUINTO**

##### **DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN TERCERA**

**ARTÍCULO 60.-** Se inscribirán en la Sección de Personas Morales y Capitulaciones Matrimoniales:

I.- Las escrituras en las que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades no mercantiles;

II.- Las escrituras constitutivas y los estatutos de las asociaciones y en las que se reformen o disuelvan las asociaciones no mercantiles; y

III.- Los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter no mercantil.

IV.- Las capitulaciones matrimoniales.  
**(Adicionada mediante Decreto Gubernativo No. 50**

publicado en el P.O. No. 10 segunda parte de fecha 4 de febrero de 1997).

**ARTICULO 61.-** Las inscripciones de sociedades o asociaciones contendrán:

I.- Los nombres y apellidos de los otorgantes;

II.- La razón social;

III.- El domicilio;

IV.- El objeto de la sociedad;

V.- El importe del capital social si lo hubiere, y la aportación con que cada socio debe contribuir;

VI.- Su duración;

VII.- La manera de repartirse las utilidades y las pérdidas en su caso; y

VIII.- Las facultades que se hayan concedido a los socios administradores.

Los datos consignados en las fracciones VI, VII y VIII se harán constar en el registro, si se contuvieren en el contrato de sociedad.

**ARTÍCULO 62.-** Las inscripciones de la escritura constitutiva y estatutos de las asociaciones, contendrán los datos que se mencionan en las fracciones I, II, III, IV, V y VIII del artículo anterior. Un ejemplar de los estatutos se agregará al apéndice.

#### **CAPÍTULO SEXTO DE LAS INSCRIPCIONES EN LAS SECCIONES CUARTA, QUINTA Y SEXTA**

**ARTÍCULO 63.-** La inscripción en el libro primero de la sección de testadores, se hará con base en el aviso formulado por el notario autorizante del testamento, de conformidad con lo previsto en el Código Civil para el Estado de Guanajuato; asimismo, se anotarán los testamentos ológrafo y público cerrado que se depositen en el Registro Público.

Igualmente, se inscribirán en el libro segundo de la sección de testadores todos los testamento y declaratoria de herederos aún los que no se encuentren en los supuestos de las fracciones VII y IX del artículo 44 del presente Reglamento. **(Reformado mediante Decreto Gubernativo No. 5 publicado en el P.O. No. 29 de fecha 10 de Abril del 2001).**

**ARTÍCULO 64.-** Los planes de desarrollo urbano se registrarán en el libro o folio correspondiente, así como sus modificaciones y limitaciones.

**ARTÍCULO 65.-** La sección agraria se llevará en tres libros o folios y secciones correspondientes:

- I.- De propiedad de solares urbanos;
- II.- De propiedad de sociedades mercantiles o no mercantiles; y
- III.- De gravámenes o limitaciones de dominio y mandamientos judiciales o administrativos registrables.

Cuando se presente un título traslativo de dominio, cuyo antecedente se encuentre registrado en el libro primero de esta sección, la inscripción se hará en la sección de dominio.

**TÍTULO TERCERO  
DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL  
CAPÍTULO UNICO  
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**ARTÍCULO 66.-** El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de los documentos originales y anexos.

**ARTÍCULO 67.-** Las anotaciones de los avisos preventivos a que se refiere el artículo 2516 del Código Civil se practicarán de inmediato en el folio o inscripción afectado.

Si durante la vigencia de los avisos preventivos, y en relación con el mismo inmueble o derechos, se presentará otro documento contradictorio para su registro o anotación, este será objeto de anotación preventiva, a fin de que adquiera la prelación que corresponda; en caso de que opere la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior, las anotaciones preventivas de dichos documentos quedarán sin efectos.

**ARTÍCULO 68.-** La calificación que hagan los registradores de la legalidad de los títulos, se entenderá limitada para el efecto de suspender, denegar o admitir la inscripción, sin perjuicio de la acción contradictoria que pueda ejercitarse sobre la nulidad del título o la determinación del Registrador.

**ARTÍCULO 69.-** Si de la sentencia ejecutoria que recayere en juicio, resultare que el título fue mal calificado, el Registrador hará la inscripción o cancelará la que hubiere hecho, conforme a los términos de la ejecutoria. En el primer caso, los efectos de la prelación se retrotraerán a la fecha de presentación del título que dio lugar al procedimiento, siempre que estén cubiertos los derechos correspondientes.

**ARTÍCULO 70.-** El Registrador decretará la suspensión del procedimiento de inscripción cuando los defectos u omisiones del título de que se trate sean subsanables.

La suspensión no interrumpirá la prelación de inscripción del título, sin el defecto u omisión fueran subsanados en el término de 10 días hábiles siguientes a aquel en que se notifique al interesado la determinación aludida. **(Reformado en Decreto Gubernativo No. 195 publicado en el P.O. No. 88 segunda parte de fecha 1 de Junio del 2004).**

**ARTÍCULO 71.-** El Registrador denegará la inscripción de los documentos públicos o

privados que se le presenten, cuando el acto o contrato que en ellos se contenga, no sea de los que deban inscribirse o carezcan de alguno de los requisitos de forma requeridos para su eficacia jurídica; cuando esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes, o cuando el documento de que se trate no exprese o lo haga sin la claridad suficiente, las circunstancias que con arreglo a la Ley, deba contener la inscripción.

La denegación de la inscripción, si no fuese impugnada, o si se confirmare por resolución de autoridad competente, privará de sus efectos prelatorios al asiento de presentación, el cual será cancelado.

**ARTÍCULO 72.-** El folio de entrada y trámite, provisto de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

**ARTÍCULO 73.-** Al ingresar el folio de trámite se le irán agregando los siguientes datos:

I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo; sin que, por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aún cuando este se provea de alguna marca o signo distinto, salvo que se trate de un sólo instrumento;

II.- La fecha y hora de presentación;

III.- Nombre del Registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio;

IV.- La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda; y

V.- Observaciones.

**ARTÍCULO 74.-** Si de la calificación fundada y motivada el Registrador determina suspender o



denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 2512 del Código Civil y demás Ordenamientos aplicables devolverá al interesado el documento sin registrar a fin de que sean subsanadas las irregularidades señaladas en la determinación efectuada.

Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

**ARTÍCULO 75.-** Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias, que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presento la solicitud, y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes. el Registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanoado el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento, sin perjuicio de la prelación adquirida.

**ARTÍCULO 76.-** El Registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, dará cuenta a la autoridad ordenadora, si a pesar de ello, esta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el Registrador o el Director General sea parte, se cumplirán de inmediato.

**ARTÍCULO 77.-** En los documentos que sean presentados para su inscripción y se haya denegado o suspendido la misma, se señalarán las causas que motivaron la determinación suspensiva o denegatoria en el documento correspondiente y en el documento de entrada y trámite.

**ARTÍCULO 78.-** Los asientos se correlacionarán entre sí mediante numeración ordinal progresiva y harán referencia a su folio de entrada correspondiente.

En tratándose de folios, dichos asientos junto con la copia certificada del documento registrado, se irán agrupando hasta formar libros, los cuales se encuadernarán o empastarán en la forma en que determine la Secretaría de Gobierno.

**ARTÍCULO 79.-** Cuando se utilice el sistema de folios, cada volumen se cerrará con una certificación del Registrador, en la que se expresará el número de inscripciones y la naturaleza de los actos en el contenido. La nota correspondiente será firmada por el Registrador y llevará el sello del Registro.

**ARTÍCULO 80.-** Todo documento asentable, hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando a la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del libro o folio respectivo.

**ARTÍCULO 81.-** Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el Registrador, en este caso, la firma podrá exigirse por quien presentó el título respectivo con la nota de haber sido registrado.

Si la firma omitida fuera la del Registrador que se hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, podrá firmar el asiento respectivo, el Registrador en funciones, siempre que dadas las circunstancias del caso, con vista del título inscrito o de los archivos electrónicos, y si fuera preciso de los demás que estén relacionados, se estime que dicho asiento se practicó correctamente.

En caso contrario, se entenderá que existe error de concepto y se estará a lo que disponen

los artículos correspondientes de este reglamento.

**TÍTULO CUARTO**  
**DE LA RECTIFICACIÓN, REPOSICIÓN Y CANCELACIÓN**  
**DE LOS ASIENTOS REGISTRALES**  
**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DE LA RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES**

**ARTÍCULO 82.-** La rectificación de las inscripciones, sea por error material o de concepto, procederá cuando exista discrepancia entre el documento y la inscripción o bien, entre la nota de inscripción del documento y la inscripción misma.

**ARTÍCULO 83.-** Se entenderá que existe error material, cuando se inscriban unas palabras por otras, se omita algún dato circunstancial, se anote distinta numeración en el documento respecto del que le corresponda en la inscripción o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del documento, pero sin cambiar el sentido general de la inscripción, ni el de alguno de sus conceptos esenciales.

**ARTÍCULO 84.-** Se entenderá que hubo error de concepto, cuando alguno de los datos contenidos en el título, al asentarse en la inscripción, se altere o varié en su sentido, sea porque el registrador se firme un juicio equivocado del contenido del documento, o por una errónea clasificación del contrato o acto en que este consignado.

**ARTÍCULO 85.-** Los Registradores podrán de oficio rectificar los errores materiales cometidos en los siguientes casos:

I.- Inscripciones o cancelaciones cuyos documentos se encuentren en su poder, y los que les presente cualquier interesado, incluso el fedatario público ante quien se otorgó el documento o su ratificación; y

II.- En los folios de entrada y trámite, asientos en los índices e indicadores de referencia, aunque los títulos correspondientes no se encuentren en las oficinas del Registro Público, siempre y cuando la inscripción principal baste para dar a conocer el error y este sea susceptible de rectificación.

**ARTÍCULO 86.-** Los interesados que posean el título inscrito, podrán en los casos del artículo anterior, previa su presentación, pedir por escrito a los Registradores la rectificación; y de no proceder, estos deberán comunicarlo así por escrito a la persona interesada, expresando los motivos que apoyen la negativa.

**ARTÍCULO 87.-** Los errores de concepto que se comentan, en asientos, solo se rectificaran por el acuerdo de las personas interesadas y del Registrador; consentimiento que deberá constar por escrito, o en su defecto por orden de la Autoridad competente.

**ARTÍCULO 88.-** Los Registradores o cualquiera de las personas que tengan interés en una inscripción, podrán oponerse a la rectificación que solicite un tercero, argumentando error de concepto con respecto al título que dio origen al registro; la controversia en todo caso, será resuelta por la Autoridad competente.

**ARTÍCULO 89.-** Los errores materiales que se cometan en la redacción de asientos, no podrán salvarse con enmendaduras, tachas, raspaduras, ni de alguna otra forma, requiriéndose nuevo asiento en el que se exprese con toda claridad y se rectifique el error cometido originalmente. El nuevo asiento no causara derechos.

**ARTICULO 90.-** Los errores de concepto se rectificaran con una inscripción, previa la presentación del título respectivo.

**ARTICULO 91.-** Las inscripciones por rectificación de errores, surtirán efectos a

partir de la fecha de presentación del documento.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **DE LA REPOSICION DE LOS ASIENTOS REGISTRALES**

**ARTICULO 92.-** Procede la reposición de los asientos y folios registrales, cuando por cualquier eventualidad se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.

La reposición se hará con vista de los documentos que dieron origen a los asientos, por recaptura de datos que se haga en los medios electrónicos o por consulta a los apéndices. La reposición la hará el Registrador de oficio, por solicitud de la parte interesada o por orden judicial.

Dadas las eventualidades señaladas, con vista de los informes rendidos por las áreas responsables, se levantará acta circunstanciada y en su caso, se procederá a la reposición.

**ARTICULO 93.-** Los folios en los que consten los asientos repuestos deberán ostentar una nota que indique que se trata de reposición.

## **CAPITULO TERCERO**

### **DE LA CANCELACION DE LOS ASIENTOS REGISTRALES**

**ARTÍCULO 94.-** las inscripciones se extinguen por las causas previstas en los artículos 2521, 2522, 2524, 2525, 2527, 2528 y 2529 del Código Civil y demás Leyes aplicables.

**ARTÍCULO 95.-** El consentimiento para la cancelación de una hipoteca puede otorgarse en escritura publica, o en nota puesta por el Notario con intervención del acreedor, al pie del testimonio de la escritura constitutiva del gravamen o de la copia certificada del embargo, que contenga la razón de su registro; por

resolución judicial o bien por manifestación ratificada ante Notario Público o Registrador en la forma establecida en el artículo quinto de este Reglamento.

**ARTÍCULO 96.-** La cancelación de una inscripción se hará mediante un nuevo asiento, en el que se exprese que queda extinguido el derecho inscrito en todo o en parte.

**ARTÍCULO 97.-** Cuando se cancele la inscripción de una hipoteca por consentimiento del acreedor o por resolución judicial, se cancelara de oficio la cédula hipotecaria que pese sobre el inmueble hipotecado, si la hubiere.

**ARTÍCULO 98.-** En caso de la fracción II del artículo 2531 del Código Civil, el Registrador tendrá obligación de cerciorarse de la identidad de los interesados y del deudor, así como de la autenticidad de las firmas, y en su caso la representación con que comparecen, quienes así lo hicieren.

**ARTÍCULO 99.-** La cancelación de la inscripción de un embargo, secuestro, intervención de inmuebles o cédula hipotecaria, sólo se hará constar por mandamiento escrito de la Autoridad ordenadora o de la que legalmente la sustituya en el conocimiento del negocio, glosándose la orden al apéndice respectivo. La cancelación también podrá hacerse por el consentimiento del acreedor, hecho constar en forma autentica, previo el pago de los derechos correspondientes. También se cancelarán los embargos, a petición del interesado de acuerdo a los dispuesto por la fracción VI del artículo 2524 del Código Civil.

**ARTIUCLO 100.-** En los casos de consolidación de un derecho real, con el de propiedad, se cancelara la inscripción de aquel, debiendo señalarse esta situación en el nuevo asiento.

## **TITULO QUINTO**

### **DEL ARCHIVO DE LAS CERTIFICACIONES Y DE LA RATIFICACION DE DOCUMENTOS PRIVADOS**

## **CAPITULO PRIMERO**

### **DEL ARCHIVO DEL REGISTRO**

**ARTÍCULO 101.-** El archivo del Registro será público, pero los solicitantes, al requerir información respecto de los asientos registrales que obren en los folios deberán observar las siguientes prescripciones:

I.- Presentar solicitud al Registrador, proporcionando los datos esenciales de inscripción para la búsqueda de la información solicitada.

II.- La búsqueda se hará a través del sistema de computo por conducto de personal autorizado, previo el pago de los derechos correspondientes.

III.- Una vez localizada la información se extenderá la constancia respectiva la que deberá ser firmada por el Registrador o el personal autorizado en su caso.

**ARTÍCULO 102.-** La consulta a los libros, se deberá efectuar directamente por el solicitante previa autorización del Registrador y bajo vigilancia del personal autorizado.

**ARTÍCULO 103.-** En ambos casos, la consulta al archivo del Registro deberá efectuarse durante las horas hábiles de atención al público.

El archivo del Registro estará a cargo del Registrador, por conducto del personal autorizado para ello.

**ARTÍCULO 104.-** El respaldo electrónico de la información del equipo de computo que obre en el archivo del Registro, será guardada en las cajas de seguridad que al efecto designe la Secretaría de Gobierno.

**ARTÍCULO 105.-** La copia del folio de entrada y trámite con su pago de derechos respectivo, se anexará al documento inscrito que se archivará con su número consecutivo correspondiente.

**ARTÍCULO 106.-** Los Registradores por conducto del personal autorizado, tendrán a su cargo la guarda y custodia de los libros, folios, apéndices y demás información que se maneje en forma electrónica por los medios que al efecto se establezcan.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **DE LAS CERTIFICACIONES**

**ARTICULO 107.-** Los Registradores expedirán, previo pago de los derechos correspondientes copias certificadas, certificaciones literales o extractos de las inscripciones que figuren en los libros o folios.

Las copias certificadas de los documentos del apéndice se expedirán sólo a quienes lo soliciten previo pago de los derechos respectivos.

Las certificaciones de documentos que obren en los archivos y que procedan de una autoridad judicial o administrativa, no relacionadas con registro alguno, solo se expedirán a petición de parte legalmente interesada.

**ARTICULO 108.-** Las certificaciones de inscripciones de cualquier índole, que obren en los libros o folios, relativas a bienes expresamente determinados, comprenderán todas las inscripciones y anotaciones que no estén canceladas, independientemente del tiempo solicitado y del pago de los derechos.

La certificación de inscripciones o de anotaciones concretas, comprenderá toda las de esa especie, con expresión de no existir otras.

**ARTICULO 109.-** Las certificaciones de inscripciones referentes a persona determinada, se expedirán comprendiendo todas las constituidas y no canceladas sobre sus propiedades.

**ARTICULO 110.-** Cuando se expidan certificados en los que consten los gravámenes o bien, libertad de un inmueble, se hará referencia a las inscripciones relativas y se mencionaran las anotaciones



preventivas, incluyendo, si hubiere, alguna nota de presentación de documentos en los que se constituya un derecho real o se establezca una limitación de dominio.

En el caso del folio, se reproducirán en él todas sus anotaciones.

**ARTÍCULO 111.-** En las certificaciones a que se refieren los artículos anteriores, y en las de no existencia de inscripciones, solo se hará mención de los registros cancelados cuando la Autoridad judicial o los interesados, así lo pidieren.

**ARTÍCULO 112.-** El Registrador podrá expedir certificación de existencia o no existencia de asientos de inscripciones de especie determinada, respecto de bienes perfectamente identificados o a nombre de personas ciertas.

**ARTÍCULO 113.-** En el caso de que en la petición de los interesados, o en las órdenes de las autoridades judiciales o administrativas, no se exprese con claridad y precisión la clase de certificado que se requiera, si de bienes, personas o período que deba comprender se devolverán las mismas, solicitando las aclaraciones pertinentes o que se aporten los datos necesarios.

En igual forma se procederá, en caso de existir, duda sobre los bienes o inscripciones a que debe referirse la certificación; aún cuando los mandamientos o solicitudes estén redactadas con toda claridad, pero que por cualquier circunstancia se presumiera que existe error o confusión.

**ARTICULO 114.-** Cuando los asientos que deban certificarse se refieren a diferentes inmuebles o personas, todos los datos se comprenderán en una misma certificación, previo pago de los derechos que se causen por cada asiento registral, a menos que el interesado pretenda que le expidan certificaciones por separado.

**ARTÍCULO 115.-** Las solicitudes para obtener las certificaciones que se mencionan en los artículos precedentes, deberán presentarse por duplicado al

Registro Público del Partido Judicial respectivo; los duplicados constando de la certificación correspondiente, se conservaran formándose con ellos un legajo.

## **CAPITULO TERCERO**

### **DE LA RATIFICACION DE DOCUMENTOS PRIVADOS**

**ARTÍCULO 116.-** Los Registradores examinaran los documentos privados que menciona el artículo 2507 fracción III del Código Civil, que les presenten para su inscripción, asentando en su caso, la constancia que exige esa disposición legal.

Los Registradores rehusaran asentar la constancia requerida para el registro, tratándose de documentos que no fueren validos con arreglo a la Ley, vigente en el momento de su expedición.

**ARTÍCULO 117.-** Para asentar la constancia a que alude el artículo anterior, los Registradores deberán asegurarse de la identidad y personalidad de los otorgantes por cualquiera de los medios de prueba establecidos por la Ley; hecho lo anterior, los otorgantes firmarán la constancia ante la presencia y conjuntamente con el Registrador.

**ARTÍCULO 118.-** Cuando los otorgantes sean representados por una o más personas, estos últimos estarán obligados a manifestar respecto de la capacidad legal de sus representados, y acreditar dicha representación, debiendo además observar lo establecido por el artículo 20 de este Reglamento.

## **TITULO SEXTO**

### **DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES**

#### **CAPITULO PRIMERO**

##### **DE LAS RESPONSABILIDADES**

**ARTÍCULO 119.-** Es responsabilidad de los Registradores cumplir con las obligaciones que señala el presente Reglamento, independientemente de la responsabilidad civil, penal o administrativa, en que pudieran incurrir.

**ARTÍCULO 120.-** Los Registradores serán responsables solidarios con los otorgantes respecto de títulos o documentos que inscriban sin que se acredite fehacientemente haber dado los avisos fiscales correspondientes.

**ARTÍCULO 121.-** La responsabilidad de que hablan los dos artículos anteriores será fincada a los auxiliares o empleados del Registro que hayan incurrido en violación de los preceptos de este Reglamento y que tengan a su cargo el desempeño de algunas de las funciones que corresponden al Registrador.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **DE LAS SANCIONES**

**ARTÍCULO 122.-** Las infracciones que cometan los Registradores o sus auxiliares en contrato de este Reglamento serán sancionadas por el Secretario de Gobierno de acuerdo a la gravedad de la falta, sin perjuicio de lo dispuesto por los artículos 2514, 2517 del Código Civil.

**ARTÍCULO 123.-** Las sanciones de que habla el artículo inmediato anterior podrán ser:

I.- Amonestación;

II.- Suspensión del cargo por un período que no exceda de 60 días; y

III.- Destitución de empleo.

**ARTÍCULO 124.-** Para la imposición de las sanciones, los Registradores o auxiliares serán oídos previamente, otorgándoles un plazo de cinco días hábiles a partir de que sean notificados, para que presenten sus pruebas y alegatos.

**ARTÍCULO 125.-** Los hechos delictuosos que cometan los Registradores, auxiliares o empleados en el desempeño de su cargo serán consignados al Ministerio Público.

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

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor el cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- En lo referente a las responsabilidades y sanciones a que alude el título sexto de este Reglamento, se estará a lo dispuesto por la Ley del Trabajo de los Servidores Públicos al Servicio del Estado y de los Municipios y la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Guanajuato, el Reglamento Interior de la Secretaría de Gobierno, así como lo relativo a las Condiciones Generales de Trabajo en las Dependencias y Entidades del Poder Ejecutivo del Estado.

TERCERO.- Se abroga el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato de fecha 15 de diciembre de 1971, publicado en el Periódico Oficial No. 102 con fecha 23 de diciembre del mismo año, así como también sus reformas a los artículos 1º, 2º, 3º, 8º y 11º publicadas en el Periódico Oficial No. 21 de fecha 13 de marzo de 1981, la reforma al artículo 11º publicada en el Periódico Oficial No. 103 de fecha 27 de diciembre de 1983 en Decreto Gubernativo No. 22. Las reformas a los artículos 2º, 8º y 11º publicados en el Periódico Oficial no. 100 Tercera Parte de fecha 14 de diciembre de 1993 en Decreto Gubernativo No. 60.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Guanajuato, Guanajuato a los veinte días del mes de agosto de mil novecientos noventa y seis.

Decreto Gubernativo No. 40, por virtud del cual, se expide el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Guanajuato. P.O.76 tercera parte del 20 de septiembre de 1996.

Decreto Gubernativo No. 50, mediante el cual se adiciona una fracción al artículo 60 del capítulo Quinto, denominado de las Inscripciones en la Sección Tercera del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato. P.O. No. 10 segunda parte de 4 de febrero de 1997.

Decreto Gubernativo No. 5, mediante el cual se reforma el artículo 63 del Capítulo sexto, denominado de las inscripciones en las Secciones cuarta, quinta y sexta del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato. P.O. No. 29 de 10 de abril de 2001.

Decreto Gubernativo No. 195, mediante el cual se adicionan dos fracciones al artículo 3 del Título Primero denominado Disposiciones Preliminares Capítulo Único, asimismo se reforma el artículo 70 del Título Tercero denominado del Procedimiento Registral, Capítulo Único de Disposiciones Preliminares, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato. P.O. No. 88 segunda parte de 1 de Junio del 2004.