

**CC. DIPUTADOS DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y  
SOBERANO DE PUEBLA**

**P r e s e n t e s .**

Los suscritos Diputados Integrantes del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional en la Quincuagésimo Novena Legislatura del Honorable Congreso del Estado, por conducto de los Diputados Patricia Leal Islas y Franco Rodríguez Álvarez, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 fracción I, 63 fracción II y 64 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Puebla, 44 fracción II, 144 fracción II, 100, 146 y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla y 120 fracción VI del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, sometemos a consideración de este Órgano Colegiado la siguiente Iniciativa de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla, y

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

Que garantizar el estado de derecho es y debe ser tarea primordial y fundamental de los entes de gobierno, por ello, la búsqueda constante y perenne de acciones legislativas que otorguen y brinden seguridad y certidumbre jurídica a los gobernados será nuestra meta y objetivo como Grupo Legislativo.

El establecer acciones legislativas que hagan de nuestro Estado, una de las Entidades competitivas, seguras, confiables y con proyección a nivel nacional e internacional, con miras a una detonación de inversionistas, es una de nuestras metas; como sin duda también lo es, el sentar las bases jurídicas que otorguen a los Ciudadanos, seguridad y certeza jurídica en la salvaguarda de sus bienes; con la reducción de tiempo, la eliminación de trámites, sin menoscabo de su patrimonio.

Convencidos de que la **simplificación administrativa** tiene un rol primordial en la confianza de los gobernados y en la atracción de empresas; en el Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional, no sólo nos preocupamos si no que nos ocupamos en buscar y generar condiciones de eliminación de trámites y duplicidad

de procedimientos para la obtención de documentos que a los gobernados nos brindan certeza jurídica;

Que la **certeza y seguridad jurídica** en cuanto a la posesión y propiedad de nuestros bienes, forma parte de nuestra preocupación diaria, para ello el Estado asume la responsabilidad directa de su regulación a través de las Instituciones Jurídicas, como lo es el Registro Público de la Propiedad en nuestro Estado.

La **Modernización** del Registro Público de la Propiedad, es parte fundamental desde un enfoque doble, se logra la atracción empresarial generando fuentes de trabajo y; se da certeza jurídica a los gobernados en algo tan importante como lo son sus bienes inmuebles. En este sentido, diversos han sido los esfuerzos por modernizar y agilizar los trámites que brinda el Registro Público de la Propiedad en nuestro Estado, datos publicados en la Quinta Edición del Doing Business en México, ubica a esta Entidad Federativa en el lugar número cuarto, posición que se alcanzó debido a diversas reformas que se han impulsado para mejorar las prácticas registrales, mismas que se han visto reflejadas en la agilización de trámites. Los índices de medición realizado por el Doing Business, colocan a nuestra Entidad como uno de los Estados que ha mejorado en este rubro; sin embargo, nuestra meta es seguir mejorando en pro de la certeza jurídica de los y las ciudadanas; simplificando cada vez más los trámites, haciendo los procesos más ágiles y transparentes.

Por ello, la presente iniciativa busca los siguientes objetivos:

- Adecuación de la Naturaleza Jurídica del Registro Público de la Propiedad, como un Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Administración.
- Definir a las autoridades en esta materia y dotarlos de atribuciones acorde a sus funciones, brindando con ello mayor certeza jurídica de los actos que emitan.
- Agilización de trámites, para ello, prevé la reducción de términos en la actuación de las autoridades registrales, en este sentido se reduce el plazo previsto para que los Registradores Públicos realicen la inscripción o anotación de un acto jurídico, disminuyéndolo de diez días a cinco días hábiles; la expedición de los certificados de no inscripción o de no propiedad se reducen de nueve días a cuatro días hábiles; asimismo la

expedición de certificaciones se disminuye de cuatro días a solo dos días hábiles.

- Eliminación de trámites.

En este tenor, la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla, prevé como optativa y no obligatoria, la presentación del segundo aviso preventivo, facilitando con ello, la pronta formalización de las operaciones notariales en las que se pretenda otorgar o se otorgue una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre ellos.

En efecto, la presentación de dos avisos preventivos, en algunos casos, genera una carga para el particular tanto económica, como en tiempo de culminación de sus actos celebrados ante notario que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad; por lo que resulta ociosa la presentación de los mismos; por ello, la presente reforma pretende eliminar éstos trámites en los actos relativos a la posesión y a los derechos reales.

Los efectos jurídicos de los avisos preventivos, consisten en impedir inscripción o anotación que perjudique los derechos amparados por la operación o título protegido por aquéllos; si se presenta el testimonio a inscribir dentro de la vigencia ininterrumpida de los avisos preventivos se retrotraerán los efectos de la inscripción a la fecha de presentación del primero; y que el Registrador Público constatará que la información de los avisos preventivos coincida con el instrumento presentado para inscripción.

Por otro lado, con el propósito de contar con servidores públicos comprometidos, capacitados y expertos en la materia registral y catastral, la presente iniciativa apuesta por:

- La Profesionalización del Servicio Público Registral y Catastral.
- Lograr una interrelación gubernamental con otros sectores, para perfeccionar la información catastral y registral.

- Dar certeza jurídica en la tramitación de los actos materia de sus respectivas competencias.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 57, 64 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 43 fracción I, 70 y 71 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; 20, 21, 22, 24 fracción I del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado, tenemos a bien someter a consideración de Vuestra Soberanía la siguiente Iniciativa de:

**DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN  
DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO  
DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE PUEBLA**

**ARTÍCULO ÚNICO.- Se REFORMAN** los artículos: 4, 6, 8,10, 11, 12, 13, 14, 15, 30, 33, 51, 55, 68, 73, 78, 80, 85, el inciso c) de la fracción I del 86, el primer párrafo del 87, 89, 92, 95, 100, 115, 117, 118, 119, 121, 122, 125, 126, 127, 130, el primer párrafo del 134, 137, la fracción III del 140 y, la fracción III del 141. **Se ADICIONAN** los artículos 6 Bis, un último párrafo al artículo 9 y; un último párrafo al artículo 91; todos de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla, para quedar en los siguientes términos:

**Artículo 4.-** Para efectos de esta Ley se entenderá por:

**I.-** Dirección General: La Dirección General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla;

**II.-** Dirección: La Dirección de Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla;

**III.-** Director General: Al Titular de la Dirección General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla;

**IV.-** Director: El Titular de la Dirección de Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla;

**V.-** Instituto: El Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla;

**VI.-** Oficina Registral: La oficina en la que se presta el servicio público registral en una determinada demarcación;

**VII.-** Recurso: El Recurso Administrativo Registral;

**VIII.-** Registrador Público: El Titular de la Oficina Registral;

**IX.-** Registro: El Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla;

**X.-** Reglamento: El Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla;

**XI.-** Secretaría: La Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado de Puebla;

**XII.-** Secretario: El Secretario de Finanzas y Administración del Estado de Puebla;

**XIII.-** Subsecretario: El Subsecretario de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración.

**Artículo 6.-** Corresponde el ejercicio de la función registral al Poder Ejecutivo del Estado de Puebla, a través del Órgano Desconcentrado denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla.

**Artículo 6 Bis.-** Son Autoridades Registrales en el Estado:

**I.-** El Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla;

**II.-** El Director de Registro Público de la Propiedad;

**III.-** El Subdirector de Control y Mejora de la Función Registral; y

**IV.-** Los Registradores Públicos.

**Artículo 8.-** Son facultades de las Autoridades Registrales del Estado en el ámbito de sus respectivas competencias:

**I.-** Ejercer la fe pública registral en el Estado;

**II.-** Ordenar la actualización permanente del sistema registral, así como favorecer la vinculación técnica, operativa y jurídica entre el Registro y otras dependencias e instituciones, con el objeto de consolidar la administración territorial, catastral y registral del Estado;

**III.-** Resolver de conformidad con la legislación aplicable, en el ámbito de sus respectivas competencias, el recurso administrativo registral que se interponga en contra de los actos emitidos por las autoridades registrales;

**IV.-** Examinar y calificar los documentos y autorizar con su firma todos los asientos;

**V.-** Permitir a las personas que lo soliciten realicen las consultas de las inscripciones existentes en el propio Registro y de los documentos relacionados que formen parte del acervo registral, en los términos que determine el Reglamento;

**VI.-** Llevar a cabo, la reposición y/o restauración del acervo registral que esté deteriorado, extraviado o destruido, conforme a las constancias existentes en el Registro, así como las que sean proporcionadas por los interesados, autoridades o notarios;

**VII.-** Resolver sobre las solicitudes de rectificación, reposición y cancelación de asientos, respecto a la información que obre en el sistema o acervo registral;

**VIII.-** Establecer y mantener actualizado el registro de patentes de los notarios;

**IX.-** Resolver de conformidad con las disposiciones legales y demás aplicables, las consultas que presenten los particulares en materia registral;

**X.-** Celebrar y ejecutar los convenios y acuerdos de coordinación suscritos con dependencias o entidades federales, estatales o municipales, así como con organizaciones vinculadas con los servicios registrales, a efecto de difundir o mejorar la función registral;

**XI.-** Llevar los libros y realizar los asientos correspondientes, de conformidad con los ordenamientos legales aplicables y los criterios generales que para el efecto se emitan;

**XII.-** Conocer y resolver sobre las solicitudes de traslado de partida;

**XIII.-** Conocer y en su caso ordenar de conformidad con las disposiciones legales aplicables la suspensión temporal de la partida o del folio registral cuando se detecten posibles errores o controversias relacionadas con el mismo;

**XIV.-** Implementar las acciones que permitan la sustitución del sistema manual del registro por el de folio electrónico, de conformidad con los planes y programas que al efecto se establezcan;

**XV.-** Emitir y difundir criterios que permitan la unificación y homologación en la prestación de los servicios y la atención de los trámites del Registro en las Oficinas Registrales;

**XVI.-** Notificar de conformidad con las disposiciones legales y normatividad aplicables, los actos administrativos derivados de los procedimientos registrales;

**XVII.-** Vigilar que los sujetos obligados o responsables solidarios cumplan con las disposiciones fiscales, relativas a las operaciones registrales;

**XVIII.-** Solicitar información a las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, en materia Registral de los datos, documentos e informes que se consideren necesarios para el ejercicio de las funciones registrales en el Estado;

**XIX.-** Imponer, de conformidad con los ordenamientos legales aplicables, las sanciones por el incumplimiento a las disposiciones en materia registral; y

**XX.-** Las demás que le sean conferidas por éste u otros ordenamientos.

#### **Artículo 9.-...**

##### **I a VII...**

Los mismos requisitos se requieren para ser Registrador Público, a excepción de la experiencia mínima, que en este caso será de un año.

**Artículo 10.-** Los servicios registrales se solicitarán y efectuarán en la Oficina Registral que competa en función de la ubicación de los bienes y personas jurídicas, en términos de la demarcación que se determine en el Acuerdo de Circunscripción Territorial que emita el Secretario.

**Artículo 11.-** En cada Oficina Registral habrá al menos un Registrador Público, quien tendrá las siguientes atribuciones:

**I.-** Ejercer la fe pública registral en la circunscripción territorial que le compete en función de la ubicación de los bienes y personas jurídicas, en términos de la demarcación que se determine en el Acuerdo de Circunscripción Territorial que emita el Secretario;

**II. -...**

**III.-** Realizar el proceso de inscripción, autorizando con su firma los folios y partidas registrales, así como las constancias que se generen por la inscripción correspondiente;

**IV.-...**

**V.-** Permitir a las personas que lo soliciten realicen las consultas de las inscripciones existentes en el propio Registro y de los documentos relacionados que formen parte del acervo registral, en los términos que determine el Reglamento;

**VI.-** Expedir en los casos que proceda y de conformidad con las disposiciones legales y normatividad aplicables, certificaciones de los asientos que se encuentren en el archivo a su cargo, así como reproducciones y transcripciones certificadas del acervo registral, autorizándolas con su firma;

**VII.-** Certificar que un bien determinado no está inscrito en la Oficina Registral a su cargo;

**VIII.-** Certificar si una persona determinada tiene o no inscrito a su nombre algún bien, en los términos que se determinen en las disposiciones legales y demás aplicables;

**IX.-...**

**X.-** Proporcionar a las autoridades competentes que lo soliciten los datos registrales o documentos que existan en sus oficinas registrales, previo pago de los derechos correspondientes, en los casos que proceda;

**XI a XIII...**

**XIV.-** Remitir a su superior jerárquico, la estadística relativa a los movimientos registrales y la que éste le solicite, que contendrá al menos el número

de operaciones realizadas, su valor, el monto de los derechos causados y el número de títulos rechazados en su calificación registral;

**XV.-** Llevar el registro de patentes de los notarios conforme a la Ley aplicable;

**XVI.-** Supervisar la encuadernación de los libros del Registro que se formen con los documentos inscritos, debiendo llevar su control y una relación pormenorizada de los mismos;

**XVII.-** Presentar las denuncias ante el Ministerio Público y dar aviso a la Secretaría de la Contraloría del Estado, a más tardar a los dos días hábiles posteriores a que se haya dado el aviso del extravío o destrucción de documentos en sus oficinas, para el efecto de que se deslinden las responsabilidades legales correspondientes, así como realizar las acciones necesarias para su inmediata reposición;

**XVIII.-** Recibir los recursos administrativos registrales que se interpongan en contra de los actos emanados de su Oficina Registral y, en el supuesto de que falte alguno de los requisitos establecidos en la presente Ley, prevenir al recurrente para que en el término de tres días hábiles subsane la omisión, realizando el apercibimiento respectivo;

**XIX.-** Recibir y remitir los recursos administrativos registrales, dentro de los plazos establecidos en la presente Ley, a la unidad administrativa de la Secretaría competente para conocer, sustanciar y dejar en estado de resolución; debiendo acompañar los demás documentos presentados por el recurrente, así como su informe y constancias en las que sustente el acto impugnado;

**XX.-** Acatar de inmediato las resoluciones del recurso administrativo registral que se dicten con base a la Ley;

**XXI.-** Turnar en forma inmediata los asuntos de carácter jurisdiccional y demás de naturaleza análoga, acompañados de los requisitos y constancias que establece la Ley y que obren en su poder, a la unidad administrativa de la Secretaría competente para la tramitación de estos;

**XXII.-** Notificar los actos administrativos que emitan las autoridades registrales, en los casos y en la forma en que determinen las disposiciones legales y normatividad aplicables; y

**XXIII.-** Las demás que le sean conferidas por este u otros ordenamientos.

**Artículo 12.-** Los Registradores Públicos serán nombrados por el Secretario con sujeción a los procedimientos, planes o programas que al efecto se establezcan para la profesionalización y capacitación del personal del Instituto.

**Artículo 13.-** Con el fin de garantizar que los servidores públicos que presten el servicio registral y catastral lo realicen atendiendo los principios de eficiencia, eficacia y certeza, se establecerán en el reglamento las medidas necesarias para profesionalizar el servicio público registral y catastral, teniendo éstas el carácter de obligatorias.

**Artículo 14.** Para efectos del artículo anterior se creará un órgano colegiado denominado Consejo de Profesionalización del Servicio Público Registral y Catastral encargado de establecer las políticas para el ingreso, desarrollo profesional y evaluación del personal, en términos de lo dispuesto en el Reglamento.

El Consejo dictará las medidas para la capacitación permanente de los servidores públicos adscritos al Instituto.

**Artículo 15.-** Los servidores públicos que integren la Dirección se sujetarán a lo dispuesto por el Consejo de Profesionalización del Servicio Público Registral y Catastral.

**Artículo 30.-** El Registrador Público no registrará de oficio actos jurídicos, aun cuando los conozca.

**Artículo 33.-** El principio de legalidad o calificación registral consiste en la función atribuida al Registrador Público para examinar cada uno de los documentos que se presenten para su inscripción y para determinar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse, sino también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma exigidos por ley, a fin de proceder en caso afirmativo a llevar a cabo la inscripción solicitada, previo el pago de los derechos correspondientes del Registro o, en caso contrario, a suspenderla si el documento tiene defectos subsanables o denegarla si los defectos son insubsanables.

**Artículo 51.-** Los Registradores Públicos certificarán si en el folio se encuentra inscripción relativa a la afectación de planes y programas de desarrollo urbano o ecológico.

**Artículo 55.-** Para respaldar el sistema de folio, las oficinas registrales tendrán un archivo en el que se conservará la información que sustenta al sistema, el cual se denominará acervo registral, siguiendo los lineamientos que para el efecto establezca el Reglamento y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 68.-** Asiento es el acto por el que el Registrador Público materializa en el folio o partida correspondiente el acto jurídico inscrito, ya sea en su modalidad de inscripción o de anotación, las que se realizarán conforme a esta Ley y su Reglamento. Salvo excepción prevista en ley, las solicitudes de inscripción y anotación se realizarán en un término que no excederá de cinco días hábiles a partir de su calificación.

**Artículo 73.-** El Registrador Público hará el asiento si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse y satisface las formalidades exigidas por la ley, debiendo contener los requisitos a que se refiere esta Ley y su Reglamento. En caso contrario devolverá el título sin registrar, expresando por escrito la causa y fundando su negativa, siendo necesaria resolución administrativa que ordene el registro.

**Artículo 78.-** El Registrador Público realizará la calificación registral en un término que no exceda de cinco días. En el caso de que el título no satisfaga los requisitos de ley, cuando éstos sean subsanables, se suspenderá por el término de ocho días el registro a efecto de que el interesado subsane la causa del rechazo.

**Artículo 80.-** Los Registradores Públicos ejercerán bajo su absoluta responsabilidad la función calificadora respecto de la procedencia o improcedencia de la inscripción o anotación del documento presentado ante ellos.

**Artículo 85.-** En los actos que se señalan en las fracciones III, IV y VI del artículo anterior, el Registrador Público hará una nota de presentación con vigencia de quince días hábiles, a efecto de que los interesados puedan realizar los pagos de derechos correspondientes a su anotación preventiva, que queda estrictamente condicionada al pago. Si la anotación se hiciera en su oportunidad, surtirá efectos desde su presentación.

**Artículo 86.- ...**

**I. ...**

**a) a b) ...**

**c)** Si se confirma la calificación hecha por el Registrador Público, transcurrido el término señalado por el artículo 138 y de no haber recibido notificación por parte de autoridad competente, de que se haya iniciado procedimiento que combata la confirmación, se cancelará la anotación preventiva. De igual manera se cancelará si transcurre un año sin que se notifique la resolución que haya tenido dicho procedimiento;

**d) a e) ...**

**De la II a la V.- ...**

**Artículo 87.-** Corresponderá a los interesados gestionar que las anotaciones cuya causa originadora continúe vigente sean prorrogadas por un término similar cuantas veces sea necesario, debiendo el Registrador Público otorgar la prórroga siempre que la solicitud se haya formulado dentro de la vigencia de la anotación y medie solicitud de instancia competente.

...

**Artículo 89.-** No se requerirá el consentimiento del titular de los derechos anotados para decretar la caducidad de anotaciones preventivas o del primer aviso preventivo. La caducidad produce la extinción del asiento por el simple transcurso del tiempo y ésta será declarada de oficio por el Registrador Público bajo su responsabilidad, en forma fundada y motivada, previo el cómputo de los plazos de vigencia, quedando a salvo el derecho de los usuarios a solicitarla.

**Artículo 91.-** El notario ante quien se pretende otorgar o se otorgue una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad de bienes raíces estará obligado a la presentación de los avisos preventivos que establece esta Ley, en la Oficina Registral correspondiente.

**Artículo 92.- ...**

**I.- ...**

**a) ...**

**b)** En esa solicitud, el notario deberá indicar el inmueble objeto del acto o actos a realizar, la operación u operaciones proyectadas, los nombres de los futuros contratantes y el antecedente registral, ya sea folio o partida. De calificarla procedente, el Registrador Público hará de manera inmediata la anotación o anotaciones correspondientes;

**c)** El notario solicitará al Registrador Público el certificado en el que conste la anotación del primer aviso preventivo, la situación registral que reporte el bien y la constancia relativa a las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos, que estuvieren inscritos en forma individualizada en su folio;

**d) ...**

**II.- ...**

**a)** Posterior a la presentación del primer aviso preventivo, después de firmada y autorizada preventivamente la escritura, el notario ante quien se celebre la operación podrá presentar el segundo aviso preventivo dentro de la vigencia del primero;

**b) ...**

**c)** Recibido el segundo aviso preventivo, el Registrador Público hará inmediatamente su anotación si resultare procedente. En caso de que exista diferencia entre la información de los avisos preventivos, el segundo aviso será rechazado;

**d)** Si el Notario no presenta para su inscripción definitiva el testimonio de cuya operación dio fe, mientras se encuentra vigente el primer aviso preventivo o dentro de los ciento ochenta días naturales contados a partir de la fecha de presentación del segundo aviso, por causas que le sean imputables, será responsable de los daños y perjuicios que este hecho genere ante terceros o ante quienes participen en la operación, independientemente de las sanciones que determina la Ley del Notariado.

Durante la vigencia de los avisos preventivos, el Notario ante quien se celebre la operación, podrá rectificar, en su caso, la información otorgada a la Oficina Registral, siempre y cuando se trate de errores ortográficos mecanográficos, aritméticos o de cualquier otro tipo, cuando no afecten los elementos esenciales del acto o actos jurídicos de origen.

### **III.- ...**

#### **a) a b) ...**

**c)** El Registrador Público constatará que la información de los avisos preventivos coincida con el instrumento presentado para inscripción. En caso de que exista diferencia, no surtirán efectos los avisos preventivos presentados, procediendo el Registrador Público a calificar las solicitudes de anotaciones o inscripciones que conforme a las notas de presentación estuvieren pendientes de calificación, para que surtan sus efectos de prelación.

**Artículo 95.-** Es requisito previo para el procedimiento de inmatriculación obtener de la Oficina Registral respectiva, un certificado que acredite que el bien de que se trata no está inscrito y no forma parte de otro inscrito. Para dicho fin el Registrador Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

**Artículo 100.-** El error de concepto sucede cuando al expresar en la inscripción alguno de los datos contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el Registrador Público se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquier otra circunstancia. El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación.

**Artículo 115.-** El Registrador Público procederá a cancelar las inscripciones del sistema registral de manera total o parcial cuando se presenten los supuestos previstos por los artículos que anteceden, haciendo la cancelación de tal manera que siempre permita consultar el historial de estos asientos.

**Artículo 117.-** La certificación es el acto registral mediante el cual el Registrador Público plasma en un documento denominado certificado, los asientos que obren en el Sistema, o las constancias que obren en el acervo registral. El Reglamento regulará la forma de llevar a cabo su expedición.

**Artículo 118.-** Las certificaciones deben expedirse con la firma del Registrador Público, así como con el sello oficial del Registro de que se trate, o bien por los medios electrónicos que garanticen la fidelidad de su contenido.

**Artículo 119.-** Los Registradores Públicos tendrán la obligación de expedir certificaciones a quien lo solicite y cumpla con los requisitos señalados para el efecto, cuando de la solicitud se desprenda la información correcta de lo que requiere y se acredite el pago de derechos correspondiente.

De resultar procedente, los certificados de no inscripción o de no propiedad, se expedirán en un máximo de cuatro días hábiles contados a partir del momento en que se cumpla con los requisitos exigidos para ello. En caso de otros certificados, en un plazo no mayor a dos días hábiles.

**Artículo 121.-** Cuando se requiera expedir un certificado de situación registral y exista algún título en proceso de inscripción o anotación, el Registrador Público procederá a resolver sobre la calificación registral pendiente, y posteriormente expedirá la certificación respetando la prelación de todos los títulos presentados para registro.

**Artículo 122.-** Si al realizar la búsqueda respectiva resultara que el inmueble objeto de la solicitud forma o pudiera formar parte de otro inmueble inscrito, el Registrador Público negará fundada y motivadamente la expedición de la certificación correspondiente.

**Artículo 125.-** Con el fin de cumplir a cabalidad con los principios registrales consagrados en el artículo 16 de este ordenamiento, deberá existir coordinación entre la función Registral y sus procesos vinculados, procurando a su vez que haya coordinación con las oficinas catastrales municipales en términos de los convenios que para tal efecto sean celebrados, con el propósito de diseñar y operar mecanismos que sirvan para los siguientes fines:

**I.-** Reforzar la certeza jurídica que otorga el Registro;

**II.-** Otorgar congruencia entre la información técnica catastral y jurídica registral;

**III.-** Coadyuvar al enriquecimiento del inventario de inmuebles que constan en las bases catastrales; y

**IV.-** Incrementar la recaudación de contribuciones que correspondan a los municipios.

**Artículo 126.-** Se establecerán las bases para que a través de los mecanismos de vinculación electrónica las Direcciones de Registro Público de la Propiedad y, de Catastro; así como, las oficinas catastrales municipales puedan consultar, de manera automática, el estado que guarda la base de datos inmobiliaria, alimentada de acuerdo con el ámbito de competencia de cada área, respecto al folio electrónico, identificación de características físicas del inmueble, cuentas catastrales y ubicación geográfica. Será responsabilidad de las autoridades relacionadas con este proceso, crear los mecanismos electrónicos para el correcto tráfico de la información.

**Artículo 127.-** La Dirección de Catastro del Estado, en coordinación con las oficinas catastrales municipales, proporcionará información sobre la realidad física y catastral que guarden los inmuebles representados en la cartografía catastral.

**Artículo 130.-** Los Registradores Públicos se sujetarán en materia registral comercial a los ordenamientos mencionados.

**Artículo 134.-** Las gestiones, solicitudes de servicios o promociones que se formulen ante el Director o los Registradores Públicos deberán realizarse por escrito y contendrán:

**I a la V...**

**Artículo 137.-** Quienes se consideren agraviados por los actos emanados de las autoridades registrales, podrán interponer el Recurso Administrativo Registral, el cual será substanciado y resuelto por el área que se determine en las disposiciones reglamentarias correspondientes.

El Recurso deberá agotarse antes de acudir a otros medios de defensa.

El Recurso procederá contra actos registrales emitidos por los Registradores Públicos o por el Director en el caso en que actúe como Registrador Público en ausencia o por excusa del titular de una Oficina Registral.

...

**Artículo 140.- ...**

**I a la II ...**

**III.-** Si a consideración del Registrador Público el escrito recursal cumple con los requisitos exigidos, o habiendo fenecido el plazo señalado en la fracción anterior, la autoridad registral lo remitirá dentro de los tres días hábiles siguientes a la autoridad resolutora, acompañando los demás documentos presentados por el recurrente, así como su informe y constancias en las que sustente el acto impugnado; y

**IV.- ...**

**Artículo 141.- ...**

**De la I a la II.- ...**

**III.-** Se dicte resolución definitiva al Recurso, la que podrá confirmar o modificar el acto impugnado, indicando con precisión sus nuevos efectos en este último caso. Derivado de la resolución del Recurso, el Director podrá instruir a los Registradores Públicos sobre las medidas que deberán realizar para mejorar la práctica registral.

## **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

**A T E N T A M E N T E**

**CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE Z. A, 22 DE OCTUBRE DE 2014**

**INTEGRANTES DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL  
PARTIDO ACCIÓN NACIONAL**

**DIP. JORGE FOUAD AGUILAR CHEDRAUI**

**DIP. JOSÉ DOMINGO ESQUITÍN LASTIRI**

**DIP. HERACLIO GERMÁN MARTÍNEZ MANZANO**

**DIP. CORONA SALAZAR ÁLVAREZ**

**DIP. JOSÉ GAUDENCIO VÍCTOR LEÓN CASTAÑEDA**

**DIP. MIGUEL ÁNGEL HUEPA PÉREZ**

**DIP. IRMA PATRICIA LEAL ISLAS**

**DIP. PABLO MONTIEL SOLANA**

**DIP. FRANCISCO RODRÍGUEZ ÁLVAREZ**

**DIP. PABLO RODRÍGUEZ REGORDOSA**

**DIP. FRANCISCO MOTA QUIROZ**

ESTA HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE PUEBLA.

**DIP. NEFTALÍ SALVADOR ESCOBEDO ZOLETTO**

**DIP. MARÍA DEL ROCIO AGUILAR NAVA**

**DIP. SERGIO EMILIO GÓMEZ OLIVIER**

**DIP. EUKID CASTAÑÓN HERRERA**

ESTA HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE PUEBLA.