

**LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO  
DE NUEVO LEON**

(Publicado en el Periódico Oficial del Estado  
de fecha 22 de Enero de 1972)

**Ultima reforma 18 de enero de 2017**

**El propósito de esta Ley es estructurar la función que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ejerce, mediante el control e inspección de los diversos actos jurídicos consignados en documentos públicos o privados, que comprendan lo relativo a la propiedad o dominio de inmuebles; gravámenes, limitaciones de dominio, sociedades, asociaciones civiles y de Beneficencia Privada; así como de resoluciones, contratos y convenios diversos.**

**LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL  
ESTADO DE NUEVO LEON**

(Publicado en el Periódico Oficial del Estado  
de fecha 22 de Enero de 1972)

**CONTENIDO:**

|                                                                                | <b>Pág.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>CAPITULO I.-</b><br>DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO                            | <b>1</b>    |
| <b>CAPITULO II.-</b><br>DE LOS FUNCIONARIOS DEL REGISTRO                       | <b>1</b>    |
| <b>CAPITULO III.-</b><br>DE LAS FALTAS E IMPEDIMENTOS                          | <b>3</b>    |
| <b>CAPITULO IV.-</b><br>DE LOS LIBROS DEL REGISTRO                             | <b>4</b>    |
| <b>CAPITULO V.-</b><br>DE LOS INDICES                                          | <b>6</b>    |
| <b>CAPITULO VI.-</b><br>INSCRIPCIONES, QUIENES PUEDEN PEDIRLAS Y SUS EFECTOS   | <b>6</b>    |
| <b>CAPITULO VII.-</b><br>PROCEDIMIENTO PARA EFECTUAR LAS INSCRIPCIONES         | <b>6</b>    |
| <b>CAPITULO VIII.-</b><br>DE LOS TITULOS Y DOCUMENTOS AUTENTICOS               | <b>7</b>    |
| <b>CAPITULO IX.-</b><br>DE LOS REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS<br>DOCUMENTOS | <b>7</b>    |
| <b>CAPITULO X.-</b><br>DE OTROS REQUISITOS                                     | <b>8</b>    |
| <b>CAPITULO XI.-</b>                                                           |             |

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| DE LOS ACTOS Y RESOLUCIONES PROCEDENTES DE<br>AUTORIDADES DE OTROS ESTADOS        | 9         |
| <b>CAPITULO XII.-</b><br>DEVOLUCION DE DOCUMENTOS                                 | <b>9</b>  |
| <b>CAPITULO XIII.-</b><br>TRAMITE DE LA DOCUMENTACION                             | <b>10</b> |
| <b>CAPITULO XIV.-</b><br>DE LAS ANOTACIONES                                       | <b>11</b> |
| <b>CAPITULO XV.-</b><br>DE LA RECTIFICACION DE LOS ACTOS DE REGISTRO              | <b>11</b> |
| <b>CAPITULO XVI.-</b><br>DE LA CANCELACION DE LAS INSCRIPCIONES                   | <b>12</b> |
| <b>CAPITULO XVII.-</b><br>DEL REGISTRO DE ACTOS DIVERSOS A LA MATERIA CIVIL       | <b>13</b> |
| <b>CAPITULO XVIII.-</b><br>DE LAS CERTIFICACIONES                                 | <b>13</b> |
| <b>CAPITULO XIX.-</b><br>DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO                            | <b>14</b> |
| <b>CAPITULO XX.-</b><br>DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS DEL<br>REGISTRO | <b>15</b> |
| <b>CAPITULO XXI.-</b><br>DISPOSICIONES GENERALES                                  | <b>16</b> |
| <b>TRANSITORIOS.-</b>                                                             | <b>16</b> |
| <b>REFORMAS.-</b>                                                                 | <b>18</b> |

**LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA  
EL ESTADO DE NUEVO LEON**

**CAPITULO I  
DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO**

ARTÍCULO 1.- Habrá una Dirección General del Registro con residencia en la Capital del Estado y nueve oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio residentes en cada uno de los Distritos a que se refiere esta Ley.

**CAPITULO II  
DE LOS FUNCIONARIOS DEL REGISTRO**

ARTÍCULO 2.- La Dirección del Registro estará a cargo de un Director General y su Jurisdicción comprenderá todo el Estado.

ARTÍCULO 3.- El Director General del Registro será designado por el Gobernador del Estado; deberá tener título de abogado, con cinco años por lo menos de ejercicio profesional y ser de notoria probidad.

ARTÍCULO 4.- El Director del Registro tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I.- Vigilar y promover el cumplimiento de la Ley en todas las Oficinas del Registro, cuidando de la aplicación de un criterio uniforme para todos los actos y funciones del Registro;
- II.- Resolver las dudas expuestas por los Registradores;
- III.- Revocar, en un término no mayor de quince días, las resoluciones, acuerdos o actos de los Registradores cuando se demuestre la ilegalidad de ellos, con audiencia del interesado en su caso;
- IV.- Implantar los métodos y sistemas que en la práctica sean mejores para la buena marcha de las Oficinas del Registro, promoviendo ante el Ejecutivo todo lo que sea necesario para lograr el mayor y mejor rendimiento de este servicio público;
- V.- Visitar por lo menos cada seis meses las Oficinas del Registro en el

Estado, ordenando las medidas de buena organización que se requieran;

- VI.- Formular el censo e integrar las estadísticas de la propiedad en el Estado, remitiendo mensualmente los resultados a la Dirección de Estadística del Gobierno;
- VII.- Rendir al Ejecutivo, una vez al año o cuando éste lo solicite, un informe del Estado que guardan la Dirección y las Oficinas del Registro;
- VIII.- Proporcionar a las Oficinas del Registro, con toda oportunidad, los libros, índices, papelería, muebles y demás elementos necesarios para su funcionamiento;
- IX.- Conceder a los Registradores licencias hasta de treinta días;
- X.- Vigilar el cumplimiento por parte de los Registradores, de las disposiciones de la Ley Federal de Reforma Agraria, en su capítulo del Registro Nacional Agrario; y
- XI.- Las demás que señale la Ley.

ARTÍCULO 5.- Las Oficinas del Registro Público de los Distritos a que esta Ley se refiere, estarán a cargo de uno o varios Registradores Públicos de la Propiedad y del Comercio, según lo requieran las necesidades del servicio.

ARTÍCULO 6.- Los Registradores a que se refiere el artículo anterior, tendrán Jurisdicción en todos los Municipios que integran su Distrito, cuando sean dos o más los Registradores, se numerarán progresivamente y desempeñaran las actividades que a cada uno le asigne la Dirección General del Registro Público.

En el caso del Primer Distrito, el número de Registradores Públicos de la Propiedad y del Comercio nunca será menor de tres.

ARTÍCULO 7.- Los Registradores también serán nombrados por el Gobernador del Estado. Los Registradores del Primer Distrito, deberán reunir los mismos requisitos que el Director General, con excepción del ejercicio profesional, pues bastará que a juicio del Ejecutivo del Estado tengan suficiente práctica en materia registral y dos años cuando menos de ejercicio en la abogacía.

ARTÍCULO 8.- Son obligaciones de los Registradores:

- I.- Vigilar el exacto cumplimiento de la Ley en todos los actos de sus oficinas;
- II.- Acudir en consulta al Director General y acatar las instrucciones que gire la Dirección. En caso de suma urgencia, los Registradores foráneos deberán consultar por escrito las dudas que tengan, con el Juez de Letras de la respectiva Fracción Judicial. En su caso el Juez emitirá su opinión fundada y por escrito;
- III.- Resolver a los interesados las dudas que tengan, relativas al registro de los documentos, haciéndoles saber los requisitos que falten y el modo de llenarlos;
- IV.- Inscribir en un término no mayor de tres días, los títulos o documentos registrables que se les presenten, anotando la fecha y hora de su presentación;
- V.- Devolver, dentro del mismo término, no mayor de tres días, los documentos o títulos cuya inscripción consideren improcedentes, dando constancia por escrito del fundamento legal de la negativa, para que el afectado pueda ejercitar el derecho que le concede la fracción III del artículo 4o. de esta Ley o acudir a la Autoridad Judicial;
- VI.- Autorizar las inscripciones, anotaciones, constancias y demás actos de su oficina mediante su firma y/o a través de la utilización de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro medio tecnológico, siempre que sea posible atribuirle al registrador y la información respectiva sea accesible para su ulterior consulta.
- VII.- Expedir certificaciones de los documentos que obren en sus Oficinas conforme a lo dispuesto en el Capítulo XVIII de esta Ley;
- VIII.- Remitir mensualmente a la Dirección General un informe pormenorizado del funcionamiento de sus Oficinas;
- IX.- Rendir a la Dirección General los informes que ésta les solicite;
- X.- Formular los índices a que se refiere el artículo 20o., de esta Ley;
- XI.- Hacer las anotaciones, dar los avisos y proporcionar los datos o documentos que procedan, conforme a lo previsto en los artículos 449,

451 y 472 de la Ley Federal de Reforma Agraria; y

XII.- Las demás que señale la Ley.

ARTÍCULO 9.- El personal de la Dirección y el de las demás Oficinas del Registro, será nombrado según las necesidades de cada oficina.

Se considera como empleados de confianza, al Director General y a los Registradores.

### **CAPITULO III DE LAS FALTAS E IMPEDIMENTOS**

ARTÍCULO 10.- Las faltas o impedimentos del Director General del Registro y las del Registrador último en número del Primer Distrito, se suplirán por el primer Registrador, las de éste por el que le siga en número y así sucesivamente. Cuando todos los Registradores falten o estén impedidos, serán suplidos por el Director General. En los demás Distritos, cuando haya varios Registradores, las faltas o impedimentos se suplirán en orden numérico. Cuando la falta o impedimento sea de todos, se suplirá por la persona que designe expresamente y por escrito la Dirección General del Registro Público. Esto último se observará también cuando sólo exista un Registrador.

### **CAPITULO IV DE LOS LIBROS DEL REGISTRO**

ARTÍCULO 11.- Las Oficinas del Registro llevaran su archivo por secciones que serán las siguientes:

- I.- De la propiedad o dominio de inmuebles;
- II.- De gravámenes y limitaciones del dominio sobre inmuebles;
- III.- De sociedades, asociaciones civiles y beneficencia privada;
- IV.- De resoluciones, contratos y convenios diversos; y
- V.- De bienes muebles.

También se podrá llevar una sección auxiliar donde se registrarán y archivarán por orden cronológico las comunicaciones, avisos, oficios, escritos y demás

documentos o actos relacionados con el Registro.

ARTÍCULO 12.- La Sección I comprenderá, en general, el registro de títulos por los cuales se adquiera, transmita, extinga o modifique la propiedad o dominio de bienes inmuebles y, por lo mismo, se inscribirán:

- I.- Ventas, permutas, donaciones, subrogaciones, cesiones de bienes, adjudicaciones, daciones en pago, capitulaciones matrimoniales, fideicomisos y la constitución del patrimonio familiar;
- II.- Resoluciones judiciales y administrativas en las que se adquiera por prescripción la propiedad, se decreta la separación de bienes por divorcio o se apruebe dicha separación y las de expropiación o nacionalización; y
- III.- En general, todo documento entre partes o resolución, que impliquen cualquier acto comprendido en el encabezado de este artículo.

ARTÍCULO 13.- La Sección II comprenderá, en general, el Registro de los títulos por los cuales se grave, menoscabe, condicione, limite o se establezcan modalidades al dominio, disposición, uso o disfrute de los bienes inmuebles. Por lo tanto, se inscribirán:

- I.- Embargos, hipotecas, cesiones, adjudicaciones y permutas de créditos hipotecarios, emisión de cédulas hipotecarias, contratos de fianza, promesas de contratar, usufructo, uso, habitación y servidumbre;
- II.- Las resoluciones judiciales o administrativas sobre aseguramiento de bienes, providencias precautorias, fijación de cédulas hipotecarias o que establezca garantías; y
- III.- En general, todo documento entre partes o resolución que implique cualquier acto comprendido en el encabezado de este artículo.

ARTÍCULO 14.- En la Sección III se inscribirán:

- I.- Las escrituras constitutivas o estatutos de las sociedades civiles y sus reformas;
- II.- Las escrituras constitutivas o estatutos de las asociaciones civiles y sus reformas;

- III.- Las fundaciones de beneficencia privada; y
- IV.- Los poderes y demás actos jurídicos registrables, otorgados por las personas morales a que se refieren las fracciones anteriores.

ARTÍCULO 15.- En la Sección IV se inscribirán:

- I.- Toda resolución judicial administrativa, de árbitros o de arbitradores o de Notarios; tales como: Sentencias de primera sección, convenios, registro de testamentos, declaratoria de herederos y nombramiento de albacea, declaración de validez del testamento, declaración de concurso, informaciones ad-perpetuam de posesión, cesión de derechos hereditarios, y, en general, todas aquellas que deban registrarse por disposición de la Ley y que no estén comprendidas en alguna otra Sección; y
- II.- Arrendamientos, substituciones o cesiones de crédito o adeudos y, en general, todos los contratos o convenios que no estuvieren incluidos en las anteriores Secciones y que deban registrarse.

ARTÍCULO 16.- En la Sección V se inscribirán:

Los títulos o resoluciones por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave, menoscabe, condicione, limite o extinga la propiedad, dominio o posesión y los demás derechos sobre bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable.

ARTÍCULO 17.- Cada Sección puede dividirse en dos o varias Sub-Secciones, a juicio de los Registradores, según las necesidades de trabajo de cada oficina.

ARTÍCULO 18.- El archivo del Registro Público de la Propiedad se compone por documentos físicos que se organizan por libros; y por documentos generados mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro medio tecnológico que permita que la información respectiva sea accesible para su ulterior consulta.

El archivo electrónico relacionará las inscripciones que requieran de anotación, mediante un vínculo electrónico que permita su identificación y consulta. El archivo electrónico tendrá la misma validez y fuerza probatoria que los

libros o archivo físico.

ARTÍCULO 19.- El registro llevará asimismo, los libros que señalan la Legislación Mercantil, la Ley de Crédito Agrícola y otras Leyes Especiales, en tanto dichos ordenamientos no dispongan lo contrario.

## **CAPITULO V DE LOS INDICES**

ARTÍCULO 20.- En cada Oficina del Registro se llevarán, por lo menos, dos índices: Uno por nombres de propietarios y otro por ubicación de propiedades. La Dirección indicará a los Registradores, el sistema que deberá seguirse para la formulación de dichos índices. Los Registradores harán una concentración de datos a la Dirección General mediante los informes a que se refiere la fracción VIII del artículo 8.

## **CAPITULO VI INSCRIPCIONES, QUIENES PUEDEN PEDIRLAS Y SUS EFECTOS**

ARTÍCULO 21.- Inscripción es el acto por el cual queda registrado un documento en la Oficina del Registro Público.

ARTÍCULO 22.- Las inscripciones pueden pedirlas el Notario o funcionario que haya otorgado o autorizado la escritura o documento y, en general, toda persona física o moral que tenga interés legítimo en asegurar el registro del acto contenido en el documento de que se trate.

ARTÍCULO 23.- Las inscripciones se harán en la Oficina del Registro del Distrito en cuya jurisdicción se encuentren los bienes, dejando a salvo lo establecido por el artículo 23 del Código de Comercio en vigor. Si los bienes estuvieren situados en Municipios que pertenezcan a distintos Distritos, la inscripción se hará en cada uno de ellos.

ARTÍCULO 24.- La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, siendo de observancia, no obstante, lo dispuesto por los artículos 2895 y 2899 del Código Civil.

ARTÍCULO 25.- La prelación con razón de hora y fecha de presentación de un título se adquiere en el momento en que se recibe y se marca por el reloj fechador o sello de recibo, siempre que de inmediato se cubran los derechos de

registro. No se procederá a asentar ninguna inscripción, ni se expedirán certificados o constancias del registro, sin estar previamente acreditado el pago de los derechos respectivos. Sin embargo, cuando por algún motivo no imputable al interesado no pudiere hacer el pago en la Oficina Recaudadora correspondiente, se prestará el servicio, si aquél deposita su importe ante el Registrador, quien bajo su responsabilidad recabará, tan pronto como sea posible, el recibo correspondiente.

## **CAPITULO VII PROCEDIMIENTO PARA EFECTUAR LAS INSCRIPCIONES**

ARTÍCULO 26.- Los interesados deberán presentar para su registro, los documentos por duplicado, y procedente el registro, se expedirá constancia de inscripción, consignándose fecha, hora, minuto y segundo en que el documento fue presentado, entregando ésta y el original al interesado, debiendo cumplir además, en su caso, con lo dispuesto por el artículo 2910 del Código Civil vigente en el Estado.

## **CAPITULO VIII DE LOS TITULOS Y DOCUMENTOS AUTENTICOS**

ARTÍCULO 27.- Se entenderá por título para los efectos de la inscripción, el documento público o privado fehaciente, en el cual funde su derecho la persona a cuyo favor deba hacerse la inscripción relativa.

ARTÍCULO 28.- Se entenderá también por documentos auténticos los expedidos por la autoridad competente que deban hacer fe por sí solos y que sirvan de título de dominio o derecho real, tales como los documentos o certificados de propiedad o los certificados en que se haga constar la adjudicación de terrenos municipales o el reparto de los comunales, los derechos de paso de los caminos federales, estatales, del Municipio o de particulares, las escrituras de adjudicación otorgadas por la autoridad administrativa y las certificaciones de las autoridades judiciales en que se constituya algún derecho real sobre bienes determinados.

## **CAPITULO IX**

## DE LOS REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS DOCUMENTOS

ARTÍCULO 29.- Todo título que se presente a registro, deberá contener los siguientes requisitos:

- I.- La naturaleza del acto o contrato;
- II.- La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado;
- III.- Naturaleza, ubicación, linderos o colindancias de los inmuebles objeto de la operación a los cuales afecte el derecho de que se trate, su medida superficial y datos de registro del título antecedente.
- IV.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;
- V.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, salvo que se trate de un derecho cuya cuantía sea indeterminada.
- VI.- Que el acto de que se trate contenga todas las condiciones esenciales propias a su naturaleza jurídica;
- VII.- Nombre, nacionalidad, **fecha de nacimiento**, estado civil, domicilio, profesión u ocupación de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto, debiendo en este último caso, consignarse las generales del representante. Tratándose de personas físicas de nacionalidad mexicana, deberán proporcionar además su Clave Única de Registro de Población. Las personas morales deberán mencionar su denominación o razón social, así como su Registro Federal de Contribuyentes; y
- VIII.- Citar el número de expediente catastral.

## CAPITULO X DE OTROS REQUISITOS

ARTÍCULO 30.- Sólo podrán inscribirse los testimonios de escrituras públicas y otros documentos auténticos, las sentencias, autos o providencias judiciales certificadas legalmente y los documentos privados que en esta forma

sean válidos conforme a la Ley.

ARTÍCULO 31.- No podrán inscribirse actos o contratos que signifiquen adquisición, transmisión, modificación o extinción del dominio o posesión de inmuebles o derechos reales si éstos no hubieren sido inscritos previamente a favor de quien se ostenta dueño, a no ser que se trate de documento primario.

ARTÍCULO 32.- Para que pueda registrarse un inmueble descrito en forma distinta de la que aparezca en la inscripción, deberán acreditarse o rectificarse previamente sus medidas o colindancias en los términos del artículo 53o., de esta Ley.

ARTÍCULO 33.- La falta de antecedentes registrales de un título de propiedad de un inmueble, no será obstáculo para su registro si hubieren cubierto los interesados en las oficinas recaudadoras el impuesto predial correspondiente en los cinco años anteriores cuando menos y no apareciere inscrito a nombre de persona alguna. Tal registro, sin embargo, no eximirá al interesado sobre la observancia de las disposiciones relativas, para el caso de adquisición por prescripción positiva.

ARTÍCULO 34.- Inscrito en el Registro Público cualquier título relativo al dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior, por el cual se trasmita o grave la propiedad del mismo inmueble; salvo resolución judicial que nulifique o cancele aquella inscripción.

ARTÍCULO 35.- Para que puedan inscribirse actos o contratos que signifiquen gravámenes o derechos sobre inmuebles o derechos reales, es necesario que hubiere sido inscrito previamente el inmueble o derecho real a favor de quien se ostente dueño o constituyere el gravamen.

ARTÍCULO 36.- Para que los herederos y legatarios puedan inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales del de cujus es necesario que se encuentren inscritos a favor de éste. Ninguna partición y adjudicación hereditaria podrá inscribirse, si antes no se ha inscrito la sentencia de herederos o el testamento y la resolución que lo aprobó.

ARTÍCULO 37.- No se podrá inscribir ningún embargo, secuestro, intervención y aseguramiento de bienes, sin que se acompañe el oficio de la autoridad competente que ordenó su inscripción.

ARTÍCULO 38.- Cuando se practique el fraccionamiento de un predio

en manzanas y lotes, el fraccionador deberá presentar para su registro un plano de los terrenos fraccionados, con expresión de los linderos y superficies de dichas manzanas y lotes, debidamente aprobado conforme a las disposiciones que rigen la materia. Sin este requisito, no podrá registrarse la enajenación, modificación y gravamen de tales fracciones.

ARTÍCULO 39.- Cuando dos o más fincas se reúnan para formar una sola, a solicitud de parte interesada, se podrá hacer una nueva inscripción que las comprenda, sin que ello perjudique a los gravámenes que cada finca pueda reportar.

ARTÍCULO 40.- También será requisito para el registro de un documento que implique la transmisión, modificación o gravamen de derechos de propiedad de inmuebles, la exhibición de un plano del inmueble correspondiente, el certificado de gravámenes previamente obtenido y la justificación del pago de los impuestos federal, estatal y municipal respectivos, así como estar al corriente en el pago del impuesto predial y en el de los servicios de agua y drenaje, si los tuviere. En caso contrario, el interesado probará fehacientemente la carencia de estos servicios.

ARTÍCULO 41.- Cuando un documento deba inscribirse en más de una sección, deberá presentarse una copia más para cada sección donde haya de inscribirse.

## **CAPITULO XI DE LOS ACTOS Y RESOLUCIONES PROCEDENTES DE AUTORIDADES DE OTROS ESTADOS**

ARTÍCULO 42.- Los actos ejecutados o los contratos celebrados en otra Entidad Federativa o en el Distrito Federal, sólo se inscribirán si reúnen la forma y otros requisitos exigidos por las leyes del lugar de su otorgamiento y si, además, tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones del Código Civil del Estado y de esta Ley Reglamentaria.

ARTÍCULO 43.- Las resoluciones judiciales dictadas por jueces o tribunales de otra Entidad Federativa o del Distrito Federal, sólo se inscribirán cuando así lo ordene una autoridad judicial competente en el Estado, a no ser que provengan de Juicio de Amparo de que haya conocido o está conociendo la autoridad ordenadora.

ARTÍCULO 44.- Respecto a actos ejecutados, contratos otorgados y resoluciones judiciales pronunciadas en el extranjero, además de los requisitos que señala el artículo 2897 del Código Civil, se requerirá que el documento sea acompañado por su traducción oficial hecha por los peritos de la Secretaría de Relaciones Exteriores o, en su defecto por el que designe la Dirección General del Registro.

## **CAPITULO XII DEVOLUCION DE DOCUMENTOS**

ARTÍCULO 45.- Cuando un documento carezca de las formalidades extrínsecas o concurren algunas circunstancias por las que se estime que legalmente no deba inscribirse, se devolverá al interesado sin registrar, mediante acuerdo, si así lo solicita, en el que se expresarán las circunstancias o motivos de la devolución.

ARTÍCULO 46.- Se considerarán como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos o escrituras cuya inscripción se solicite, todas las que afecten su validez según las leyes que determinen la forma de los instrumentos públicos o privados, siempre que resulten del texto mismo de los documentos o escrituras.

ARTÍCULO 47.- La calificación de legalidad hecha por el Registrador en el caso del artículo 8o. fracción V, o por el Director en los casos en que se hubiere hecho uso del recurso de revocación previsto por la fracción III del artículo 4o. de esta Ley, se entenderá para el solo efecto de negar o admitir la inscripción, sin perjuicio de que pueda seguirse ante los Tribunales el juicio o juicios respectivos sobre la nulidad del título o la falta de representación. Si de la ejecutoria que recayere en el juicio, resulta que fueron mal calificados el título o la representación, el Registrador hará la inscripción o cancelará la que hubiere hecho, conforme a la ejecutoria, y sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación del título y así se hará constar por el Registrador, a no ser que la ejecutoria disponga otra cosa, sin causarse perjuicio a tercero, cuando no se haya hecho la anotación preventiva.

## **CAPITULO XIII TRAMITE DE LA DOCUMENTACION**

ARTÍCULO 48.- A los documentos que se presenten a registro se les dará el siguiente trámite:

- a).- Al ser presentados ante el encargado de la recepción, los examinará inmediatamente y si reúnen los requisitos formales y vienen acompañados de los documentos que señala esta Ley, se pasarán al empleado encargado del reloj fechador para que estampe el sello marcador.
- b).- Hecho lo anterior, el interesado procederá a hacer el pago de los derechos de inscripción de acuerdo con las tarifas en vigor.
- c).- Efectuado el pago de los derechos, se pasarán al encargado de la documentación, que anotará en el comprobante respectivo, los siguientes datos: Fecha de recepción, clase de operación, Municipio, Notario, nombre del interesado, fecha de entrega y firma del que lo recibe. El original de dicho comprobante se entregará al interesado con la anotación del día y hora en que fue recibido el documento y, en su caso, la copia extra del documento o solicitud. El duplicado se agregará al documento recibido y el triplicado se archivará para control de la Oficina.
- d).- Consumado el trámite anterior, el Registrador procederá a hacer la inscripción correspondiente.
- e).- Por último, una vez inscrito el documento será remitido a la Dirección General para entregarse al interesado, previa identificación.

El anterior procedimiento se observará en el primer Distrito y en los restantes se simplificará en la forma que estime prudente el Registrador.

## **CAPITULO XIV DE LAS ANOTACIONES**

ARTÍCULO 49.- Anotación es el acto por el cual se asienta cualquiera circunstancia que afecte a las inscripciones ya registradas y se hará expresando en ella la fecha en que se hace, su naturaleza o motivo y los datos de referencia, así como la firma o media firma del Registrador.

La anotación a que se refiere la presente Ley y el Código Civil para el Estado, podrá ser realizada mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o a través de cualquier otro medio tecnológico, estableciendo los procedimientos de seguridad necesarios para vincularlos a su autor y que la información respectiva sea accesible para su ulterior consulta.

ARTÍCULO 50.- Procederá a hacerse anotaciones bajo la forma prescrita, entre otros, en los siguientes casos:

- a).- Cuando se registre algún acto sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias, se hará constar el cumplimiento de la condición en cuya virtud se realiza la adquisición del derecho inscrito o queda éste sin efecto. También se pueden hacer constar, a petición del interesado o por orden judicial, los pagos que se hagan de las cantidades que, según la inscripción, se hayan quedado adeudando.
- b).- Cuando se divida una finca ya inscrita en el Registro y que por tal motivo la parte que se separe se inscriba como finca nueva a favor del adquirente, se hará mención de tal división en la inscripción antecedente. De igual manera, se hará anotación en su antecedente cuando se reúnan dos o más fincas para formar una sola.
- c).- Cuando se solicite el amparo de la justicia Federal y como acto reclamado sea señalada la cancelación de una inscripción o una anotación del registro y se designe como autoridad responsable al Registrador, se hará en aquéllas una anotación que indique la existencia del Juicio de Amparo.
- d).- Cuando se registre una propiedad a favor del que adquiera, se anotará en la inscripción relativa al que enajena, pasándose a la nueva inscripción los gravámenes de la anterior, si no hubieren sido cancelados previamente.
- e).- También se hará anotación en una inscripción, cuando se modifique o extinga el gravamen que reportare el bien inscrito.
- f).- Igualmente se harán las anotaciones marginales preventivas o definitivas ordenadas por las autoridades agrarias, en los términos del artículo 449 de la Ley de la materia.
- g).- Cualquier otra que resulte por disposiciones de la Ley, por mandato

legítimo de autoridad o que sea procedente a juicio del Registrador.

## **CAPITULO XV DE LA RECTIFICACION DE LOS ACTOS DE REGISTRO**

ARTÍCULO 51.- Rectificación es la anotación que modifica una inscripción o el contenido de un documento inscrito.

ARTÍCULO 52.- Las inscripciones que se hagan o se hubieren hecho por medio de asientos en los libros, podrán ser rectificadas cuando en ellas se advirtiere error material o de concepto, existiendo discrepancia entre el título o documento inscrito y la inscripción. Se comete error material cuando se inscriben una palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades, al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni el de ninguno de sus conceptos. Se comete error de concepto, cuando al expresar en la inscripción algunos de los contenidos del título, se altere o varíe su sentido, por haberse formado el Registrador un juicio equivocado del contenido del título, ya sea por una errónea clasificación del contrato o acto en él consignado, o por cualquiera otra circunstancia. El error material puede ser rectificado de oficio por el Registrador con vista a los documentos. El error de concepto sólo podrá ser rectificado por mutuo acuerdo de las partes, expresado en forma auténtica ante el Registrador o por determinación judicial.

ARTÍCULO 53.- Procederá también la rectificación cuando en el documento inscrito en el Registro se hubiera cometido un evidente error material o cuando la descripción del inmueble objeto de la inscripción no concuerde con la realidad, siempre que, en este último caso, la parte interesada solicite la rectificación bajo protesta de decir verdad y ratifique la firma y contenido de la solicitud ante el Registrador, Notario o Funcionario que haga sus veces, acompañando el plano de la finca y demás constancias que la hagan procedente, a juicio del Registrador.

## **CAPITULO XVI DE LA CANCELACION DE LAS INSCRIPCIONES**

ARTÍCULO 54.- La cancelación es la anotación que implica la extinción total o parcial de las inscripciones, y puede hacerse:

- I.- Por consentimiento de las partes;
- II.- Por resolución judicial; y
- III.- En los demás casos que así lo determine la Ley.

ARTÍCULO 55.- Para que la inscripción pueda cancelarse por consentimiento de las partes, se requiere que hagan constar su voluntad de un modo auténtico y ratifiquen sus firmas y el contenido del escrito ante el Registrador, Notario Público o Funcionario que haga sus veces.

ARTÍCULO 56.- La cancelación de los embargos, secuestros o intervenciones de bienes, sólo podrá hacerse por mandamiento de la misma autoridad que ordenó la inscripción o quien la substituya en el conocimiento del caso, salvo los casos de ventas judiciales a que se refiere el artículo 2219 del Código Civil.

ARTÍCULO 57.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrá hacerse la cancelación a solicitud de la parte acreedora o la deudora, si ésta acredita fehacientemente haber cubierto el adeudo.

## **CAPITULO XVII DEL REGISTRO DE ACTOS DIVERSOS A LA MATERIA CIVIL**

ARTÍCULO 58.- Para el registro de los actos mercantiles se observará lo dispuesto por el Código de Comercio y Reglamento del Registro Público de Comercio. Asimismo se estará a lo preceptuado por la Ley de Crédito Agrícola en el registro de los actos de tal materia, sin perjuicio de aplicar las disposiciones de esta Ley Reglamentaria, en lo que no se oponga a lo establecido por dichas leyes y otras especiales aplicables.

## **CAPITULO XVIII DE LAS CERTIFICACIONES**

ARTÍCULO 59.- El Director General del Registro y los Registradores expedirán a quien lo solicite, certificaciones literales o en relación, de las constancias, asientos, inscripciones y documentos archivados que obren en las respectivas oficinas, siempre que los interesados señalen con precisión y claridad los datos respectivos.

ARTÍCULO 60.- Cuando en la solicitud o mandamiento no se exprese si la certificación ha de ser literal o en relación, se hará literal. Se hará literal si a juicio del Registrador, de no hacerlo así, pudiera darse lugar a confusión.

ARTÍCULO 61.- Las certificaciones de propiedad siempre deberán comprender las anotaciones marginales e inscripciones de gravámenes o condiciones que afecten a la inscripción principal, que no estén canceladas.

ARTÍCULO 62.- Si el interesado o la autoridad solicitaren que también se les certifiquen las anotaciones e inscripciones ya canceladas, se hará así, expresándose claramente esa circunstancia.

ARTÍCULO 63.- Cuando se expidan certificados donde consten los gravámenes o bien los de libertad de ellos sobre un inmueble, se hará referencia a los datos de registro de las inscripciones relativas y se mencionará si hay alguna anotación preventiva o de presentación de algún documento por el que se constituya algún derecho real o se establezca alguna limitación de dominio.

ARTÍCULO 64.- Los Registradores tienen obligación de certificar la no existencia de asientos o anotaciones de ninguna especie o de especie determinada sobre ciertos bienes, si así se solicita.

ARTÍCULO 65.- Cuando en las solicitudes de los interesados o en mandamientos judiciales no se expresen con claridad y precisión la especie de certificación que se requiera de los bienes, personas o períodos a que hayan de referirse, se devolverán dichas solicitudes o se contestará a las autoridades pidiendo, en ambos casos, que se hagan las correspondientes aclaraciones.

En igual forma se procederá siempre que se tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aun cuando los mandamientos o solicitudes estén redactadas con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temerse error o confusión.

ARTÍCULO 66.- Cuando los asientos que deban certificarse se refieran

a diversos bienes amparados por una misma inscripción aun cuando sean varios los titulares, se comprenderá a todos en una misma certificación, a menos que el interesado solicite se le extienda certificado por separado, cubriendo al efecto los derechos respectivos, por cada uno de los bienes de que se trate.

ARTÍCULO 67.- Del certificado para una operación, se expedirán original y duplicado, para el efecto de que este último se acompañe al documento que se presente al Registro. También pueden los interesados elaborar ellos mismos los documentos, los que una vez cotejados con la inscripción, serán autorizados por el Registrador. Por último, igualmente se podrán certificar las copias fotostáticas, fotográficas o las obtenidas por cualquier otro sistema de reproducción que resulte exacto, claro, firme o indeleble.

## **CAPITULO XIX DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO**

ARTÍCULO 68.- Los archivos de las Oficinas del Registro serán públicos, pero los interesados en consultar los libros se sujetarán a las siguientes normas:

- I.- Deberán solicitar del Registrador, el libro o libros que deseen ver, indicando claramente las fincas o derechos cuyo estado pretendan consultar;
- II.- Sólo podrán mostrarse los libros cuando la Oficina no los necesite en esos momentos para su propio servicio;
- III.- Los particulares que consulten los libros del Registro podrán copiar las notas o datos que convengan a su propio uso, únicamente con lápiz, cuidando de no escribir sobre los libros, ni en ellos;
- IV.- No se podrá exigir de las oficinas otro auxilio distinto que el de la exhibición de los libros, archivos e índices a su cargo;
- V.- Los particulares son directamente responsables de los daños que sufran los libros y pertenencias del Registro, por los malos tratamientos que les den;
- VI.- El Director General y los Registradores pueden negar la consulta de los libros del archivo, a las personas que no cumplan con las anteriores

prescripciones; y

- VII.- Respecto a los testamentos ológrafos depositados en la Oficina, sólo se proporcionarán informes al testador y a los jueces competentes que oficialmente lo soliciten, en el caso previsto por el artículo 1456 del Código Civil vigente en el Estado.

## **CAPITULO XX DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS DEL REGISTRO**

ARTÍCULO 69.- El Director General y los Registradores serán responsables de los daños y perjuicios que se causen a los particulares, si de manera maliciosa y sin derecho alguno obstaculizan o impiden la prestación del servicio en los términos establecidos por esta Ley y sus Reglamentos, independientemente de las responsabilidades penales y administrativas en que puedan incurrir.

ARTÍCULO 70.- El Director General del Registro que no resuelva dentro del término señalado por la fracción III del artículo 4o. de esta Ley, las revocaciones solicitadas, en cualquier sentido, sufrirá una suspensión de empleo hasta por tres meses, que le impondrá el Ejecutivo.

ARTÍCULO 71.- Los Registradores incurrirán en responsabilidad civil por daños y perjuicios a los particulares, en los siguientes casos:

- I.- Si retardan una inscripción por más tiempo del señalado en la fracción IV del artículo 8o. de la presente Ley, sin causa justificada;
- II.- Si niegan dar la constancia por escrito de la devolución de un documento, para que el afectado pueda ejercitar el derecho que le concede la fracción III del artículo 4o. de esta Ley;
- III.- Si no expiden las certificaciones que se les soliciten dentro de un término que no exceda de ocho días, sin causa que lo justifique, y sin que el retardo sea imputable a los interesados mismos.
- IV.- Por inexactitud o error substancial cometido en las anotaciones o asientos, si ello es la causa directa que origine el daño o perjuicio.

- V.- Por omisiones, errores o inexactitudes cometidas en certificaciones expedidas siempre que no provengan de inexactitudes o deficiencias del propio solicitante; y
- VI.- Por inscripciones o asientos que se hagan o dejen de hacer, en contravención al texto expreso del Código Civil, de esta Ley, de sus Reglamentos o de las demás que se expidan sobre la materia.

ARTÍCULO 72.- Si la responsabilidad del Registrador es grave a juicio del Ejecutivo, se impondrá una suspensión de empleo hasta por tres meses, la remoción en su caso, o la sanción administrativa que discrecionalmente fije el Ejecutivo.

## **CAPITULO XXI DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 73.- El Registro Público de la Propiedad en el Estado tendrá las atribuciones señaladas por el Código Civil del Estado, el Código de Comercio y las establecidas por otras Leyes y Reglamentos aplicables para los actos que deban registrarse.

ARTÍCULO 74.- Las oficinas del Registro Público de la Propiedad, dependerán del Gobernador del Estado, a través de la Dirección General del Registro, sin perjuicio de las órdenes contenidas en mandamientos judiciales legalmente expedidos.

ARTÍCULO 75.- Los derechos por la prestación del servicio público del Registro, se causarán de acuerdo con la tarifa consignada en la Ley de Ingresos del Estado en vigor en la fecha en que se preste el servicio.

ARTÍCULO 76.- El Registro Público de la Propiedad coordinará sus actividades con la Dirección General de Catastro y la Tesorería General del Estado, tanto para la debida formación de los censos de propiedad como para la oportuna recaudación de los impuestos.

ARTÍCULO 77.- Para los efectos del Registro, el Estado se dividirá en nueve Distritos, a saber: El primero, en Monterrey, y comprende los Municipios de: Monterrey, Abasolo, Apodaca, Ciénega de Flores, Gral. Escobedo, Gral. Zuazua, Hidalgo, Mina, Pesquería, Salinas Victoria, Santa Catarina, San Nicolás de los Garza, Garza García, Villa del Carmen, Villa de García y Guadalupe; el segundo,

en Cadereyta Jiménez, y comprende los Municipios de: Cadereyta Jiménez, Los Ramones y Villa de Juárez; el tercero, en Linares, y comprende los Municipios de: Linares y Hualahuises; el cuarto, en Doctor Arroyo, y comprende los Municipios de: Doctor Arroyo, Aramberri, General Zaragoza y Mier y Noriega; el quinto, en Cerralvo, y comprende los Municipios de: Cerralvo, Agualeguas, Doctor González, General Treviño, Higueras, Marín, Melchor Ocampo y Parás; el sexto, en Villaldama, y comprende los Municipios de: Villaldama, Anáhuac, Bustamante, Congregación Colombia, Lampazos de Naranjo, Sabinas Hidalgo y Vallecillo; el séptimo, en Montemorelos, y comprende los Municipios de: Montemorelos, Allende, General Terán, Los Rayones y Villa de Santiago; el octavo, en Galeana, y comprende los Municipios de: Galeana e Iturbide, y el noveno, en China, y comprende los Municipios de: China, Dr. Coss, General Bravo, Los Aldamas y Los Herreras.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO:-** Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO:-** Las disposiciones de la presente Ley, se aplicarán a títulos y documentos de fecha anterior a su vigencia, si con ello no se violan derechos adquiridos.

**TERCERO:-** Se autoriza al Ejecutivo del Estado para que expida en su oportunidad el Reglamento Interior de las Oficinas del Registro.

**CUARTO:-** Queda abrogada la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad de catorce de enero de mil novecientos sesenta y tres, así como los decretos y disposiciones que se opongan a la presente Ley.

## **LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA**

## **EL ESTADO DE NUEVO LEON**

**(Publicado en el Periódico Oficial del Estado  
de fecha 22 de Enero de 1972)**

### **REFORMAS:**

**ARTÍCULO 5.-** Reformado por Decreto No. 223, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 23 de Junio de 1982.

**ARTÍCULO 6.-** Reformado por Decreto No. 223, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 23 de Junio de 1982.

**ARTÍCULO 8.-** Reformado en su fracción VI, por Decreto No. 78, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 16 de junio de 2010.

**ARTÍCULO 10.-** Reformado por Decreto No. 223, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 23 de Junio de 1982.

**ARTÍCULO 11.-** Reformado por Decreto No. 78, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 16 de junio de 2010.

**ARTÍCULO 18.-** Reformado por Decreto No. 78, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 16 de junio de 2010.

**ARTÍCULO 26.-** Reformado por Decreto No. 426, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 25 de septiembre de 2009.

**ARTÍCULO 29.-** Reformado en sus fracciones VI y VII; y se adiciona una fracción VIII por Decreto No. 426, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 25 de septiembre de 2009.

**Reformado por modificación en su fracción VII, por decreto no. 182,  
publicado en periódico oficial de fecha 18 de enero de 2017**

**ARTÍCULO 49.-** Se adiciona un último párrafo, por Decreto No. 78, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 16 de junio de 2010.

**ARTÍCULO 54.-** Reformado por Decreto No. 130, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 26 de Diciembre de 1983.

**ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO NO. 426,  
PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE  
FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2009.**

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor a los quince días naturales siguientes del de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Segundo.- Las disposiciones de este decreto se aplicarán a los documentos ingresados para su registro a partir de la fecha de inicio de su vigencia, no obstante haberse celebrado en fecha anterior.

Por lo tanto envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su capital, a los treinta y un días del mes de agosto de 2009.

**ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO NO. 78,  
PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO  
NÚM. 80 DE FECHA 16 DE JUNIO DE 2010.**

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Por lo tanto envíese al Ejecutivo del Estado para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su capital, a los nueve días del mes de junio de 2010.

**ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO NO. 182,  
PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO  
NÚM. 8-III, DE FECHA 18 DE ENERO DE 2017.**

**Primero.-** El presente Decreto entrará en vigor el día primero de enero de 2017.

**Segundo.-** Los avisos, inscripciones, escrituras, y demás trámites llevados a cabo previo a la entrada en vigor del presente decreto se sujetarán a los plazos, términos y condiciones vigentes al momento de su realización.

**Tercero.-** El primer informe a que referencia el segundo párrafo del artículo 138 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León deberá presentarse durante el mes de agosto de 2017.

Por lo tanto envíese al Ejecutivo del Estado para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los trece días del mes de diciembre de dos mil dieciséis.