

## **REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MICHOACAN**

[Publicado en el Suplemento al Periódico Oficial del Estado, el día 5 de septiembre de 1936].

## **REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MICHOACAN**

RAFAEL ORDORICA VILLAMAR, Gobernador Constitucional Interino del Estado libre y soberano de Michoacán de Ocampo, a sus habitantes sabed:

Que en uso de la facultad que ha tenido a bien conferirme el H. Congreso del Estado en Decreto número 147 de 24 de marzo de 1936, expido el siguiente:

### **REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MICHOACAN**

Artículo 1o. El Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán estará a cargo de una oficina establecida en la Capital del Estado; y será controlado por un Jefe que se denominará "Jefe del Registro Público de la Propiedad en el Estado".

Artículo 2o. La planta del servicio de la oficina del Registro constará de:

Un Jefe; Dos oficiales, 1o. y 2o; y, El número de escribientes que señale el presupuesto relativo.

Artículo 3o. Para ser Jefe del Registro se requiere:

I. Ser abogado con título oficial, o tener, a juicio del Ejecutivo, los conocimientos necesarios para el desempeño de tal cargo;

II. Ser de reconocida probidad; y,

III. No haber sido sentenciado en causa criminal por delito que no sea político.

Artículo 4o. Para ser oficial o escribiente bastará tener la aptitud necesaria a juicio del Ejecutivo del Estado.

Artículo 5o. El nombramiento de Jefe del Registro Público de la Propiedad será hecho por el Ejecutivo del Estado y el de oficiales y escribientes, también por el Ejecutivo a propuesta del Jefe. Dichos empleados podrán ser removidos libremente por el Gobernador.

Artículo 6o. Son obligaciones del Jefe del Registro Público de la Propiedad:

I. Vigilar por el exacto cumplimiento de las prescripciones del código civil y de las demás leyes;

II. Resolver las dudas que los interesados le consulten respecto del registro y hacerles saber los requisitos que falten a los documentos que presenten, para su inscripción y el modo de cumplirlos;

III. Revisar personalmente los títulos presentados y pasarlos al empleado que deba hacer el registro;

IV. Firmar personalmente los certificados de gravámenes y las inscripciones, haciendo constar el nombre del empleado que se encargó de hacerlos, para que, en su caso, responda conjuntamente con el Jefe de cualquier responsabilidad proveniente de falsedad o inexactitud intencional;

V. Hacer la cotización de los derechos que cada documento que se presente deba causar, y firmar las boletas de pago; y,

VI. Rendir los informes que le pidan el Ejecutivo y las autoridades federales y locales.

Artículo 7o. Son facultades del Jefe del Registro Público de la Propiedad:

I. Proponer al Ejecutivo del Estado las personas que estime idóneas para oficiales y escribientes del Registro;

II. Proponer la remoción de esos empleados al Ejecutivo del Estado fundándola debidamente; y,

III. Suspender provisionalmente a los oficiales y escribientes en caso de faltas graves, levantando sobre ellas una información sumaria y dando cuenta inmediata a la Secretaría de Gobierno, para que el Ejecutivo del Estado determine lo conveniente.

Artículo 8o. Las faltas del Jefe del Registro, por licencia o impedimento, serán suplidas por la persona que designe el Ejecutivo del Estado, o por el oficial primero.

Artículo 9o. El Jefe del Registro Público de la Propiedad está impedido para intervenir en actos del registro que interesen a sus parientes consanguíneos en la línea recta, ascendente o descendente, sin limitación de grado; en la línea colateral hasta el cuarto grado. Tampoco podrá intervenir en actos que interesen a sus parientes por afinidad hasta el segundo grado, o a personas que tengan con él parentesco legal.

Artículo 10. El Jefe del Registro fijará las atribuciones de cada uno de los empleados y distribuirá entre ellos equitativamente el trabajo.

Artículo 11. Por ningún motivo está permitido a los empleados del Registro ocuparse en labores que no les señale el Jefe del Registro, durante las horas de oficina.

Artículo 12. El Registro Público de la Propiedad se compondrá de las siguientes Secciones:

I. Registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos;

II. Registro de hipotecas;

III. Registro de arrendamientos;

IV. Registro de sentencias; y,

V. Registro de varios.

Artículo 13. Para cada una de las cinco Secciones de esta oficina, se llevará el libro correspondiente, que se numerará y rotulará en la siguiente forma:

Libro número 1. Registro de las modificaciones y traslaciones de la propiedad raíz, en el Estado de Michoacán de Ocampo;

Libro número 2. Registro de gravámenes en el Estado de Michoacán de Ocampo;

Libro número 3. Registro de arrendamientos en el Estado de Michoacán de Ocampo;

Libro número 4. Registro de sentencias;

Libro número 5. Registro de varios.

Artículo 14. Los libros de que trata el artículo anterior se formarán de una copia autorizada en los términos que después se indican, de cada documento que haya de inscribirse. Estas copias se irán coleccionando separadamente en cinco carpetas correspondientes a cada Sección y se

foliarán con número o letra, debiendo empastarse tan luego como se completen quinientas hojas.

Artículo 15. Los libros de que habla el artículo 13 se dividirán en el número de tomos o volúmenes que fuere conveniente para su fácil manejo, numerándolos y foliándolos progresiva y correlativamente.

Artículo 16. Cada volumen se cerrará con una certificación del Jefe del Registro en la que se expresará el número de fojas y de inscripciones que contenga.

Artículo 17. En cada llana de los libros de que se ha hablado, se dejará en blanco a la izquierda un margen de la cuarta parte del ancho del papel, marcado por medio de una línea de tinta, para sentar en él las razones o anotaciones legales, las que se numerarán progresivamente.

Artículo 18. Además de los libros expresados se llevarán:

I. Un índice general, dividido en cinco volúmenes correspondientes a las diversas secciones del Registro, en el que por orden alfabético se harán constar los apellidos y nombres de las personas en cuyo favor se hayan hecho las inscripciones anotando el número de éstas y el del tomo respectivo;

II. Otro índice correspondiente al libro de transmisiones de la propiedad, dividido en dos volúmenes; uno para las fincas rústicas, en el que se anotarán por orden alfabético el nombre de las inscritas, la municipalidad y distrito de su ubicación, el número del registro y la fecha del mismo; y el otro volumen se destinará a las fincas urbanas, anotándose el número antiguo y moderno con que estén señaladas, el de la manzana y cuartel y nombre de la calle en que están ubicadas, el número del registro y su fecha;

III. Otro índice correspondiente al libro de gravámenes, también dividido en dos volúmenes, que contendrá las indicaciones que expresa el inciso anterior; y,

IV. Un libro diario de entrada y salida de títulos y avisos preventivos en el que se anotarán por orden riguroso y progresivo los títulos y avisos y la hora en que se presenten. El asiento se firmará por el Jefe de la oficina y por la persona que presente el título o aviso, la cual firmará la nota de su devolución cuando proceda y tenga lugar, expresando que se le ha devuelto ya registrado, o en caso contrario, la causa por la que ha dejado de hacerse.

Cuando el documento se reciba y devuelva por correo, el asiento de entrada y salida será firmado únicamente por el Jefe de la oficina.

Artículo 19. El sello con que deben autorizarse las inscripciones y demás actos oficiales, será circular, llevando el escudo nacional dentro de otro círculo concéntrico. En el espacio comprendido entre ambas circunferencias se contendrá esta inscripción "Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo. Morelia".

Artículo 20. Se inscribirán en la Sección I los actos o derechos siguientes relativos a bienes raíces:

I. Venta, permuta, donación, cesión, subrogación, dación en pago;

II. Usufructo, uso, habitación;

III. Anticresis;

IV. Servidumbres;

V. Transacciones, reserva de derechos, condiciones, novaciones y cualquier otro acto que trasmite, modifique o establezca la propiedad de bienes inmuebles;

VI. Los testimonios de escrituras de división y partición y las hijuelas en que se haga adjudicación de bienes hereditarios; y,

VII. El testimonio de las informaciones ad perpétuam promovidas y protocolizadas para acreditar la propiedad o la posesión de bienes inmuebles.

Artículo 21. Se inscribirán en la Sección II:

I. Las hipotecas de cualquiera clase que sean constituidas legalmente sobre bienes inmuebles o sobre derechos reales constituidos sobre ellos;

II. Las cesiones, adjudicaciones, cancelaciones y permutas de crédito hipotecarios;

III. Los embargos de bienes inmuebles;

IV. Las cédulas hipotecarias;

V. La condición resolutoria en las ventas a que se refieren los artículos 1805 y 1806 del código civil;

VI. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2685 del código civil; y,

VII. Las fianzas judiciales.

Artículo 22. En la Sección III se registrarán los arrendamientos.

Artículo 23. En la Sección IV se registrarán:

I. Las sentencias y demás resoluciones judiciales que no deban ser registradas en alguna de las Secciones anteriores;

II. En caso de intestado el auto declaratorio que haga el juez de los que sean herederos legítimos y del nombramiento de albacea definitivo;

III. Los testamentos que transfieran la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales, después de la muerte del testador;

IV. En los dos casos anteriores el acta de defunción del autor de la herencia;

V. Las cesiones de derechos hereditarios en abstracto;

VI. Las sentencias que causen ejecutoria, por las que se adjudique o modifique la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, incluso las de árbitros y arbitradores;

VII. Los nombramientos judiciales de representante de un ausente y las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de la muerte;

VIII. Las sentencias en que se declare una quiebra o se admita una cesión de bienes;

IX. Los autos en que se ordene un secuestro o una intervención;

X. Las sentencias y autos en que se decrete una expropiación.

Artículo 24. En la Sección V se registrarán:

I. Las sociedades civiles y las asociaciones;

II. Las asociaciones de beneficencia ya sea pública o privada; y,

III. Los demás actos, contratos, títulos o documentos que no tengan cabida en las Secciones anteriores.

Artículo 25. En la parte superior de las copias a que se refiere el artículo 14 se pondrá el número de la inscripción y en los renglones siguientes un rubro que abarque todo el ancho del papel indicando la finca, objeto del acto o contrato inscrito o el derecho de que se trate, expresándose en el primer caso la marca, número de la manzana, cuartel y población en que esté ubicada la finca, si fuere urbana; o de su nombre, municipalidad o distrito si fuere rústica. Al pie de las mismas copias se hará constar: la concordancia de éstas con el título presentado, dando fe el Jefe de la oficina de haberse hecho el cotejo por él mismo o por alguno de los oficiales; el nombre y apellido de la persona que presente dicho título; la hora y día de la presentación; el haberse devuelto aquél al interesado con la nota relativa al registro; y el pago de los derechos causados por el acto materia del registro así como los devengados por éste,

terminando con la fecha, firma del Jefe del Registro y el sello de la oficina, el cual se pondrá, además, de manera que abarque de dos en dos hojas.

Artículo 26. Para los efectos del artículo que precede los interesados podrán acompañar al título que deba registrarse una copia simple y exacta escrita con toda claridad sin enmendaduras pudiendo admitirse hecha en máquina, siempre que se fije lo escrito.

Si los interesados no exhibieren tal copia se hará por el empleado del Registro que designe el Jefe en horas extraordinarias y cobrándose a razón de \$1.50 el pliego.

El Jefe distribuirá por turno y equitativamente entre todos los empleados del Registro las copias que hayan de hacerse y cuidará de que tales empleados sólo cobren por ellas la cuota que acaba de fijarse.

Artículo 27. Los documentos que hayan de inscribirse serán presentados personalmente por el interesado cuando éste resida en Morelia, o por su apoderado cuando esté impedido o por el notario que los haya autorizado.

Cuando los interesados residan fuera de Morelia, los documentos deberán ser remitidos directamente por correo al Jefe del Registro y acompañados de una carta simple en que se pida su registro.

Artículo 28. A cualquier documento que se presente para registrarse se le dará entrada desde luego; y una vez examinado por el Jefe, si éste resuelve que no puede hacerse la inscripción, manifestará al interesado los requisitos que hayan de llenarse y la manera de cumplirlos. Si el interesado no está conforme con la resolución del Jefe, ocurrirá a la autoridad judicial en los términos que previene la Ley del Notariado vigente.

Cuando la autoridad judicial resuelva que deba hacerse la inscripción, ésta surtirá sus efectos desde el día de la presentación del documento, o del aviso preventivo, en su caso, o desde la fecha que señala la parte final del artículo 15 de la Ley del Registro Público de la Propiedad.

En el caso a que se refiere este artículo, el plazo de que trata el 2839 del código civil se contará desde el día en que el Jefe del Registro acatando la disposición judicial, expida la boleta de pago.

Artículo 29. Las circunstancias exigidas como requisitos que debe expresar la inscripción, se tomarán del título que se presente para el registro, si de él aparecieren y en cualquier otro caso, de alguna escritura pública o de una declaración que para este objeto deberá exigirse, extendida de conformidad y firmada por todos los interesados en la inscripción. Esa nota deberá quedar archivada en la oficina del Registro.

Artículo 30. Siempre que se extienda una inscripción que de cualquiera manera afecte otra anterior, se pondrá al margen de ésta una nota en que se exprese brevemente el traspaso, modificación, gravamen o cancelación del derecho inscrito, indicando el tomo, número y folio del nuevo asiento.

Artículo 31. Cuando se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola se inscribirá ésta nuevamente, haciéndose mención de ella al margen de cada una de las inscripciones anteriores relativas al dominio de las fincas que se reúnan. En la nueva inscripción se hará también referencia a las otras, así como a los gravámenes que tuvieran las mismas fincas que se hayan reunido.

Pero la nueva inscripción no tendrá mayor valor ni dará más derecho al otorgante de la nueva escritura, que el que tendrían y le darían los antiguos títulos.

Artículo 32. Si se tratare de la inscripción de Ferrocarriles, o tranvías, se observarán las reglas siguientes:

I. La naturaleza se indicará con el nombre que corresponda a la obra;

II. La situación, expresando los lugares en que se encuentren los extremos y la jurisdicción a que pertenezcan. No habrá necesidad de hacer constar los linderos de la línea; y,

III. La capacidad se indicará con la extensión longitudinal del trayecto y con el ancho de la faja al servicio de la obra.

Las estaciones, depósitos, bodegas, edificios y demás lugares destinados a uso semejante, se describirán según las reglas generales.

Lo dispuesto en los artículos anteriores se aplicará cuando el título sea legal en cuanto a su forma extrínseca, pues de lo contrario, el Jefe del Registro se abstendrá de inscribirlo manifestándolo al interesado y exigirá la declaración judicial.

Artículo 33. En el supuesto a que se refiere la parte final del artículo 29, el asiento del registro se hará con sólo las circunstancias que resulten del título que haya de inscribirse y las que falten se harán constar por adición, poniendo ésta a continuación de la de las últimas palabras de la inscripción en los siguientes términos:

"Certifico que careciendo la inscripción preinserta de algunas de las circunstancias que exige la ley, la adiciono con arreglo a la escritura de.... que ahora presenta D.A. o a la nota que él mismo me ha entregado, firmada de conformidad por los interesados, en los siguientes términos: Aquí las circunstancias adicionales y después," "Concuerda etc."

Artículo 34. Toda inscripción de actos o contratos que hayan devengado derechos en favor de la hacienda pública, expresará el importe de éstos y la fecha y número del recibo de su pago.

Artículo 35. Las cantidades y números que se mencionen en las inscripciones, cancelaciones y asientos de presentación se expresarán en todo caso con letra.

Artículo 36. El cesionario de cualquier derecho inscrito, deberá inscribir la cesión a su favor, siempre que resulte de escritura pública o privada, según lo fuere la que antes se haya registrado. Si se verificare la cesión antes de estar inscrito el derecho a favor del cedente, podrá el cesionario exigir juntamente con la suya, la inscripción a favor de su causante.

Artículo 37. Cuando en alguna testamentaria o concurso se adjudicaren bienes inmuebles a uno de los partícipes o acreedores, con obligación de emplear su importe en pagar deudas o cargas de la misma herencia o concurso, se inscribirán estos bienes a favor del adjudicatario haciéndose mención literal de aquella obligación.

Artículo 38. La calificación que se haga de la legalidad de los títulos, conforme a lo prevenido en el artículo 32, se entenderá limitada para el efecto de negar o admitir la inscripción y no impedirá, ni preocupará el juicio que pueda seguirse ante los tribunales sobre la nulidad del mismo título, a menos que llegue a dictarse sentencia que cause ejecutoria.

Artículo 39. La razón de haberse presentado un título debe ponerse aunque éste no se registre, pues en tal caso se sentará otra razón de por qué no se haga el asiento.

Artículo 40. El Jefe de la oficina del Registro Público de la Propiedad está obligado a mostrar los registros a cualquiera persona que lo solicite, y a expedir las certificaciones que se pretendan de la libertad o gravámenes de las fincas, así como de otras constancias de los libros. La petición que a este efecto se haga podrá ser verbal y se formulará por el interesado directamente al Jefe del Registro debiéndose indicar claramente en ellas las fincas o los derechos cuyo estado se pretenda conocer, así como las demás circunstancias que se quiera se expresen.

Artículo 41. Los libros del Registro no se pondrán de manifiesto a los que lo soliciten, sino durante el tiempo que no sean necesarios para el servicio de la oficina.

Artículo 42. Los particulares que consulten el registro podrán sacar de él las notas que juzguen convenientes para su propio uso; pero sin exigir de la oficina auxilio de ninguna especie, más que la manifestación de los libros.

Artículo 43. La certificación de asientos de todas clases, relativas a bienes determinados, comprenderán imprescindiblemente todas las inscripciones de propiedad de ellos, verificadas en el período respectivo, y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos en dicho período y que no estén cancelados.

Artículo 44. Las certificaciones de asientos de clases determinadas, comprenderán todos los de ella que no estuvieren cancelados, con expresión de no existir otros de igual clase.

Artículo 45. En los certificados de gravámenes, deberá expresarse la persona en favor de la cual está inscrita la propiedad de la finca relativa. Si faltare el registro así se hará constar.

Artículo 46. En las certificaciones de que tratan los artículos anteriores, así como las que expidan de no existir asientos de especie determinada, sólo se hará mención de las que aparezcan canceladas, cuando el juez o los interesados lo exigieren.

Artículo 47. Cuando las solicitudes que por escrito hagan los interesados, o los mandamientos que libren los Jueces, no expresen con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se exija en cuanto a los bienes, personas, o períodos a que hayan de referirse, el Jefe del Registro devolverá tales solicitudes, con el acuerdo marginal siguiente: "Dénse más antecedentes", y los mandamientos, con un oficio al Juez, pidiendo dichos antecedentes.

Artículo 48. De igual modo se procederá siempre que se tuviere duda sobre los bienes a que deba referirse la certificación, aunque los mandamientos o solicitudes estén concebidos con la claridad debida, si por cualquiera circunstancia imprevista, fuere de temerse error o confusión.

Artículo 49. Cuando en la solicitud o mandamiento no se expresare si la certificación ha de ser literal o en relación, se dará literal.

Artículo 50. Siempre que deba comprenderse en la certificación un asiento de presentación, por hallarse pendiente de inscripción, el título a que se refiere se copiará literalmente, cualquiera que sea la forma en que se extienda el resto de la misma certificación.

Artículo 51. Cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificación estuviere rectificado o modificado por otro, se inscribirán ambos a la vez.

Artículo 52. Aunque los asientos objeto de la certificación, se refieran a diferentes fincas o personas, se comprenderán todos en una misma certificación, a menos que el interesado pretenda que se le dé de ellos certificación separada.

Artículo 53. Cualquiera de los interesados en una inscripción del Registro, que advirtiere en ella error material, podrá de acuerdo con los demás pedir su rectificación al Jefe del Registro y si

éste no conviniere en ello o la contradijere alguno de los interesados, podrá acudir al Juez con igual petición.

Artículo 54. El Jefe de la oficina podrá rectificar por sí bajo su responsabilidad, las omisiones o errores materiales cometidos en los asientos, de los libros del Registro, cuando el testimonio respectivo existe todavía en el despacho.

Artículo 55. Se entenderá que se comete error material, cuando se inscriba una palabra por otra, o se equivoquen las fechas, los nombres propios o las cantidades.

Artículo 56. El Juez declarará y el Jefe del Registro reconocerá en su caso, el error o la omisión, solamente cuando sin duda alguna los hubiere; y en este supuesto se verificará la rectificación, sentando una razón al margen respectivo.

Artículo 57. Verificada la rectificación de una inscripción o cancelación del Registro, se rectificarán también los demás asientos relativos a ella que se hallen en los otros libros, si estuvieren igualmente equivocados; y se pondrá razón de ello en el testimonio del documento registrado.

Artículo 58. Los libros del Registro por ningún motivo se sacarán de él. Todas las diligencias judiciales y extrajudiciales o consultas que en ellos quieran hacer las autoridades o particulares y que exijan la presentación de dichos libros, se verificarán precisamente en la misma oficina y a presencia y bajo la inmediata vigilancia y responsabilidad del Jefe del Registro.

Artículo 59. Ninguna hipoteca podrá inscribirse, si no consta que la finca se halla inscrita en el Registro bajo el nombre de la persona que le imponga el gravamen.

Artículo 60. Siempre que se descubra que alguna persona inscriba como de su propiedad una finca que no lo sea, o que maliciosamente ministre datos falsos para alguna inscripción o que se registre falsamente un documento o título, será consignada a la autoridad competente, para que, previo el proceso respectivo se le aplique la pena a que haya lugar. En todo caso, quedará a salvo la acción civil del ofendido, para que la haga valer como lo estime conveniente.

Artículo 61. Cuando aparezca que una finca no tenga valor señalado en el Catastro, el Jefe del Registro dará aviso a la Tesorería General del Estado, para que se proceda, conforme a la ley, a su avalúo. Una vez señalado el valor, la Tesorería lo dará a conocer al propio Jefe del Registro para que lo anote donde corresponda.

Artículo 62. Tan luego como en el Registro Público se reciba algún documento para su inscripción o la solicitud de algún certificado, se expedirá al interesado una constancia de entero para que cubra en la oficina de Rentas los derechos respectivos. Acreditado el pago de éstos, se procederá a extender el certificado o a devolver en su caso, los documentos con la anotación de su registro, a la persona que los haya presentado.

Artículo 63. En la misma inscripción se pondrá constancia del pago de los derechos, expresando el número y fecha del recibo que los acredite.

Artículo 64. Al pie o margen de los documentos que se presenten para su registro, se pondrá una razón en que se exprese la hora y fecha de presentación, haciendo constar su número ordinal, así como el que les corresponda en la numeración especial, y el libro, tomo y foja en que conste. Esta razón será autorizada por el Jefe del Registro y llevará el sello de la oficina.

Artículo 65. Las faltas del Jefe del Registro Público de la Propiedad serán castigadas cuando no constituyan un delito, por la Secretaría de Gobierno, con multa de \$5.00 a \$1000.00.

#### TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. Queda derogado el Reglamento del Registro Público de la Propiedad fechado el 8 de marzo de 1912.

ARTICULO SEGUNDO. El presente Reglamento empezará a regir el día 15 de septiembre de 1936.

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

Dado en Morelia, en el PALACIO DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

el 31 de agosto de 1936.

R. ORDORICA VILLAMAR.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO, LIC. FRANCISCO OCHOA.