INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS

UNIDAD DE INFORMATICA LEGISLATIVA

LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

Fecha de Aprobación: 29 DE JUNIO DE 2009
Fecha de Promulgación: 09 DE JULIO DE 2009
Fecha de Publicación: 11 DE JULIO DE 2009

LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

TEXTO ORIGINAL

Ley publicada en el Periódico Oficial, Sabado 11 de Julio de 2009.

MARCELO DE LOS SANTOS FRAGA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a sus habitantes sabed:

DECRETO 809

La Quincuagésima Octava Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí decreta lo siguiente:

LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capitulo Unico

ARTICULO 1. La presente Ley es de orden público y de observancia general en el Estado de San Luís Potosí; y tiene por objeto preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el Estado, con base en los principios registrales de publicidad, legitimación, rogación, prelación, calificación consentimiento, inscripción, especialización y tracto sucesivo; así como regular la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad del Estado.

ARTICULO 2. El Registro Público de la Propiedad es un servicio público que consiste en dar publicidad a los actos jurídicos inscritos, que precisan de ese requisito para surtir plenamente efectos contra terceros.

ARTICULO 3. La prestación del servicio del Registro Público de la Propiedad corresponde a la Secretaria General de Gobierno, a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, en términos de esta Ley.

Para la adecuada prestación de este servicio existirán las oficinas registrales en el Estado, y la estructura orgánica prevista por la presente Ley y su Reglamento.

ARTICULO 4. En todo lo no previsto por la presente Ley se aplicarán supletoriamente, los códigos, Civil, y de Procedimientos Civiles para el Estado de San Luis Potosi.

ARTICULO 5. Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

I. Autorizado: el notario público a quien el Registro otorga autorización a través de una clave, para realizar trámites vía Internet y tener acceso al sistema informático, de conformidad con lo establecido en esta Ley;

II. Código: el Código Civil para el Estado de San Luis Potosí;

III. Código de Procedimientos: el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de San Luis Potosí;

IV. Dirección General: la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado;

V. Folio registral: el expediente con toda la información referida a un mismo inmueble, mueble o persona moral, considerando a cada uno como una unidad registral con historial jurídico propio, cuya información deberá ser procesada en forma electrónica o en forma manual;

VI. Forma precodíficada: el documento que contiene los datos esenciales sobre un acto jurídico susceptible de registro, necesarios para su calificación y, en su caso, inscripción;

VII. Firma electrónica: los datos en forma electrónica que pueden ser usados para identificar al signatario del documento, e indicar que el signatario aprueba la información contenida en éste; y que produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa;

VIII. Registro: el Registro Público de la Propiedad;

IX. Reglamento: el Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, y

X. Secretaría: la Secretaría General de Gobierno.

ARTICULO 6. Cuando menos el diez por ciento del ingreso recurso recaudado por el cobro de derechos por la prestación de servicios del Registro, deberá ser destinado a los procesos de modernización y actualización del mismo.

ARTICULO 7°. El Registro operará con un programa informático o cualquier otro medio previsto por la Ley, y una base de datos estatal; ésta última integrada por la información respecto de cada inscripción o anotación, a efecto de garantizar la prestación eficiente y segura del mismo.

ARTICULO 8°. El Registro, la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas, y los municipios, a través de la dependencia encargada del catastro, establecerán los lineamientos generales para la existencia de una coordinación entre estas entidades, a fin de obtener la certeza en la inscripción y localización de los bienes inscritos, así como en cualquier otra información relativa a los mismos.

ARTICULO 9°. Los funcionarios del Registro y los registradores del mismo, se excusarán de ejercer la función de calificar y autorizar el registro de actos, cuando él, su cónyuge, sus parientes por consanguinidad o afinidad en línea recta sin limitación de grado, los consanguíneos en la colateral hasta el cuarto grado inclusive, y los de por afinidad en la colateral hasta el segundo grado, tengan algún interés directo o indirecto en el asunto sobre el que verse el acto a calificar, sea cual fuere su naturaleza, con las personas físicas o morales interesadas directamente en el asunto.

En estos casos será el Director General el que autorice a quien actúe en nombre de quien presente la excusa; cuando sea el Director General el que se excuse, tratará el asunto el Director de Asuntos Normativos.

Cuando se excuse un registrador, la calificación y resolución de la inscripción en el Registro se hará por el diverso registrador que designe el Director General.

TITULO SEGUNDO
DE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMiENTO DEL REGISTRO

Capitulo I
De la Estructura Orgánica

ARTICULO 10. Para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley, el

Registro tendrá la siguiente estructura orgánica:

I. Dirección General;

II Dirección de Área;

III. Dirección de Innovación Tecnológica;

IV. Dirección de Asuntos Normativos;

V. Subdirecciones de Oficinas Registrales;

VI. Departamento Administrativo;

VII. Registradores y

VIII. El personal que se establezca en el Reglamento.

Capitulo II
De la Dirección General del Registro

ARTICULO 11. El Registro estará a cargo de una Dirección General, que tendrá las obligaciones y atribuciones que establecen la presente Ley y su Reglamento.

ARTICULO 12. Para ser Director General del Registro se requiere:

I. Ser mexicano por nacimiento, y contar con cuando menos veintiocho años de edad cumplidos a la fecha de su nombramiento;

II. Ser abogado o licenciado en derecho con titulo debidamente registrado, y contar con cédula profesional expedida por la autoridad competente;

III. Encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos;

IV. Gozar de buena reputación, y no haber sido condenado por delito que haya ameritado pena privativa de libertad de más de un año- pero si se tratare de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza u otro que lastime seriamente la buena fama en el concepto público, inhabilitará para el cargo, cualquiera que haya sido la pena, y

V. Contar con experiencia profesional de cuando menos tres años.

ARTICULO 13. Corresponde al Director General del Registro ejercer las siguientes atribuciones

I. Aplicar y vigilar el debido cumplimiento de la presente Ley y demás ordenamientos aplicables, en el ámbito de su competencia;

II. Dirigir y coordinar las funciones y actividades de las unidades administrativas a su cargo, para que cumplan con lo previsto en esta Ley y su Reglamento;

III. Ser depositario de la fe pública registral de la propiedad en el Estado, autorizando con su firma autógrafa o electrónica los registros, anotaciones o certificaciones que se practiquen, para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los directores, subdirectores, registradores y demás funcionarios del Registro a su cargo;

IV. Permitir la consulta de los asientos registrales que obren en el Registro, así como expedir las certificaciones que le soliciten;

V. Operar el programa informático del sistema registral automatizado, conforme a lo previsto en

esta Ley y demás ordenamientos aplicables;

VI. Resolver los recursos que se presenten en los términos de esta Ley y su Reglamento;

VII. Ordenar, en su caso, la reposición o restauración de libros, documentos, folios registrales, destruidos o extraviados, de acuerdo con las constancias existentes en el Registro, y las que proporcionen las autoridades, los notarios o quien tenga facultad para solicitarlo;

VIII. Representar legalmente al Registro y delegar la representación en los servidores públicos que para el efecto designe, para que la ejerzan en toda clase de procedimientos o juicios ante todo tipo de autoridades, en los casos de controversia en que el mismo sea parte;

IX. Proponer, previo acuerdo con su superior jerárquico, la celebración de convenios, actos jurídicos y contratos que se requieran para la mejor realización de sus funciones;

X. Coordinar las relaciones de colaboración con los titulares de otros registros públicos, y el Colegio de Notarios, y demás órganos colegiados y usuarios del Registro;

XI. Designar de entre los funcionarios envestidos de fe pública registral, a quien provisionalmente supla las ausencias temporales de los directores y subdirectores en los casos previstos por esta Ley y demás ordenamientos aplicables;

XII. Designar de entre los directores y subdirectores de las oficinas registrales, a quienes darán apoyo con su firma autógrafa o electrónica en los diversos distritos, y

XIII. Las demás que le confieren esta Ley, su Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Capítulo IIII
De la Dirección de Área

ARTICULO 14. Para ser Director de Área se requiere:

I. Ser mexicano por nacimiento;

II. Ser abogado o licenciado en derecho con título debidamente registrado, y cédula legalmente expedida por la autoridad competente;

III. Tener cuando menos veinticinco años de edad al día de su nombramiento;

IV. Contar con experiencia profesional en materia registral o notarial de cuando menos dos años;

V. Encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos, y

VI. Gozar de buena reputación, y no haber sido condenado por delito que haya ameritado pena privativa de libertad de más de un año- pero si se tratare de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza u otro que lastime seriamente la buena fama en el concepto público, inhabilitará para el cargo, cualquiera que haya sido la pena.

ARTICULO15. Son facultades y obligaciones del Director de Área:

I. Suplir las ausencias del Director General, conjuntamente con el Director de Asuntos Normativos;

II. Ejercer la fe pública registral en ausencia de los subdirectores de oficinas registrales cuando mediante oficio así lo autorice el Director General;

III Asesorar a los directores y subdirectores de las oficinas registrales en todo lo relativo al proceso de calificación registral;

IV. Firmar las constancias que se pongan en el original y duplicado del testamento ológrafo, y desempeñar las demás funciones que le correspondan de acuerdo con el Código, y

V. Las demás que le impongan las leyes y disposiciones aplicables.

Capítulo IV
De la Dirección de Innovación Tecnológica

ARTICULO 16. El Registro contará con una Dirección de Innovación Tecnológica, dependiente de la Dirección General; encargada de diseñar, desarrollar, aplicar y mantener los sistemas informáticos del Registro.

ARTICULO 17. Para ser Director de Innovación Tecnológica del Registro se requiere:

I. Ser mexicano por nacimiento y contar con cuando menos veinticinco años cumplidos a la fecha de su nombramiento;

II. Contar con titulo profesional registrado de licenciado en informática o ingeniero en computación, o carrera afín, y cédula legalmente expedida por autoridad competente, y contar con una experiencia mínima de dos años en el área de informática;

III. Contar con experiencia en administración de centros de cómputo, análisis, diseño y desarrollo de sistemas;

IV. Encontrarse en pleno ejercicio de sus facultades civiles y políticas, y

V. Gozar de buena reputación, y no haber sido condenado por delito que haya ameritado pena privativa de libertad de más de un año pero si se tratare de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza u otro que lastime seriamente la buena fama en el concepto público, inhabilitará para el cargo, cualquiera que haya sido la pena.

ARTICULO 18. Son facultades y obligaciones del Director de Innovación Tecnológica:

I Ser responsable de las áreas de desarrollo, ingeniería y soporte técnico del Registro;

II. Proponer al Director General, el diseño, desarrollo y adquisición de nuevos equipos de cómputo y otros servicios requeridos como consultarías, contratos de mantenimiento o capacitación;

III. Proponer al Director General, la planeación de la infraestructura informática de las oficinas registrales, tanto en los equipos de cómputo, como en sistemas de información;

IV. Administrar y dar mantenimiento a las bases de datos del Registro;

V. Brindar asesoría, apoyo y soporte necesarios para controlar y mantener en operación las instalaciones de cómputo del Registro;

VI. Efectuar visitas a cada una de las oficinas registrales cuando sus necesidades así lo requieran;

VII. Mantener la integridad y la seguridad de la información procesada en los sistemas informáticos a su cargo, y

VIII. Evaluar periódicamente el desempeño y nivel técnico en su personal estableciendo los requerimientos de capacitación y actualización.

Capítulo V

De la Dirección de Asuntos Normativos

ARTICULO 19. Para ser Director de Asuntos Normativos del Registro, es necesario cumplir los mismos requisitos que establece el artículo 14 de esta Ley.

ARTICULO 20. Son facultades y obligaciones del Director de Asuntos Normativos:

I. Proporcionar asesoría jurídica en materia registral, de forma gratuita a los usuarios que así lo soliciten;

II. Representar legalmente al personal que labora en la dependencia, que llegare a requerirlo como consecuencia del ejercicio de sus funciones;

III. Coadyuvar en los procedimientos de responsabilidad de los servidores públicos que laboren para la dependencia, con apego a lo que dispongan las leyes aplicables;

IV. Diseñar los programas de capacitación y actualización jurídica, al personal del Registro, y

V. Las demás que le confiera la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

Capítulo VI
De las Subdirecciones de Oficinas Registrales

ARTICULO 21. Para un mejor funcionamiento y prestación de los servicios, el Registro se apoyará en las oficinas registrales, dependientes de la Dirección de Área, cuya demarcación territorial será establecida en el Reglamento de la presente Ley.

ARTICULO 22. En cada Oficina Registral habrá un Subdirector, que deberá cumplir con los requisitos que establece el artículo 14 de esta Ley; el cual tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

I Ejercer la fe pública registral en la adscripción de su competencia, o en las oficinas que para el efecto le autorice el Director General del Registro;

II. Practicar los registros que le sean presentados, previa calificación y cumpliendo con los requisitos establecidos en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables;

III. Expedir certificaciones de los asientos registrales a su cargo;

IV. Autorizar con su firma autógrafa o electrónica los registros anotaciones o certificaciones que se practiquen;

V. Firmar las constancias que se pongan en el original y duplicado del testamento ológrafo;

VI. Contestar las demandas que se promuevan en contra de la Oficina Registral a su cargo, dando seguimiento a los juicios. En cada caso deberá integrar un expediente para uso exclusivo de la oficina;

VII. Optimizar los recursos humanos y materiales a su cargo, siendo su responsabilidad el cabal cumplimiento de los parámetros de calidad e índices de desempeño establecidos por la Dirección General;

VIII. Rendir a la Dirección mensualmente, o cuando ésta así lo solicite, un informe completo de las operaciones realizadas en el mes inmediato anterior de la oficina a su cargo, y

IX. Las demás que le impongan las leyes y demás ordenamientos aplicables.

Capítulo VII
Del Departamento Administrativo

ARTICULO 23. El Registro contará con un Departamento Administrativo, encargado de la administración del mismo.

ARTICULO 24. Para ser Jefe del Departamento Administrativo del Registro se requiere:

I. Ser mexicano por nacimiento y contar con cuando menos veinticinco años de edad cumplidos, a la fecha de su nombramiento;

II. Contar con titulo profesional registrado de licenciado en administración de empresas o carrera afín, con práctica profesional en la materia;

III. Encontrarse en pleno ejercicio de sus facultades civiles, políticas, y

IV. Gozar de buena reputación, y no haber sido condenado por delito que haya ameritado pena privativa de libertad de más de un año pero si se tratare de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza u otro que lastime seriamente la buena fama en el concepto público, inhabilitará para el cargo, cualquiera que haya sido la pena.

ARTICULO 25. Son facultades y obligaciones del Jefe del Departamento Administrativo

I. Proporcionar los recursos materiales que sean necesarios para el desarrollo de las funciones que sean inherentes al Registro

II. Llevar a cabo el procedimiento de las altas y bajas del personal;

III. Encargarse de los servicios de mantenimiento necesarios, para preservar en óptimas condiciones las instalaciones físicas del Registro;

IV. Coordinar y supervisar el uso de bienes muebles e inmuebles ocupados por las diferentes oficinas registrales, así como llevar el control del inventario de activos fijos y materiales de la dependencia;

V. Realizar lo concerniente a la selección de personal, así como los trámites necesarios para la contratación;

VI. Llevar el registro contable de los gastos y viáticos que se originen por el ejercicio de la función registral, y

VII. Las demás que establezca el Reglamento, y las que sean necesarios para el buen funcionamiento del Registro, previa aprobación del Director General.

Capítulo VIII
De los Registradores

ARTICULO 26. El Registrador, mediante los sistemas reconocidos en el Reglamento, en el folio inmobiliario electrónico, o manual, con su firma autógrafa o electrónica, autorizará los asientos en que se materializa su registro, para lo cual contará con las siguientes funciones;

I. Calificar los actos que le sean turnados para su inscripción en el Registro;

II. Revisar si se han cubierto los derechos y contribuciones correspondientes por concepto de registro, establecidos por las leyes aplicables;

III. Dar cuenta a su superior inmediato de los resultados de los actos calificados, y

IV. Las demás que le confieren esta Ley y su Reglamento, y demás ordenamientos aplicables.

Capítulo IX
Del Personal del Registro

ARTICULO 27. Para formar parte del personal adscrito al Registro, se requiere cumplir con los requisitos que establezca la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado, y los que dispongan las demás legislaciones aplicables a la materia, y ser de reconocida solvencia moral.

El personal operativo de las diferentes secciones, así como de las oficinas registrales, tendrá las funciones que se establezcan en el Reglamento y, en su caso, los manuales administrativos aprobados, debiendo realizarlas conforme a los procedimientos establecidos en los mismos.

ARTICULO 28. Son obligaciones del personal del Registro, las siguientes:

I. Asistir con puntualidad a su centro de trabajo, y desempeñar con dedicación y sentido de responsabilidad las labores propias de su empleo, en el tiempo señalado como horario de trabajo;

II. Vigilar que la consulta y manejo de los libros, documentos y folios registrales, se realice con el cuidado y bajo la normatividad establecida para su conservación;

III. Asistir cada vez que se le encomiende, a los cursos de capacitación, seminarios, congresos y demás eventos en los que el Registro intervenga;

IV. Observar ante el usuario, una conducta solicita y respetuosa que contribuya a mejorar la imagen de la institución, y

V. Cumplir con las disposiciones señaladas en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

TITULO TERCERO
DE LOS SERVICIOS DEL REGISTRO

Capítulo I
Generalidades

ARTICULO 29, Los encargados del Registro tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios o libros del Registro, y de los documentos relacionados con los mismos.

Asimismo, expedirán las certificaciones registrales de los asientos que obren en sus archivos.

La prestación de los servicios a. que se refieren los párrafos anteriores, se condicionará al pago de derechos o cobros correspondientes, y a las disposiciones contenidas en la legislación de la materia.

ARTICULO 30. El Registro tiene la obligación de expedir a quien lo solicite, certificaciones literales o, en extracto, de las inscripciones o constancias asentadas en los libros o folios registrales. Las certificaciones expedidas cuya información se encuentren contenidas en los archivos, tendrán el carácter de documento público.

Capitulo II
De las Inscripciones

ARTICULO 31. Las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro tienen efectos declarativos, y no constitutivos; salvo los casos de excepción que señalen los ordenamientos aplicables.

ARTICULO 32. En virtud de su carácter declarativo, ninguna inscripción convalida los actos o contratos que sean nulos conforme a las leyes.

ARTICULO 33. Los actos que se inscribirán en el Registro son los siguientes:

I. Los títulos por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II La constitución del patrimonio familiar, modificaciones y extinción;

III. Los planes y programas de desarrollo urbano que determine la ley de la materia;

IV. La constitución de fianzas a que se refiere el Código así como su modificación y extinción;

V. La constitución de hipoteca, prenda, modificaciones y extinción;

VI. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años, y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;

VII. Los contratos de compraventa de bienes sujetos a condición, así como cuando el vendedor se reserva el dominio de los mismos;

VIII. Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y las fundaciones y asociaciones de beneficencia

IX. Los testamentos por efecto de los cuales se afecte la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador; así como en los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos, y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos previstos en esta fracción se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia

X. La representación voluntaria, en su caso;

XI. Las resoluciones judiciales que deban registrarse por mandato de ley, y

XII. Los demás actos que establezcan los ordenamientos aplicables.

ARTICULO 34, No podrán inscribirse mediante información posesoria, las servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas, sean o no aparentes, ni tampoco el derecho hipotecario.

ARTICULO 35. Los actos que conforme a ésta u otras leyes deban inscribirse en el Registro deberán constar en:

I. Instrumento público otorgado ante notario público;

II Resoluciones y providencias judiciales o administrativas certificadas, o

III. Los demás documentos auténticos que conforme a la ley y demás ordenamientos, sean susceptibles de registro.

ARTICULO 36. La prelación registral respecto de dos o más actos que se refieran a un mismo asiento registral, se determinará por la fecha y hora de su presentación en el Registro, cualquiera que sea la fecha de adquisición, celebración o constitución.

ARTICULO 37. El control de prelación se llevará en un registro único que puede ser procesado de forma manual o electrónica.

ARTICULO 38. Los actos ejecutados y los contratos que se hagan en otra Entidad federativa, sólo se inscribirán si reúnen las formalidades exigidas por las leyes del lugar de su otorgamiento, y además sean susceptibles de registro, conforme al marco jurídico estatal.

En el caso del párrafo anterior y tratándose de actos celebrados en el extranjero, se requiere además que la firma del funcionario que autorizó el acto esté legalizada, conforme a las prescripciones de ley y, en su caso, deberá acompañarse al documento la traducción hecha por perito legalmente autorizado.

Capítulo III
De las Anotaciones y Avisos Preventivos

ARTICULO 39. Se anotarán preventivamente en el Registro:

I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles, o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;

II. El mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles, y el acta correspondiente, en su caso;

III. 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 que ordenen el secuestro, o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles conforme a las leyes de la materia;

VI. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión en relación con bienes inscritos en el Registro, y

VII. Cualquier otro titulo que sea susceptible de anotarse conforme a esta Ley y demás ordenamientos aplicables,

ARTICULO 40. Cuando vaya a otorgarse un instrumento público en el que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribible, el notario ante quien vaya a otorgarse podrá, a su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir el derecho, excepto en el caso previsto en el articulo 2147 del Código, en que el notario estará obligado a hacerlo, dar a la oficina del Registro, un primer aviso preventivo al solicitar el certificado sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral, o sobre los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o la libertad de los mismos,

Dicho aviso deberá señalar con precisión;

I. Naturaleza del acto jurídico;

II. Nombre del titular registral;

III. La descripción del inmueble o derecho materia de la escritura de que se trate, y

IV. El antecedente registral. .

El registrador, con el aviso preventivo y sin cobro de derechos por la anotación, hará

inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente, una anotación de primer aviso preventivo que tendrá vigencia por un término de sesenta días naturales, contados a partir de la fecha de su presentación.

ARTICULO 41. Si durante la vigencia del primer aviso y en relación con el mismo asiento registral se presenta otro documento para su registro, éste último será objeto de anotación preventiva, a fin de que se le otorgue la prelación que le corresponda, en caso de que opere o se produzca la cancelación o caducidad de la anotación de éste.

ARTICULO 42. Presentándose el testimonio para su registro dentro del término señalado en el artículo 40 de esta Ley, éste surtirá efectos contra terceros desde el día y hora de presentación de la solicitud del primer aviso, siempre y cuando exista identidad.

Si se presenta fuera del término a que se refiere el párrafo anterior, o no existiere identidad respecto a la solicitud del primer aviso, el testimonio ingresado para su registro surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

ARTICULO 43. Cuando se firme una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos, el notario ante quien se realice la operación, dentro los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se haya firmado la escritura, por escrito o por los medios electrónicos previstos por ley y demás disposiciones, deberá presentar segundo aviso preventivo, en el que se señale:

I. El acto jurídico de que se trate;

II. El inmueble materia de la operación, describiéndolo de manera indubitable señalando sus antecedentes registrales;

III, Nombre de las partes que intervienen en la operación, y

IV. Fecha y número de la escritura pública.

ARTICULO 44. La vigencia del segundo aviso preventivo terminará al momento de la presentación del testimonio correspondiente. Su registro surtirá efectos contra terceros desde el día de la presentación de este aviso o del primero, si entre estos hechos existe relación.

ARTICULO 45. Los avisos preventivos podrán registrarse a través una anotación dentro de la inscripción, documento o folio registral correspondiente al inmueble de que se trate, y podrá realizarse según el sistema o modo de registro que se encuentre operando.

Capítulo IV
De las Secciones del Registro

ARTICULO 46. Atendiendo a la distinta naturaleza de los actos jurídicos presentados en el Registro, se inscribirán a través de las siguientes secciones:

I. Sección Inmobiliaria;

II. Sección Mobiliaria;

III. Sección de Personas Morales, y

IV. Sección Auxiliar.

SECCION PRIMERA
DE LA SECCION INMOBILIARIA

ARTICULO 47. En la Sección Inmobiliaria se inscribirán todos aquéllos títulos o documentos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos, y las demás resoluciones, actos, títulos y contratos que las leyes o decretos ordenen expresamente que sean registrados.

SECCION SEGUNDA
DE LA SECCION MOBILIARIA

ARTICULO 48. Para que una operación sobre muebles sea inscribible, se requiere que recaiga sobre bienes muebles individualmente identificados, y que el acto jurídico haya sido otorgado y certificado de acuerdo a las formalidades del lugar en que se celebró.

ARTICULO 49. La solicitud para el registro de bienes muebles deberá tener:

I. Los nombres de los contratantes;

II. La naturaleza del acto jurídico, y

III. Los demás datos que deban contener de acuerdo al Reglamento respectivo y demás disposiciones aplicables.

SECCION TERCERA
DE LA SECCION DE PERSONAS MORALES

ARTICULO 50. Serán inscritos en la Sección de Personas Morales los actos jurídicos siguientes:

I. Los instrumentos por los que se constituyan, reformen, disuelvan o liquiden las sociedades y asociaciones civiles, sus estatutos, los nombramientos de directores, administradores y mandatarios;

II. Los estatutos de las sociedades o asociaciones extranjeras de carácter civil y sus reformas, previa traducción de perito autorizado;

III. Las fundaciones de beneficencia pública, y

IV. La inscripción de poderes de personas morales y su revocación.

SECCION CUARTA
DE LA SECCION AUXILIAR

ARTICULO 51. Se inscribirán en la Sección Auxiliar los testamentos ológrafos, en los términos señalados por el Código y el Código de Procedimientos.

ARTICULO 52. El Director de Área deberá autorizar un libro o medio especial de registro de testamentos ológrafos, y proveerá lo necesario bajo su responsabilidad para la debida custodia del ejemplar del testamento depositado, hasta su entrega ya sea al mismo testador o al juez, lo anterior de acuerdo a lo que dispone el articulo 1409 del Código.

ARTICULO 53. De igual manera será materia de registro en la presente sección, los actos a los que se refiere la fracción IX del artículo 33 de esta Ley.

ARTICULO 54. Se deberán inscribir en esta Sección, los planes y programas de desarrollo urbano que determine la ley de la materia; la representación voluntaria, en su caso; las resoluciones judiciales que deban registrarse por mandato de ley; y todos aquéllos actos jurídicos que no sean registrables en las secciones anteriores.

Capítulo V
De los Sistemas y Bases de Datos

ARTICULO 55. Los registradores podrán inscribir documentos hacer anotaciones y extender certificaciones, mediante firma autógrafa y sello impreso, o mediante firma electrónica y sello digital.

ARTICULO 56. El Registro contará con una base de datos estatal, constituida por los asientos registrales en el Estado, la cual estará a cargo de la Dirección General y, en su caso, interconectada a las oficinas registrales, en las que se contendrán las inscripciones y anotaciones relativas a todos los actos jurídicos que sean registrabies, según lo dispuesto en esta Ley y las demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 57. La base de datos se integrará mediante el uso de un programa informático para la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción y transmisión de la información registral. En todo caso dicha base deberá contar con respaldo electrónico.

La información registral podrá ser consultada en forma manual o electrónica.

ARTICULO 58. En caso de existir discrepancia o presunción de alteración de la información del Registro contenida en las oficinas registrales correspondientes, o sobre cualquier otro respaldo que hubiere, prevalecerá aquélla registrada en la base de datos estatal, salvo prueba en contrario.

ARTICULO 59. El Registro podrá dar acceso a su sistema de información en sus instalaciones o vía remota conforme lo establezca esta Ley y su Reglamento.

ARTICULO 60. La consulta a través de los sistemas de información no autoriza en ningún caso a modificar los contenidos de los sistemas registrales. La violación a esta norma será sancionada por lo dispuesto en el artículo 229 del Código Penal para el Estado de San Luis Potosí, y demás disposiciones penales aplicables.

ARTICULO 61. El Registro podrá autorizara acceder a la base de datos del Registro a los notarios públicos que así lo soliciten, mediante certificado electrónico expedido por la Dirección General.

ARTICULO 62. Los notarios podrán solicitar el registro de los actos otorgados ante su fe, mediante el envío por medios electrónicos de la forma precodificada, y del instrumento en el que conste el acto a registrar, con los datos requeridos y su firma electrónica, a través del uso de la clave privada que se le haya otorgado para ello.

Recibida por el Registrador la forma precodificada firmada electrónicamente por el notario, emitirá inmediatamente por la misma vía, la boleta de ingreso electrónica con su número progresivo.

ARTICULO 63. El Registro podrá dar acceso a su sistema de información en sus instalaciones a quienes lo soliciten.

ARTICULO 64. Los notarios serán responsables de la información contenida en la forma precodificada que sirvió para inscribir el acto, del pago de los derechos correspondientes para su inscripción, de la clave privada y de su firma electrónica, por lo que será causa de cancelación de la autorización para acceder a la base de datos del Registro Público de la Propiedad, el hacerlo con fines distintos a los permitidos, o si el notario ha revelado la clave confidencial para el uso de su firma electrónica, independientemente de las responsabilidades de otra naturaleza en las que

pudieran incurrir.

El notario al que le haya sido cancelada su autorización, en términos de lo previsto por el párrafo anterior, quedará impedido por el término de dos años para solicitar nueva autorización.

ARTICULO 65. Los notarios deberán dar aviso a la Dirección General para suspender su acceso a la base de datos del Registro Público de la Propiedad, en los supuestos que a continuación se indican:

I. Cuando sea su voluntad dejar de tener dicho acceso, al menos con quince días de anticipación;

II. Cuando haya extraviado la clave confidencial de acceso, o

III. Cuando haya mediado violencia para el uso de .su clave confidencial de acceso.

Recibido el aviso, la Dirección General procederá a suspender el acceso.

ARTICULO 66, La consulta a través del sistema de información, no autoriza en ningún caso a quien lo hace, a modificar los contenidos registrales.

Queda prohibido modificar, destruir o provocar pérdida de información contenida en sistemas o equipos de informática del Registro, protegidos por algún mecanismo de seguridad, o copiar información contenida en sistemas o equipos de informática del Registro, sin autorización del funcionario competente. La violación a estas disposiciones será sancionada conforme a la legislación penal.

Asimismo, se sancionará conforme a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de San Luis Potosí, sin perjuicio de la sanción penal que corresponda, a quien estando autorizado para acceder a sistemas y equipos de informática del Registro, indebidamente modifique, destruya o provoque pérdida de información que contengan.

TITULO CUARTO
DEL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO

Capítulo I.
De la Solicitud de Registro

ARTICULO 67. Las solicitudes presentadas por los notarios, interesados o los mandatos de los jueces o autoridades administrativas, deberán expresar con claridad los datos registrales de los bienes motivo de la certificación, su ubicación, medidas y colindancias, titulares registrales, y además, expresar con precisión el periodo con que ésta se solicita. En caso contrario no se expedirá documento alguno hasta en tanto se aclare la solicitud, orden judicial o administrativa, respectiva.

ARTICULO 68. Toda inscripción .que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título, la referencia al registro anterior en donde consten esos datos; asimismo, constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo;

II. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en el título la estimación que le den;

IV. Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el modo de éstos y la fecha desde que deban correr;

V. Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven, y las sociedades, por su razón o denominación;

VI. La naturaleza del acto o contrato;

VII. La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado, y

VIII. El día y la hora de la presentación del título en el Registro.

Ningún registro podrá efectuarse si no consta que quien lo pretende tiene derecho a pedir que se realice, o es representante legal o legítimo de quien lo tenga, y se hayan cubierto los derechos correspondientes.

ARTICULO 69. El Registro deberá elaborar, suspender o denegar la inscripción, dentro de los términos que para cada caso establezcan esta Ley y su Reglamento.

ARTICULO 70. Cuando la documentación presentada no contenga los datos o no cumpla con los requisitos previstos en esta Ley y su Reglamento, el Registrador deberá prevenir mediante notificación al interesado y por una sola vez, para que dentro del término de diez días hábiles subsane la omisión.

Notificada la prevención se suspenderá el plazo para que el Registrador resuelva, y se reanudará a partir del día hábil inmediato siguiente a aquél en que el interesado subsane la omisión. En el supuesto de que no se desahogue la prevención en el término señalado, el Registrador desechará la solicitud de inscripción.

ARTICULO 71. En los títulos a que se refiere la fracción III del articulo 35 de la presente Ley, el Registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 68 de este Ordenamiento. En caso contrario, devolverá el título sin registrar, fundando y motivando las razones por las que se niega el registro, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro.

ARTICULO 72. En el caso de la devolución a que se refiere la parte final del artículo anterior de esta Ley, el Registrador tiene obligación de hacer una inscripción preventiva a fin de que si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde que por primera vez se presentó el título. Si el juez aprueba la calificación hecha por el Registrador, notificará esta resolución al Registrador quien una vez que cause ejecutoria ese fallo cancelará la inscripción preventiva, asentando razón de la resolución judicial.

Transcurrido un mes sin que se comunique al Registrador la instauración del procedimiento, o la calificación que del título presentado haya hecho el juez, de oficio se cancelará la inscripción preventiva.

En ningún caso los efectos de la inscripción preventiva excederán de un año.

ARTICULO 73. El Registrador no juzgará de la legalidad de la orden judicial o administrativa que decrete una inscripción, anotación o cancelación, pero si a su juicio aparecen algunas circunstancias por las que legalmente no se pueda hacer la legalización, lo hará saber a la autoridad respectiva Si ésta última insistiere en el registro, se efectuará el mismo insertándose al documento o folio registral, el oficio que contuviere la orden judicial.

Capítulo II
De los Bienes Registrables y su Inscripción

ARTICULO 74. Podrán ser objeto de primer registro los bienes que se encuentren en el supuesto señalado por el Capitulo de Información Ad-Perpetuam del Código de Procedimientos.

ARTICULO 75. El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

ARTICULO 76. Tratándose de bienes inmuebles que consten en escrituras privadas fehacientes, para lograr su inscripción deberá llevarse a cabo procedimiento judicial, a efecto de que el juzgado de la jurisdicción del inmueble emita resolución en la que ordene su registro.

ARTICULO 77. Si el Registrador suspende o deniega la inscripción, deberá notificar al interesado de la manera siguiente:

I. Por medios electrónicos, o

II. Mediante boleta de devolución.

ARTICULO 78. El Registrador denegará la inscripción de los actos que se presenten a registro, en cualquiera de los casos siguientes:

1. Cuando se trate de actos que no sean inscribibles por disposición de esta Ley u otros ordenamientos legales;

II. Cuando el contenido de los asientos inscritos en el Registro Público de la Propiedad no coincida plenamente con el acto cuya inscripción se solicita, o

III. Cuando falte algún requisito que no sea subsanable y que deba constar en la forma precodificada para efectos de su registro, de acuerdo con esta Ley y su Reglamento.

TITULO QUINTO
DE LA RECTIFICACION Y CANCELACION DE INSCRIPCIONES

Capítulo I
De la Rectificación de Asiento Registral

ARTICULO 79. La rectificación del asiento registral por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el contenido del documento donde consta el acto y la inscripción respectiva.

Existe error material cuando se escriban unas palabras por otras, se equivoquen los nombre propios, las cantidades, o se omita la expresión de alguna circunstancia, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción, ni el de alguno de sus conceptos, o cuando se practique una inscripción en una sección o espacio distinto del que le corresponda en el folio respectivo.

Habrá error de concepto cuando al efectuarse la inscripción se altere o varíe el sentido de alguno de los contenidos del acto registrado, ya sea porque el Registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo por, una errónea calificación del sujeto o acto en el consignado, o por cualquier otra causa.

ARTICULO 80. Cuando se trate de errores de concepto, los asientos practicados en el documento incorporado o en el folio registral, sólo podrán rectificarse con el consentimiento del titular registral, o quien acredite su interés jurídico al presentar la solicitud, en caso contrario, sólo podrá realizarse por orden de autoridad judicial.

En el caso de sociedad conyugal, cualquiera de los cónyuges u otro interesado tiene derecho a pedir la rectificación del acto inscrito, cuando alguno de esos bienes pertenezca a dicha sociedad y estén inscritos a nombre de uno solo de aquéllos, debiendo acompañar a la solicitud, los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial.

El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de rectificación del asiento registral.

Capítulo II
De la Cancelación de Inscripciones

ARTICULO 81. Las inscripciones no se extinguen sino por su cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

La cancelación de una inscripción puede hacerse por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas, el que se hará constar en instrumento público otorgado ante notario, o por resolución judicial. Sin embargo, podrán ser canceladas a petición de parte interesada, sin satisfacer dicho requisito, cuando el acto inscrito quede extinguido por disposición de ley o por causas que resulten del documento presentado para su inscripción.

Las anotaciones preventivas podrán ser canceladas sólo por caducidad, por realizarse el registro definitivo, o por cancelación ordenada o autorizada por el funcionario o autoridad competente.

ARTICULO 82. Podrá pedirse la cancelación total de inscripciones o registros definitivos, cuando:

I. Se extinga por completo el bien objeto de la inscripción o registro;

II. Se extinga por completo el derecho inscrito, y

III. Se declare la nulidad del acto consignado en el documento, en donde se haya realizado la inscripción o registro.

ARTICULO 83. La cancelación parcial de una inscripción podrá pedirse, y se procederá a efectuar, en los casos siguientes:

1. Cuando se reduzca el inmueble objeto del acto inscrito, o

11. Cuando se reduzca el derecho sobre el acto inscrito

ARTICULO 84. La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse presentando instrumento público otorgado ante notario, porque se haya cobrado el crédito en el cual deba constar haberse inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento, o bien, por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos, tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 85. Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si se hiciere constar por instrumento público otorgado ante notario, estar recogida y en poder del deudor la emisión de títulos inutilizados.

ARTICULO 86. Procederá la cancelación total si se presentasen, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación en este caso deberá acordarse por sentencia, según lo dispuesto en el Código de Procedimientos

ARTICULO 87. Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando instrumento público otorgado ante notario, que acrediten estar recogidos y en poder del deudor, inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan, por lo menos, a la décima parte del total de la

emisión.

ARTICULO 88. Procederá la cancelación total o parcial de la hipoteca que garantice, tanto títulos nominativos, como al portador, por consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre que se encuentre autorizado para ello y declare bajo su responsabilidad, que ha recibido el importe por el que se hace la cancelación de la emisión.

ARTICULO 89. Las cancelaciones en la forma que para tal efecto fije el Reglamento de la presente Ley, deberán contener para su validez, los datos necesarios para ser identificados, la causa por la que se hace, y su fecha.

Capítulo III
De la Reposición de Documentos Regístrales

ARTICULO 90. La reposición de documentos extraviados o destruidos se realizará de oficio, o a petición de parte interesada.

Cuando se realice de oficio, el Registrador atenderá al procedimiento que para tal efecto establece el Reglamento.

ARTICULO 91. Para que proceda la reposición de folios o documentos bastará que la persona que tenga interés jurídico debidamente acreditado, solicite por escrito dicha reposición, declarando bajo protesta de decir verdad, que el inmueble relativo a la solicitud tiene o no tiene gravámenes o limitaciones de dominio, aportando todos los elementos relativos en el primer caso.

Asimismo, deberá acompañar las constancias catastrales debidamente certificadas, relativas a la transmisión patrimonial a su favor respecto del inmueble, así como aquéllos documentos que acrediten sus derechos.

ARTICULO 92. En los documentos o folios en que consten los asientos repuestos, deberá asentarse la leyenda de "REPOSICION"; en caso de que aparezcan los documentos originales extraviados, se cancelarán de manera indubitable los repuestos para evitar la duplicación, trasladándose la información faltante de los repuestos a los originales.

TIITULO SEXTO
DE LA FORMA DE IMPUGNAR LAS RESOLUCIONES DEL REGISTRO

ARTICULO 93. Las resoluciones dictadas por el Registro que afecten intereses de los usuarios, podrán ser recurridas en términos de lo dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado y Municipios de San Luis Potosí.

TITULO SEPTIMO
DE. LAS RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS DEL REGISTRO

Capítulo Único

ARTICULO 94. Las faltas y omisiones de carácter administrativo en que incurran los servidores públicos que laboren en las oficinas del Registro Civil, serán sancionadas en los términos establecidos por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de San Luis Potosí, ello sin perjuicio de la responsabilidad civil, administrativa o penal en que incurran.

ARTICULO 95. El Registro será responsable de los daños y perjuicios que por incumplimiento o

violación de la presente Ley se causen a los particulares, y demás usuarios del mismo.

Para efectos del párrafo anterior, el Registro deberá hacer llegar su previsión de manera anual al área competente del Ejecutivo del Estado, a fin de que la misma sea contemplada en el Presupuesto de Egresos, en términos de lo dispuesto por la Ley de Responsabilidad Patrimonial del Estado y Municipios de San Luis Potosí.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Este Decreto entrará en vigor a los quince días siguientes de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se abroga la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de San Luis Potosí, publicada con fecha 16 de noviembre de 1992 mediante Decreto No. 160, en el Periódico Oficial del Estado.

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Lo tendrá entendido el Ejecutivo del Estado y lo hará publicar, circular y obedecer.

D A D O en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, el día veintinueve de junio de dos mil nueve.

Diputado Presidente: **Jose Luis Ramiro Galero**, Diputado Primer Secretario: **Vicente Toledo Alvarez**, Diputada Segunda Secretaria: **Ma. Guadalupe Castro Almanza** (Rúbricas)

Por tanto, mando se cumpla y ejecute el presente decreto y que todas las autoridades lo hagan cumplir y guardar y al efecto se imprima, publique y circule a quienes corresponda.

D A D O en el Palacio de Gobierno Sede del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a los nueve días del mes de julio de dos mil nueve.

El Gobernador Constitucional del Estado

C.P. Marcelo de los Santos Fraga
(Rúbrica)

El Secretario General de Gobierno

Lic. Hector Vega
(Rúbrica)