

NL
330:1
R



KM 620
M618
N8
1893



FONDO NUEVO LEON

BERNARDO REYES, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, á todos sus habitantes hago saber:

Que en uso de la facultad que me concede la fracción XI del artículo 84 de la Constitución, he tenido á bien decretar el siguiente

**REGLAMENTO
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y ARANCEL A QUE DEBEN SUJETARSE LOS
REGISTRADORES DEL RAMO.**

CAPITULO I.

*Previsiones generales. Capilla Alfonso
Biblioteca Universitaria*

- Art. 1º Son obligaciones de los Registradores:
- I. Cumplir con las prescripciones del presente reglamento y las relativas del Código Civil.
 - II. Autorizar con su firma todas las inscripciones, anotaciones y referencias que hagan.
 - III. Expedir los certificados que se les pidan referentes á actos del registro.
 - IV. Formar al fin de cada mes, un estado completo de todos los actos registrados y remitirlo á Secretaría de Gobierno.

62262

41524

V. Fijar las horas de oficina, que serán las suficientes para el despacho y asistir puntualmente durante ellas.

Art. 2º Los Registradores podrán consultar las dudas que les ocurran en lo relativo al desempeño de sus funciones, con el Juez letrado de la fracción judicial á que pertenezca el lugar del registro, y en su defecto con el más próximo.

Art. 3º Los Registradores llevarán seis libros: se denominará el primero "Registro de la Propiedad;" el segundo, "Registro de Hipotecas;" el tercero, "Registro de Arrendamientos;" el cuarto, "Registro de sentencias;" el quinto, "Índice de la pequeña propiedad" y el sexto "Libro de cuentas".

Art. 4º Cada uno de estos libros será autorizado por el Alcalde 1º del lugar, quien firmará la primera y la última foja y rubricará las intermedias, y por el agente respectivo de la renta del Timbre, conforme á la ley de la materia.

CAPITULO II.

De los títulos sujetos á inscripción.

Art. 5º. La obligación de transmitir á otro el dominio de cualquier inmueble ó derecho real, ó de constituir sobre uno ú otro algún derecho de la misma especie, no estará sujeto á inscripción.

Art. 6º. Tampoco lo estará la obligación de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos 3123 y 3131 del Código Civil.

Art. 7º. Estarán sujetas á registro como comprendidas en los artículos citados en el que prece-

de, no solo las sentencias que expresamente declaren la incapacidad de algunas personas para administrar sus bienes, ó modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto á la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una ú otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante.

Art. 8º. Lo dispuesto en la fracción 3ª del artículo 3113 y en el 3125 del Código Civil respecto á la inscripción de los contratos de arrendamiento, será aplicable también á las de subarrendamiento, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de arrendamientos, siempre que tengan las circunstancias expresadas en dichos artículos; pero no deberá hacerse en tales casos una inscripción nueva, sino sólo un asiento de nota marginal á la inscripción que ya hubiere hecha del arrendamiento primitivo.

Art. 9º. Se tendrá por título para todos los efectos de la inscripción, el documento público y fehaciente entre vivos ó por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble ó derecho real, la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripción misma.

Art. 10. Cuando dicha persona tuviere más de un título, bien porque siendo heredero ó legatario, funde su derecho en un testamento y en una partición, bien porque poseyendo bienes que le han sido disputados, los mantenga en su propiedad por transacción ó sentencia ejecutoria, ó bien por otra cualquiera causa, deberá inscribirse cada uno de dichos títulos, aunque si fuere posible, se comprenderán en una sola inscripción.

Art. 11. El propietario que careciere de título de dominio escrito, deberá inscribir su derecho justificando previamente su posesión ante el Juez de 1ª instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del Ministerio Público, si tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca y con la del propietario ó la de los demás partícipes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real.

Art. 12. Si los bienes estuvieren situados en pueblo ó término donde no resida el Juez de 1ª instancia, podrá hacerse dicha justificación ante el Juez local respectivo, con audiencia del Síndico del Ayuntamiento en todos los casos en que debería ser oído el Ministerio Público.

Art. 13. La intervención del Ministerio público ó del Síndico se limitará á procurar que se guarden en la justificación las formas de la ley.

Art. 14. Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la ley los que sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos, y deban hacer fé por sí solos. A este número pertenecen, entre otros, los documentos en que se otorga la concesión definitiva de las minas ó de los caminos de fierro, las escrituras de adjudicación otorgadas por la autoridad política y las certificaciones de los actos en que por convenio de partes se constituya algún derecho real sobre bienes determinados.

Art. 15. Los documentos otorgados en el extranjero no se podrán inscribir, sino cuando concurriendo en ellos los requisitos que exige el artículo 3120 del Código Civil, hayan sido oficialmente traducidos, ya por peritos nombrados por el Tri-

bunal Superior ó Jueces de 1ª instancia, ya por la sección correspondiente de la Secretaría de Relaciones.

CAPITULO III.

De la forma y efectos de la inscripción

Art. 16. Las inscripciones se asentarán en los libros respectivos, bajo orden numérico yendo seguidas unas de otras, sin dejar más espacio que el absolutamente necesario para las firmas.

Art. 17. Además de los casos previstos en los artículos 1853 y 1854, del Código Civil incurrirán en responsabilidad los registradores si infringieren el artículo 3118 del mismo Código.

Art. 18. Se entiende por representante del interesado en una inscripción, para el efecto de pedirla, aquel que deba representarle con arreglo á derecho en todos los actos legales, como el padre por el hijo que está bajo su potestad, el marido por la mujer, el tutor y el mandatario, aunque el mandato sea verbal ó tácito.

Art. 19. Para asegurar la inscripción en el caso del artículo 3131 del Código Civil, remitirá directamente al registrador, el notario ante quien se otorgue, ó la autoridad que expida el título en que se reserve el derecho de tercero, los documentos necesarios para hacer dicha inscripción.

Art. 20. Presentado el título en el registro y extendido en el acto el asiento de presentación, el registrador devolverá el documento al interesado.

Art. 21. Si en un mismo título se enajenaren ó gravaren diferentes bienes situados en distintas

municipalidades, se inscribirá cada uno de ellos en los registros de los lugares donde respectivamente estén situados, surtiendo efecto cada inscripción desde su fecha, en cuanto á los bienes en ella comprendidos.

Art. 22. Si la finca radicare en dos ó más municipalidades, se hará la inscripción en los registros de todas ellas, incluyendo en cada uno tan sólo la parte de la misma finca que en ella estuviere situada.

Art. 23. Cuando en un mismo título se enajenaren ó gravaren diferentes fincas se harán otras tantas inscripciones, indicando cada inscripción las demás fincas comprendidas en el título, y el fólío y número bajo que cada una hubiere sido inscrita.

Art. 24. Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma.

Art. 25. Las inscripciones que se hagan relativas á una finca ya inscrita, por otras modificaciones que hubiere sufrido, contendrán las referencias de esas modificaciones, con número, fólío y fecha, cuidando el registrador de anotar las anteriores inscripciones con la última modificación de la misma finca.

Art. 26. Cuando se divida una finca señalada en el registro con su número correspondiente, se inscribirá con número diferente la parte que se separe á favor del nuevo dueño; pero haciéndose breve mención de esta circunstancia, tanto en esta nueva inscripción, como al margen de la antigua, refiriéndose á la nueva.

Art. 27. Cuando se reunan dos fincas para formar una sola, la inscripción se efectuará bajo el número que le corresponda, según el de la última inscripción, haciendo la anotación correspondiente al margen de las inscripciones de las fincas reunidas. En la nueva inscripción, se hará también referencia de dichas inscripciones, así como de los gravámenes, que las mismas fincas reunidas tuvieren con anterioridad.

Art. 28. Para dar á conocer con toda exactitud las fincas y los derechos que sean objeto de las inscripciones, ejecutarán los registradores lo dispuesto en el artículo 3139 del Código Civil, con sujeción á las reglas siguientes:

I. La naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica ó urbana y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la demarcación del registro:

II. La situación de las fincas rústicas se determinará, expresando el municipio, distrito, demarcación política ó cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren, todos sus linderos por los cuatro puntos cardinales y cualquiera circunstancia que impida confundirlas con otras fincas.

III. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando la población en que se hallen, el nombre de la calle ó lugar, el número si lo tuvieren, y si éste fuere de fecha reciente, el que haya tenido antes; el número de la manzana, el nombre del edificio, si fuere conocido con alguno determinado, los linderos y cualquiera otra circunstancia que sirva para distinguir la finca inscrita de otra:

IV. La medida superficial se expresará en la forma que constare del título y con las mismas denominaciones que en él se empleen; pero si del título no resultare dicha medida, se expresará en la inscripción esta circunstancia.

V. La naturaleza del derecho que se inscriba, se expresará con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción.

VI. El valor de la finca ó derecho inscrito se expresará, si constare en el título y en la misma forma que apareciere en él, bien en dinero bien en especie. También se expresará dicho valor, si se hubiere hecho constar para el pago del impuesto por medio de tasación, ó si tratándose de un usufructo ó pensión, se hubiere capitalizado también para el pago del impuesto:

VII. Para dar á conocer la extensión, condiciones y cargas del derecho que deba inscribirse, se hará mención circunstanciada y literal de todo lo que según el título, limite el mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta ó ya indeterminada, así como los plazos en que venzan las obligaciones contraídas, si fueren de esta especie las inscritas:

VIII. Las cargas de la finca ó derecho á que afecte la inscripción inmediata ó mediatamente podrán resultar, bien de alguna inscripción anterior ó bien solamente del título presentado. En el primero caso se indicará brevemente su naturaleza y número, citando el que tuviere cada una y el folio y libro del registro en que se hallare; en el segundo caso se referirá literalmente advirtiendo que care-

cen de inscripción. Si aparecieren dichas cargas del título y del registro, pero con alguna diferencia entre ambos, se notarán las que sean:

IX. Los nombres que deban consignarse en la inscripción se expresarán según resulten del título, sin que sea permitido al Registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno. Al nombre se añadirán si también resultaren del título, la edad, el estado, la profesión y el domicilio. Las sociedades y establecimientos públicos se designarán con el nombre con que fueren conocidos, expresándose al mismo tiempo su domicilio, y además con el de la persona que en su representación pida la inscripción, si no fuera una sociedad conocida únicamente por su razón social. También deberá añadirse, si constare, el título en cuya virtud posea el que trasfiera el derecho.

X. Toda inscripción de actos ó contratos que hayan causado derechos á favor de la hacienda pública, expresará además el importe de éstos y la fecha y número del recibo de su pago.

XI. En las inscripciones de arrendamientos se expresará su precio y la duración del contrato.

Art. 29. En el índice de la pequeña propiedad, se harán constar las circunstancias que expresa el artículo 3141 del Código Civil. Con los documentos de que habla el artículo 2854 se formará el archivo especial á que se refiere el 3114 del mismo Código:

Art. 30. Todas las cantidades y números que se mencionen en las inscripciones, cancelaciones y asientos de presentación, se expresarán en letra.

Art. 31. Toda inscripción relativa á fincas, en

que el suelo pertenezca á una persona y el edificio ó plantación á otra, expresará con toda claridad esta circunstancia al hacer mención de las cargas que pesen sobre el derecho que se inscriba.

Art. 32. Hecha la descripción de una finca en su inscripción de propiedad, no se repetirá en las demás inscripciones ó anotaciones que se hagan relativas á la misma, siempre que los mismos títulos presentados para ellas resulten designados de igual manera, la situación, la medida superficial y los linderos; pero se citarán, el número de la finca, el de la inscripción y el folio y libro del registro en que se halle dicha inscripción, añadiendo en seguida todas las demás circunstancias que la completen y aparezcan de los mismos títulos presentados.

Art. 33. Siempre que se inscriba, en cualquier concepto que sea, algún derecho constituido anteriormente sobre un inmueble, como censo, hipoteca, usufructo ú otros semejantes, se expresará la fecha de su constitución, el nombre del constituyente y los gravámenes especiales con que se hubiere constituido, si fueren de naturaleza real.

Art. 34. Si dichos gravámenes resultaren de la inscripción primitiva del derecho, las posteriores sólo contendrán una indicación de ellos, con la referencia correspondiente á dicha inscripción. Si no existiere ésta se expresará así.

Art. 35. La cesión del derecho de hipoteca y de cualquiera otro real, se hará constar por medio de una nueva inscripción que se remitirá á la primera, citando su número y folio, los nombres del cedente y el cesionario, y las demás circunstancias

que resulten del título de cesión y sean comunes á todas las inscripciones.

Art. 36. El cesionario de cualquier derecho inscrito, deberá inscribir la cesión á su favor, siempre que éste resulte de escritura pública. Si se verificare la cesión antes de estar inscrito el derecho en favor del cedente, podrá el cesionario exigir juntamente con la suya, la inscripción á favor de su causante.

Art. 37. Subrogado el cesionario en lugar del cedente, la inscripción de éste surtirá respecto al otro, todos sus efectos desde su fecha.

Art. 38. Cuando en alguna testamentaria ó concurso se adjudiquen bienes inmuebles á uno de los partícipes ó acreedores, con la obligación de emplear su importe en pagar deudas ó cargas de la misma herencia ó concurso, se inscribirán dichos bienes á favor del adjudicatario, haciéndose mención literal de aquella obligación.

Art. 39. Los herederos y legatarios no podrán inscribir á su favor bienes inmuebles ó derechos reales que no hubieren inscrito sus causantes. Los que se hallen en este caso se inscribirán á nombre del difunto antes de serlo á favor de la persona á quien se hayan adjudicado.

Art. 40. Inscrito en el registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior, por el cual se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble.

Art. 41. La prohibición contenida en el artículo que precede, se entiende sin perjuicio de la facultad que, según la ley, tengan los dueños de

inmuebles ó derechos reales, para registrar los títulos que oportunamente no hubieren presentado; pero en las inscripciones de esta especie se hará mención de dicha circunstancia antes de expresarse la conformidad de ellas con los documentos de su referencia.

Art. 42. La calificación que hagan los registradores de la legalidad de los títulos ó de la representación, según lo prevenido en el artículo 3138 del Código Civil, se entenderá limitada al efecto de negar ó admitir la inscripción y no impedirá ni preocupará el juicio que pueda seguirse en los tribunales sobre la nulidad del mismo título ó sobre la falta de representación, á menos que llegue á dictarse sentencia que cause ejecutoria.

Art. 43. Si de la ejecutoria que en dicho juicio recayere, resultare que fueron mal calificados el título ó la representación, el Registrador hará la inscripción ó cancelará la que hubiere hecho, conforme á la ejecutoria, tomando el nuevo asiento la fecha del de presentación del título que hubiere dado lugar al incidente.

Art. 44. El Registrador considerará como falta de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos ó escrituras, cuya inscripción se solicite, conforme á lo prevenido en el artículo 3138 del Código Civil, toda falta de aquellas formas que afecten su validez, según las leyes que determinen la forma de los instrumentos públicos, siempre que resulten del texto de los mismos documentos ó escrituras.

Art. 45. Para los efectos del artículo que precede, se entenderán comprendidos en el citado

artículo 3138 del Código Civil, los documentos ó escrituras que no expresen, ó expresen sin la claridad suficiente, cualquiera de las circunstancias que, según la misma ley, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Art. 46. La disposición del artículo anterior, no surte más efecto que el de suspender el registro y de ninguna manera contradice lo prescrito en el repetido artículo 3138 del Código Civil, y en el 43 de este Reglamento.

Art. 47. Los jueces y tribunales ante quienes se alegare la nulidad de una inscripción, darán conocimiento al Registrador respectivo.

Art. 48. El Registrador el mismo día en que reciba el oficio del Juez, pondrá una nota marginal á la inscripción reclamada, en esta forma:—“Reclamada la nulidad por D. N. . . . En el Juzgado de . . . (Fecha y media firma.)”

Art. 49. Si se desechase la reclamación de nulidad, también pondrá el Juez en conocimiento del Registrador la ejecutoria que así lo declare, á fin de que cancele la nota marginal que queda referida por otra inmediata diciendo:—“Desechada la reclamación de nulidad indicada en la nota que precede, por ejecutoria (de tal fecha) (media firma y fecha.)”

Art. 50. Declarada la nulidad de una inscripción, mandará el Juez cancelarla y extender otra nueva en la forma que proceda, según la ley.

Art. 51. Esta nueva inscripción no surtirá efecto sino desde su fecha.

CAPITULO IV.

De la rectificación de los actos del registro.

Art. 52. Cualquiera de los interesados en una inscripción del registro, que advirtiere en ella error material ó de concepto, podrá, de acuerdo con los demás, pedir su rectificación al Registrador, y si este no conviniere en ella, ó la contradijere alguno de los interesados, podrá ocurrir al Juez con igual petición.

Art. 53. El Juez declarará y el Registrador reconocerá en su caso, el error de concepto solamente cuando sin duda alguna lo hubiere, y en este caso se verificará la rectificación, haciendo un nuevo asiento con presencia del título primitivo.

Art. 54. Cuando el error resultare de la expresión vaga, ó inexacta del concepto, en el título, y de haberlo entendido el Registrador de un modo diferente de los interesados, no declarará el Juez dicho error, ni lo rectificará el Registrador, más quedará á salvo á las partes su derecho bien para que se declare judicialmente la inteligencia del contrato, bien para celebrar otro nuevo en que se exprese con mayor claridad el concepto dudoso.

Art. 55. Verificada la rectificación de una inscripción ó cancelación en el registro, se rectificaran también los demás asientos relativos á ella que se hallen en los demás libros, si estuvieren igualmente equivocados.

CAPITULO V.

De la publicidad del registro.

Art. 56. La manifestación del registro que dis-

pone el artículo 1852 del Código Civil se hará á petición verbal ó escrita del interesado en consultarlo, siempre que indique claramente las fincas ó los derechos cuyo estado pretenda averiguar.

Art. 57. Los libros del registro se pondrán de manifiesto á los que lo soliciten, siempre que el Registrador no los necesite para el servicio de la Oficina en el acto de la solicitud.

Art. 58. Los particulares que consulten el registro, podrán sacar de él las notas que juzguen convenientes, para su propio uso, sin exigir de la oficina auxilio de ninguna especie, más que la manifestación de los libros.

Art. 59. Las certificaciones de asientos de todas clases, relativas á bienes determinados, comprenderán todas las inscripciones de propiedad verificadas en el período respectivo, y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos bienes en dicho período, que no esten canceladas.

Art. 60. Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma que no estuvieren cancelados, con expresión de no existir otros de igual clase.

Art. 61. Las certificaciones de inscripciones hipotecarias á cargo de personas señaladas, comprenderán todas las constituidas y no canceladas, sobre todos los bienes cuya propiedad estuviere inscrita á favor de las mismas personas.

Art. 62. En las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores y en las de no existir asientos de especie determinada, sólo se hará men-