



# BOLETIN OFICIAL

**Gobierno del Estado de Sonora  
Secretaría de Gobierno  
TOMO CL HERMOSILLO, SONORA.**

**JUEVES 31 DE DICIEMBRE DE 1992 No.53 SECC.XV**

**“1992, AÑO DE LA UNIVERSIDAD DE SONORA”**

G O B I E R N O   E S T A T A L  
P O D E R   L E G I S L A T I V O - P O D E R   E J E C U T I V O

LEY NUMERO 143  
CATASTRAL Y REGISTRAL DEL  
ESTADO DE SONORA



PODER EJECUTIVO  
GOBIERNO DEL ESTADO  
DE SONORA

EL C. LIC. MANLIO FABIO BELTRONES RIVERA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Sonora, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso del Estado, se ha servido dirigirme la siguiente L E Y :

N U M E R O 143

EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA LA SIGUIENTE

L E Y

CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA.

TITULO PRIMERO

CAPITULO UNICO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 10.- Las disposiciones de la presente Ley, son de orden público y de interés social y tienen por objeto establecer:

I.- Las normas y principios básicos de acuerdo con los cuales se llevarán a cabo las funciones catastral y registral del Estado;

II.- Las normas conforme a las cuales el Estado proporcionará el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que precisan de ese requisito, para surtir efectos contra terceros;

III.- Las normas y lineamientos de carácter técnico para la formulación del inventario de los bienes inmuebles en el Estado, tendientes a su identificación, registro y valuación; y

IV.- Las bases para la organización y funcionamiento del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora.

ARTICULO 2o.- Para los efectos de esta Ley y sus reglamentos, deberá entenderse por:

I.- Ley: la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora;

II.- Registro: el Registro Público de la Propiedad en el Estado;

III.- Terceros: todos aquéllos que tengan constituidos derechos reales y gravámenes sobre los bienes o derechos que sean objeto de inscripción;

IV.- Instituto: el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora;

V.- Registrador: el Encargado de la Oficina del Registro Público de la Propiedad que corresponda; y

VI.- Oficina: la Oficina del Registro Público de la Propiedad que corresponda.

## TITULO SEGUNDO

### DEL INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL

#### DEL ESTADO DE SONORA

## CAPITULO UNICO

### DE SU ORGANIZACION Y ATRIBUCIONES

ARTICULO 3o.- Se crea el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, como un órgano administrativo desconcentrado, con personalidad jurídica y autonomía técnica y operativa y jerárquicamente subordinado a la Dependencia de la Secretaría de Finanzas.

El Instituto contará con un Vocal Ejecutivo y con las unidades administrativas que se contemplen en el reglamento correspondiente. Además, contará con un Consejo Técnico Catastral, que tendrá las atribuciones a que se refiere el artículo 6o. de esta Ley.

ARTICULO 4o.- El Instituto tendrá las siguientes atribu-

ciones:

I.- Establecer las políticas, normas y lineamientos generales del catastro;

II.- Establecer la forma, términos y procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales y las obligaciones que en materia de catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, así como los servidores públicos, corredores, notarios y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, así como toda persona física o moral que realice funciones relacionadas con la aplicación de la presente Ley;

III.- Integrar los registros, vigilar y autorizar, en su caso, los trabajos y efectuar el levantamiento de los diferentes planos catastrales;

IV.- Determinar en forma precisa la localización de cada predio ubicado dentro del territorio del Estado;

V.- Formular la propuesta de planos y valores unitarios por zona, región o subregión catastral de terrenos y tablas de construcción en zonas urbanas y por hectáreas en zonas rurales, para su aprobación;

VI.- Practicar la valuación de los predios en particular, conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley;

VII.- Registrar oportunamente los cambios que se operen en los predios y por cualquier concepto alteren los datos contenidos en los registros catastrales;

VIII.- Ser el organismo permanente de investigación científica y tecnológica que tenga por objeto crear o reestructurar los métodos, sistemas y procedimientos para la valuación y registros catastrales;

IX.- Asesorar a los Ayuntamientos, cuando así lo soliciten sobre la instrumentación de los mecanismos técnicos inherentes a la aplicación, en su caso, de las contribuciones especiales por mejoras, y de cuotas aportadas por la comunidad en los términos del artículo 8o. de la Ley de Obras Públicas y de la fracción III del artículo 6o. de la Ley de Hacienda Municipal del

Estado;

X.- Auxiliar a los organismos, oficinas o instituciones cuyas atribuciones en materia de obras públicas, planificación u otros proyectos, requieran de datos contenidos en el catastro;

XI.- Organizar, integrar y administrar el Registro Público de la Propiedad en la Entidad;

XII.- Proporcionar a las personas que lo soliciten, la información registral que se encuentre en los archivos, conforme a los medios con que cuente la Institución, bajo los procedimientos establecidos en el reglamento respectivo y expedir certificaciones sobre las inscripciones y documentos que aparecen en los archivos registrales, así como certificaciones de existir o no, inscripciones relativas a los bienes, personas o documentos que se señalen por los solicitantes. Asimismo, deberá expedir, a solicitud expresa, copias certificadas de los documentos inscritos;

XIII.- Establecer los mecanismos de coordinación entre los datos catastrales y registrales para obtener la identificación plena y datos reales de los inmuebles inscritos; y

XIV.- Las demás que le confieran las leyes y reglamentos correspondientes.

ARTICULO 5o.- El Instituto contará con un Consejo Técnico Catastral que se integrará por: el Secretario de Finanzas quien lo presidirá; los titulares de las Secretarías de Planeación del Desarrollo y Gasto Público y de Infraestructura Urbana y Ecología; el Subsecretario de Finanzas; cuatro Presidentes Municipales, electos entre los que integran cada uno de los cuatro grupos que contempla el artículo 13 de la Ley de Hacienda Municipal; y el Vocal Ejecutivo, quien fungirá como Secretario del Consejo.

El Presidente del Consejo podrá invitar a funcionarios de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, ligados a la materia del Instituto, para que asistan a las reuniones, pudiendo opinar en relación con lo que en ella se trate.

El Consejo sesionará cuando menos dos veces al año

ordinariamente y extraordinariamente, cuando fuese necesario, y los acuerdos se tomarán por consenso mayoritario.

Habrá un suplente por cada miembro propietario.

ARTICULO 6o.- El Consejo Técnico Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Opinar sobre los trabajos de fotogrametría o de medición directa que son necesarias para las funciones catastrales;

II.- Opinar en relación con la propuesta de planos y valores unitarios por zona, región o subregión catastral de terrenos, y tablas de construcción en zonas urbanas y por hectáreas en zonas rurales, para su aprobación;

III.- Proponer adecuaciones a los derechos que por sus servicios reciba el Instituto en materia catastral, así como a los montos de las cuotas o de cualesquiera otros ingresos que deba percibir el propio Instituto por las demás actividades que realice y, asimismo, a los mecanismos o procedimientos necesarios para su cobro y percepción; y

IV.- Las demás que esta Ley, el reglamento y otras disposiciones aplicables le confieran.

ARTICULO 7o.- El Instituto tendrá su sede en la capital del Estado, independientemente de que, para el conocimiento y resolución de los asuntos de su competencia establezca oficinas o delegaciones en el número y circunscripción territorial que se requiera.

ARTICULO 8o.- Las relaciones de trabajo entre el Instituto y sus funcionarios y empleados, se regirán por la Ley del Servicio Civil para el Estado de Sonora.

TITULO TERCERO  
DEL CATASTRO

CAPITULO I  
DEL CATASTRO

ARTICULO 9o.- El Catastro para efectos de esta Ley, es

el inventario de la propiedad raíz en el Estado, estructurado por el conjunto de registros o padrones inherentes a las actividades relativas a la identificación, registro y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

ARTICULO 10.- El Catastro tiene por objeto obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente a la tierra y a las construcciones.

ARTICULO 11.- Las disposiciones de la presente Ley, regulan: la integración, organización y funcionamiento del catastro de los bienes inmuebles; la forma, términos y procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales y las obligaciones que en materia de catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, los servidores públicos, corredores, notarios y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, así como toda persona física o moral que realice funciones relacionadas con la aplicación de la presente Ley.

ARTICULO 12.- Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Sonora, deberán estar inscritos en el Catastro.

## CAPITULO II

### DE LAS OPERACIONES Y LA VALUACION CATASTRAL

ARTICULO 13.- Las operaciones catastrales tienen por finalidad efectuar la descripción y mensura de los predios, inscribirlos en los registros catastrales y valuarlos de acuerdo a lo establecido en esta Ley.

ARTICULO 14.- La localización de predios y el levantamiento de planos comprende las operaciones y trabajos necesarios para determinar sus características, tales como topografía, ubicación, uso y los datos jurídicos, socioeconómicos y estadísticos que requiere el catastro.

ARTICULO 15.- Con base en los elementos físicos del predio y los datos obtenidos según el artículo anterior, se elaborarán los planos catastrales que se requieran, por los

procedimientos técnicos que presten mayor garantía de exactitud para un conocimiento objetivo de las áreas y características del terreno y la construcción.

ARTICULO 16.- Todos los predios del Estado, deberán ser objeto de avalúo.

ARTICULO 17.- El valor catastral será determinado por el Instituto, el cual podrá ser provisional o definitivo. En ambos casos, el valor surtirá sus efectos a partir del día siguiente a aquél en que fuere fijado.

ARTICULO 18.- Para los efectos del artículo anterior, el Instituto formulará planos y tablas generales de valores unitarios de zona, región y subregión para ser aplicados a los respectivos lotes tipo. Tratándose de predios rurales, la formulación de las tablas generales se hará atendiendo a su clase y categoría, determinándose el valor unitario por hectárea. Las tablas y planos a que se refiere este artículo, deberán ser aprobados por el Secretario de Finanzas y publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, para entrar en vigor a partir de la fecha que se señale en cada uno de los acuerdos respectivos.

ARTICULO 19.- Los valores unitarios que proponga el Instituto, deberán ser análogos a los valores comerciales al momento de elaborarse el estudio correspondiente. Estos valores podrán ser objeto de revisión anualmente.

ARTICULO 20.- El valor catastral de los predios podrá actualizarse en los siguientes casos:

I.- Cuando el valor del predio tenga una antigüedad de más de un año;

II.- Cuando en el predio se hagan construcciones, reconstrucciones o ampliaciones de las construcciones ya existentes;

III.- Cuando la totalidad o parte del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique su régimen jurídico;

IV.- Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte notoriamente el valor;

V.- Cuando teniendo un valor catastral provisional se le formule avalúo determinado técnicamente tendiente a la fijación de su valor catastral definitivo;

VI.- Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de los predios; y

VII.- A solicitud del propietario o poseedor del predio cumpliendo los requisitos que en reglas de carácter general establezca el Instituto.

ARTICULO 21.- La valuación catastral, ya sea provisional o definitiva, se hará separadamente para el terreno y las construcciones. La suma de los valores resultantes será el valor catastral del predio.

ARTICULO 22.- Se considera que el valor catastral es provisional:

I.- Cuando se le aplique a un predio que no estaba registrado;

II.- Cuando se le dé a un predio que se subdivida;

III.- Cuando se le dé a un predio resultante de la fusión de dos o más; y

IV.- Cuando no se disponga de elementos técnicos y se le aplique administrativamente.

ARTICULO 23.- Tratándose de predios no registrados y en aquellos casos en que no se pueda determinar el valor catastral aplicable al predio, el Instituto, con base en los elementos de que disponga, determinará un valor provisional, asignando un valor al terreno y a las construcciones si las hubiere, lo más aproximado posible al que sería su valor catastral.

ARTICULO 24.- En el caso de un predio no registrado por causa imputable al propietario o poseedor, el valor provisional surtirá efectos desde la fecha en que debió haber efectuado el registro sin exceder de cinco años.

ARTICULO 25.- Mientras se practica la valuación correspondiente a cada porción del predio subdividido, se tendrá provisionalmente como valor catastral para cada una de esas porciones, la parte proporcional del total del predio, incluyendo

terreno y construcción.

ARTICULO 26.- En caso de fusión de dos o más predios en uno solo, el valor catastral provisional será la suma de los valores catastrales de los predios fusionados.

ARTICULO 27.- El valor catastral será definitivo cuando se efectúe el avalúo de los predios por el Instituto en los términos de esta Ley.

ARTICULO 28.- El Instituto hará la valuación catastral de la totalidad del predio en los casos de traslación de dominio o de terminación de nuevas construcciones. Tratándose de ampliación de la construcción, únicamente se valuarán las ampliaciones, sumándose este valor al de las construcciones ya existentes. En ambos casos, se aplicarán los valores aprobados en la fecha de la traslación de dominio, de terminación de las obras, o de su ocupación sin estar terminadas.

ARTICULO 29.- Recibida por el Instituto, la copia de los planos a que se refiere el artículo 40, primer párrafo de esta Ley, señalará la clave catastral a cada uno de los lotes de terreno que constituyan el fraccionamiento, misma que servirá de base para la identificación en el plano de las operaciones que posteriormente se realicen.

ARTICULO 30.- El fraccionador dará aviso al Instituto, de la terminación de las obras del fraccionamiento de que se trate, dentro de los quince días siguientes. Recibido el aviso de referencia, o en aquellos casos en que el fraccionador fuere autorizado para celebrar operaciones de compra-venta; promesa de venta, ventas con reserva de dominio o cualquier otro contrato preparatorio o preliminar, antes de la terminación de las obras de urbanización, el Instituto deberá:

I.- Empadronar los lotes del fraccionamiento, los cuales se consideraran como nuevos predios; y

II.- Valuar cada uno de los lotes del fraccionamiento.

ARTICULO 31.- En los casos de fraccionamientos que se ejecuten total o parcialmente, sin la autorización correspondiente o cuando el fraccionador lleve a cabo algunas de las

operaciones a que se refiere el artículo anterior, sin haber obtenido la autorización para enajenar los lotes del fraccionamiento, el Instituto empadronará dichos lotes y hará la valuación respectiva, con efecto a partir de la fecha de la primera operación.

ARTICULO 32.- Las valuaciones catastrales se harán conforme a las disposiciones de este capítulo y a los instructivos que el Instituto expida al efecto, los que se publicarán en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

El Instituto ordenará las valuaciones catastrales que se practicarán por analistas valuadores, que se identificarán con credencial oficial.

ARTICULO 33.- Los analistas-valuadores deberán presentarse en horas y días hábiles en el predio que deba ser objeto de la valuación, mostrando para ello la identificación correspondiente. Si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la valuación, ésta se hará administrativamente con base en los elementos de que se disponga y sin perjuicio de imponer al infractor las sanciones correspondientes.

ARTICULO 34.- El Instituto resolverá acerca de las instancias de reconsideración que presenten los propietarios o poseedores de predios, en relación con la fijación del valor catastral definitivo, siempre y cuando se argumente, en relación al avalúo, alguna de las razones siguientes:

- I.- Error en las medidas tomadas como base;
- II.- Inexacta aplicación de las tablas de valores; y
- III.- Asignación de una extensión mayor o clase y tipo diverso de las que efectivamente tenga el predio.

ARTICULO 35.- Contra las resoluciones dictadas en los términos del artículo anterior y respecto de aquellas contra las cuales no exista instancia de reconsideración, procederá el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

ARTICULO 36.- Para la mejor valorización de los predios en particular, el Instituto tendrá además las siguientes facul-

tades:

I.- Revisar y confrontar las manifestaciones o avisos presentados por los propietarios o poseedores de predios con los datos que obren en su poder;

II.- Solicitar los informes que estime necesarios de las oficinas públicas; y

III.- Calificar las manifestaciones o avisos y exigir a los interesados que los aclaren, comprueben o ratifiquen cuando sea necesario.

### CAPITULO III

#### DE LAS OBLIGACIONES

ARTICULO 37.- Todo propietario o poseedor de bienes inmuebles ubicados en la Entidad o sus representantes legales, tienen la obligación de manifestarlos en los plazos establecidos en esta Ley y en el reglamento respectivo, en las formas oficiales que para el caso aprueba el Instituto.

Los propietarios, inquilinos, o cualquiera otra persona encargada de un predio, están obligados a proporcionar al personal de Catastro debidamente autorizado para tal efecto, los datos o informes que les soliciten, así como permitirle el acceso al interior de los mismos, y dar toda clase de facilidades para la localización de los predios, levantamiento de los planos y demás operaciones catastrales.

Los propietarios, poseedores o sus representantes, están obligados a manifestar a el Instituto cualquier modificación que se haga a los elementos que caracterizan al predio, tales como construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, fusión o subdivisión de predios o cualquier otra contemplada por esta Ley, dentro de un plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha en que se hubiere realizado la modificación.

ARTICULO 38.- Los Notarios Públicos, Jueces o cualquiera otros funcionarios que tengan fe pública, que intervengan en el otorgamiento de contratos que pretendan transmitir o modificar el dominio directo de un predio, tienen la obligación de

manifestar por escrito al Instituto, en las formas oficiales respectivas, el tipo de operaciones que con su intervención, se realicen sobre los predios, dentro de los sesenta días hábiles - siguientes a la fecha de los contratos, disposiciones, o convenios en que intervengan o previamente a la autorización de la escritura correspondiente, si ésta es anterior.

Tratándose de particulares cuyas operaciones consten en documentos privados, los avisos a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la operación respectiva.

ARTICULO 39.- Todas las autoridades, dependencias o instituciones que intervengan o den autorización en aspectos que por cualquier motivo modifiquen las características de la propiedad raíz o de un predio en particular, están obligadas a manifestarlas al Instituto, dentro de un plazo de 30 días naturales, contados a partir de la fecha en que intervinieron o autorizaron la modificación de elementos que caractericen el predio.

Toda persona física o moral que lleve a cabo la elaboración de productos fotogramétricos en el territorio del Estado, estará obligado a proporcionar al Instituto, una copia de los mismos.

ARTICULO 40.- Las autoridades que intervengan en la autorización de fraccionamientos, están obligados a informar todo lo relativo a los mismos, remitiendo una copia de los planos al Instituto.

Además del procedimiento que deberán cumplir los fraccionadores en los términos de la sección IV, artículo 135 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, tienen la obligación de manifestar al Instituto, todas las operaciones que impliquen la modificación del dominio de lotes que formen parte del fraccionamiento, remitiendo copias de los contratos que den origen a tal modificación.

ARTICULO 41.- Las manifestaciones y avisos que deben ser presentados en los términos de esta Ley y sus reglamentos,

deberán hacerse en las formas que apruebe el Instituto y acompañar los documentos o planos que se exigen en las mismas.

No se eximen de la obligación anterior, a los propietarios o poseedores de predios, que por disposición de la Ley respectiva, estén exentos del pago de contribuciones a la propiedad inmobiliaria.

Cuando en las manifestaciones o avisos no se expresen los datos o no se acompañen los documentos o planos también requeridos, el Instituto dará un plazo de 15 días para que se corrija la omisión, que se contará a partir de la fecha en que los interesados reciban el requerimiento.

Si transcurrido dicho plazo y no se expresan los datos o se presentan los documentos o planos a que se refiere el párrafo anterior, el Instituto tendrá por no presentadas las manifestaciones o avisos, sin perjuicio de imponer al infractor las sanciones que procedan.

ARTICULO 42.- El Instituto expedirá copias certificadas de los planos y demás documentos que se le soliciten, relacionados con los predios, previo pago de las cuotas correspondientes.

ARTICULO 43.- El Código Fiscal del Estado es supletorio de la presente Ley, en cuanto a sus disposiciones no se opongan a la misma y permita resolver lo no previsto en ella en materia catastral.

#### CAPITULO IV

##### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MUNICIPIOS

ARTICULO 44.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado de Sonora, por sí, o a través de sus representantes en el Consejo Técnico Catastral del Instituto, podrán formular y proponer verbalmente o por escrito al Instituto, las reformas y adecuaciones que crean convenientes para ampliar la esfera de acción del propio Instituto en materia de catastro, para que en su caso, y llenados que sean los requisitos jurídicos formales, se proceda en consecuencia.

ARTICULO 45.- Los Ayuntamientos del Estado, deberán

proporcionar al Instituto, dentro de los plazos que en cada caso sean fijados, todos los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar y actualizar los registros catastrales, y la planeación y programación de políticas valuatorias.

ARTICULO 46.- Los Ayuntamientos proveerán lo necesario, dentro de la esfera de su respectiva jurisdicción y competencia, en acciones requeridas para la consolidación y desarrollo del Catastro del Estado de Sonora.

#### TITULO CUARTO

##### DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

#### CAPITULO I

##### DE LA FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

ARTICULO 47.- La función del Registro Público de la Propiedad consiste en proporcionar el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley precisan de ese requisito, para surtir efectos contra terceros.

#### CAPITULO II

##### DE LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES, DEL SISTEMA REGISTRAL Y DE LOS EFECTOS DEL REGISTRO

ARTICULO 48.- Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales y otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; y

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos obre la constancia de que el Notario Público, el Registrador, el Corredor Público, la autoridad municipal o el Juez del lugar, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y ratificación del contenido por las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.

ARTICULO 49.- Los actos ejecutados, los contratos

otorgados y las resoluciones judiciales pronunciadas en el Estado, en otra entidad federativa, o en el extranjero, sólo se inscribirán si estos tienen el carácter de inscribibles, conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamento y demás disposiciones legales aplicables

Si los documentos respectivos aparecen redactados en idioma extranjero, deberán presentarse debidamente traducidos y legalizados por las autoridades diplomáticas o consulares en los términos de las leyes respectivas.

ARTICULO 50.- El Registro se compondrá de las secciones que determine esta Ley y el reglamento respectivo.

El Sistema conforme al cual deberán practicarse las inscripciones y anotaciones, se sujetará a lo establecido en esta Ley y en el reglamento respectivo.

ARTICULO 51.- Los fedatarios, autoridades y entidades que legalmente extiendan documentos que conforme a la Ley deban ser inscritos en el Registro, deberán expedir para fines registrales, un testimonio o ejemplar con sus anexos, debidamente autorizados.

ARTICULO 52.- Los documentos que conforme a esta Ley sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir efectos en perjuicio de tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.

ARTICULO 53.- Los testamentos ológrafos no producirán efectos, si no son depositados en el Registro.

ARTICULO 54.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro, tiene efectos declarativos; salvo los casos de excepción que señale esta Ley y demás leyes aplicables.

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

ARTICULO 55.- No obstante lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a terceros de

buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante por algún vicio que no sea de carácter ilícito, o que su existencia no resulte de las constancias mismas del Registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

Cuando se hubiere hecho alguna anotación en el Registro respecto al carácter litigioso de los bienes, o porque se haya reclamado la nulidad del título del otorgante, el adquirente sí sufrirá las consecuencias de la nulidad, una vez declarada.

ARTICULO 56.- Salvo prueba en contrario, se presume que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva. De igual forma, se presume que el titular de una inscripción de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles, o de derechos reales sobre los mismos, o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona determinada, sin que previamente, o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registrador correspondiente, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece como dueño en el Registro.

ARTICULO 57.- Los derechos reales y, en general, cualquier gravamen o limitación de los mismos, para que surtan efec-

tos contra terceros, deberán ser inscritos en el Registro.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará también a los inmuebles que se comprendan en la hipoteca industrial, prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y en los demás casos similares previstos en otras leyes.

ARTICULO 58.- Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos y otros derechos inscribibles o anotables de la sociedad conyugal, sociedad legal y por separación de bienes, derivados del matrimonio, sólo surtirán efectos contra terceros si consta su existencia en la inscripción correspondiente en el Registro.

Para los efectos de este artículo, el fedatario o autoridad ante quien se otorgue un documento relacionado con inmuebles, derechos reales sobre los mismos y otros derechos inscribibles o anotables, deberán hacer constar la manifestación que las partes intervinientes hagan de su estado civil y del régimen patrimonial de su matrimonio.

ARTICULO 59.- Todas las inscripciones y anotaciones preventivas y definitivas, deberán ir debidamente selladas y firmadas por el Registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como la hora y fecha de presentación del documento inscrito.

Todos los demás asientos que se practiquen en los libros, podrán ir firmados por la persona autorizada mediante oficio por el Registrador y reunir los demás requisitos señalados en el párrafo anterior.

ARTICULO 60.- Las inscripciones y anotaciones preventivas y definitivas podrán anularse por virtud de resolución judicial dictada en el procedimiento, en el cual hayan sido parte los interesados.

Las inscripciones y anotaciones preventivas y definitivas que contengan errores materiales podrán ser corregidos por el Registrador, haciéndose constar en el mismo registro la corrección.

## CAPITULO III

## DE LA PRELACION REGISTRAL

ARTICULO 61.- La preferencia entre derechos reales sobre un mismo inmueble y otros derechos o gravámenes, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

Será preferente el derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 64 de esta Ley.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando tal aviso se hubiere dado extemporáneamente.

ARTICULO 62.- Los asientos del Registro, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos salvo resolución judicial en contrario.

ARTICULO 63.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro, sin perjuicio de la calificación registral, se determinará por la hora y fecha de entrada del documento al Registro, conforme a los datos asentados por la oficina en el control diario de entradas y salidas, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

En el acto de presentación de un documento, la Oficina deberá extender un comprobante de presentación que contendrá los siguientes datos:

- I.- La fecha, hora y número de entrada;
- II.- La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado, así como los datos que identifiquen dicho documento;
- III.- La naturaleza del hecho o acto de que se trate; y
- IV.- El nombre del interesado.

Una copia del comprobante de presentación que reciba el interesado, quedará en la Oficina para, con base en ella, anotar

el asiento de presentación en el Control Diario de Entradas y Salidas.

ARTICULO 64.- Una vez que se firme una escritura en que se adquiera, transmita, modifique o extinga la propiedad o la posesión de bienes inmuebles, o en que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que se ha registrado, el fedatario o autoridad ante quien se otorgó, a petición de parte interesada, hará llegar al Registro a más tardar el día hábil siguiente de la firma, un aviso por única vez, en el que conste la operación e inmueble de que se trate, así como la indicación de que se ha transmitido, modificado su dominio, o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido un derecho real sobre el mismo; los nombres de los interesados en la operación, el importe de la misma cuando corresponda, la fecha de la escritura y la de su firma, e indicación del antecedente registral en que estuviera inscrita la propiedad en el Registro. El Registrador, con dicho aviso y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente una anotación preventiva a la inscripción o inscripciones correspondientes. Si dentro de los sesenta días naturales siguientes a la fecha en que se hubiere firmado la escritura, misma fecha que se consignará en el aviso a que se refiere este artículo, se presentará el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de la anotación preventiva, la cual se citará en la inscripción definitiva. Si el testimonio se presenta después, su registro surtirá efectos desde la fecha de la presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado, darán el aviso a que este artículo se refiere, los fedatarios y autoridades señalados en la fracción III del artículo 48 de este ordenamiento, y dicho aviso producirá los efectos que se indican en el párrafo anterior.

La falta de avisos a que se refiere este artículo, hace responsable al que debe darlos de los daños y perjuicios que su omisión origine.

ARTICULO 65.- La inscripción definitiva de un derecho que haya sido inscrito preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la inscripción preventiva los produjo.

#### CAPITULO IV

##### DE LAS PERSONAS QUE TIENEN DERECHO A SOLICITAR EL REGISTRO Y DE LA CALIFICACION REGISTRAL

ARTICULO 66.- La inscripción de documentos en el Registro, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir, por el fedatario que haya autorizado la escritura de que se trate, o por las autoridades judiciales o administrativas en la esfera de su competencia.

Los interesados deberán presentar en todos los casos, los ejemplares que se requieran en razón del número de actos jurídicos que se contengan en el documento materia de inscripción, y cuando se trate de documentos que impliquen la constitución, transmisión o modificación de la propiedad o posesión de bienes inmuebles rústicos o urbanos, el interesado deberá presentar, con los documentos, un plano o croquis de los bienes, con su respectiva localización.

Los interesados, en todos los casos, deberán cumplir con los requisitos que establezcan esta Ley, el reglamento respectivo y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Practicada la inscripción, será devuelto al interesado el documento original correspondiente. Dicha inscripción contendrá: lugar, hora, día, mes, año, número, libro, sección, número de folios, sello y firma del Registrador y demás datos del pago de derechos registrales.

ARTICULO 67.- Para inscribir cualquier documento deberá constar el derecho, previamente inscrito, de la persona que otorgó aquél, o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una apertura de registro.

ARTICULO 68.- Inscrito un documento, no podrá inscribirse otro de igual o anterior fecha que, refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiere extendido el comprobante de presentación, tampoco podrá inscribirse otro documento de la clase antes expresada, mientras el asiento de presentación esté vigente.

ARTICULO 69.- Los Registradores, serán responsables de la calificación que hayan hecho de los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I.- Cuando el documento presentado no sea de los que deban inscribirse;

II.- Cuando el documento no revista la forma que señale la Ley;

III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando del mismo documento se desprenda la incapacidad de éstos;

IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real;

VII.- Cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen, en el supuesto de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en el segundo párrafo del artículo 57 de esta Ley, si se dan las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VIII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llevar el documento, de acuerdo con esta Ley, el reglamento respectivo y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 70.- El Registrador podrá, de oficio o a petición de parte, dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación del sentido de la calificación por medio del tablero de avisos de la oficina, modificar la calificación del -

documento para el efecto de autorizar la inscripción de éste, si encuentra que se trata realmente de un documento que reúne los requisitos para tal efecto.

Pasado el término que se señala en el párrafo anterior, la calificación sólo podrá ser modificada mediante recurso de revocación que se interpondrá ante el mismo Registrador, dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento de dicho término. El Registrador deberá resolver sin más trámite el recurso en un término de cinco días hábiles, contados a partir de su interposición.

Admitido para su trámite el recurso de revocación, el Registrador, procederá de inmediato, a practicar una inscripción preventiva, la cual surtirá sus efectos a partir de la fecha de presentación del documento.

Si tramitado el recurso se confirma la calificación, el perjudicado por ésta, podrá, dentro de los sesenta días siguientes a la notificación del sentido de la resolución a través del tablero de avisos de la Oficina, reclamarla en juicio sumario, que se seguirá únicamente en contra del Registrador responsable.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior, sin que haya sido notificado de la admisión de la demanda del Juicio Sumario, procederá a dejar sin efecto la inscripción preventiva.

Si la autoridad judicial ordena que se inscriba el documento rechazado, la inscripción definitiva surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó el documento.

#### CAPITULO V

#### DEL REGISTRO INMOBILIARIO

ARTICULO 71.- Se entiende por Registro Inmobiliario la operación registral relativa a documentos, actos o hechos jurídicos relacionados con el dominio o la posesión originaria de bienes privados, públicos o agrarios y los demás derechos reales

sobre inmuebles.

Dentro del Registro Inmobiliario se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio o posesión originaria de bienes privados, públicos o agrarios, y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III.- Los testamentos por efecto de los cuales, se deje la propiedad de bienes inmuebles o de derechos reales sobre inmuebles, debiendo hacerse la inscripción después de la muerte del testador. En esta hipótesis, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

IV.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

V.- Los demás documentos relacionados con la propiedad inmueble, que la leyes y otras disposiciones legales aplicables ordenen expresamente que sean registrados.

ARTICULO 72.- Serán objeto de anotación preventiva, dentro del Registro Inmobiliario:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos una vez que hayan sido radicadas por la autoridad judicial;

II.- El aviso preventivo del mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos, una vez que hayan sido radicadas por la autoridad judicial;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3189, del Código Civil para el Estado

de Sonora;

VI.- El acuerdo o decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación o de dominio o de derechos sobre bienes inmuebles;

VII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo, que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro; y

VIII.- Cualquier otro documento relacionado con la propiedad inmueble, que sea anotable preventivamente, de acuerdo con esta Ley y otras leyes aplicables.

La anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente del inmueble o derecho real a que se refiera dicha anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla y, en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la inscripción.

ARTICULO 73.- En los supuestos previstos en las fracciones II, IV, V, VI, y VII del artículo anterior, se observará lo siguiente:

I.- En relación con la fracción II, la anotación preventiva que se haga caducará en un término de cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la fecha de dicha anotación;

II.- Respecto de las fracciones IV y VII, podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente;

III.- En el caso de la fracción V, la anotación preventiva no producirá otro efecto que el indicado por el artículo 3191 del Código Civil para el Estado de Sonora; y

IV.- En el supuesto de la fracción VI, la anotación preventiva servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración; pero bastará la publicación del Decreto relativo en el Diario Oficial de la Federación o del acuerdo respectivo en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, en su caso, para que queden sujetos a los efectos del mismo, tanto el propietario o

poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posteriores a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva, salvo disposición legal que establezca que no es necesario este requisito.

ARTICULO 74.- A excepción de los casos en que la anotación preventiva cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales a que la misma se refiera, podrán enajenarse o gravarse, sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho dicha anotación.

ARTICULO 75.- Los documentos relativos al Registro Inmobiliario, deberán contener:

I.- La naturaleza, situación, ubicación, superficie, medidas y colindancias de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su nombre y número si los hubiere, clave catastral y las referencias a la inscripción anterior;

II.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho de que se trate;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el valor no fuere por cantidad determinada, los interesados estimarán dicho valor;

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; las modalidades establecidas; día cierto en que podrá exigirse su cumplimiento, cuando de la naturaleza de la hipoteca de que se trate sea factible precisarlo; el importe de dicha obligación o la cantidad máxima garantizada, cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los intereses, si se causaren, precisando la fecha a partir de la cual deban correr;

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquéllas de quienes procedan inmediatamente los bienes. En el caso de personas físicas deberán, además, expresarse la nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, régimen patrimonial del matrimonio, ocupación y domicilio. Los mismos datos deberán incluirse en el documento

respecto a todos los que intervengan en la operación. Tratándose de personas morales deberá acreditarse su existencia legal y la personalidad del representante legal;

VI.- La naturaleza del hecho o acto jurídico;

VII.- La fecha del documento, su número si tuviere y el funcionario que lo haya autorizado; y

VIII.- Los demás datos que de acuerdo a esta Ley, al del reglamento respectivo y a las demás disposiciones legales aplicables, deban contener.

ARTICULO 76.- Los documentos en virtud de los cuales deba practicarse una anotación preventiva o definitiva contendrán, cuando menos, el inmueble o derecho relacionados con la misma y sus referencias registrales; la causa de la inscripción y la persona a quien favorezca la anotación; y los datos señalados en las fracciones VI, VII y VIII del artículo anterior.

Las anotaciones preventivas o definitivas que deban su origen a embargo, secuestro, fianza y otros, expresarán la causa que haya dado lugar a aquéllas y el importe de la obligación que las hubiere originado.

ARTICULO 77.- Practicada una inscripción preventiva o definitiva, se harán las referencias a la misma en las otras inscripciones con las cuales se relacione y a las cuales afecte.

ARTICULO 78.- La primera inscripción relativa a un inmueble será de dominio o de posesión.

ARTICULO 79.- La apertura de registro en relación a bienes inmuebles se practicará:

I.- Mediante la inscripción de la resolución judicial relativa a la información de dominio, en los términos que preven- ga el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora; y

II.- Mediante la inscripción de la resolución judicial relativa a la información posesoria que se reciba en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles para el Estado

de Sonora.

CAPITULO VI  
DEL REGISTRO MOBILIARIO

ARTICULO 80.- Se entiende por Registro Mobiliario, la operación registral relativa a documentos, actos o hechos jurídicos relacionados con bienes muebles.

Dentro del Registro Mobiliario se inscribirán:

I.- Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 2562, del Código Civil para el Estado de Sonora;

II.- Los contratos de compraventa de bienes muebles, por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2566 del Código Civil para el Estado de Sonora;

III.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 3200 del Código Civil para el Estado de Sonora; y

IV.- Los demás documentos relacionados con bienes muebles y que la Ley ordene expresamente que sean registrados.

ARTICULO 81.- Los documentos relacionados con el Registro Mobiliario, deberán contener:

I.- Los nombres de los contratantes;

II.- La naturaleza del bien mueble objeto del contrato, con precisión de las características o señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable;

III.- El precio y la forma de pago estipulados en el contrato y, en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda; y

IV.- Los demás datos que de acuerdo a esta Ley, el reglamento respectivo y demás leyes aplicables, deban contener.

ARTICULO 82.- Para que una operación sobre bienes muebles sea inscribible, se requiere:

I.- Que recaiga sobre bienes muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable;

II.- Que el acto o contrato correspondiente haya sido celebrado dentro de la circunscripción territorial de la oficina ante la cual se presenta el documento;

III.- Que al contrato correspondiente se acompañe la factura original o documentos con los que legalmente se acredite la propiedad, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente; y

IV.- Que se dé cumplimiento a lo establecido por la fracción III del artículo 48 de esta Ley.

ARTICULO 83.- Si se trata de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, no será necesario acompañar la factura cuando el vendedor deba entregarla al comprador hasta que hubiere sido pagado el precio.

Si el vendedor entrega la factura sin la anotación a que se refiere el artículo siguiente, antes de que se le haya pagado totalmente el precio, perderá el derecho que le da la inscripción.

La anotación de la factura, en su caso, podrá ser hecha indistintamente por el Registrador o por el Notario o Corredor Público ante quien se hubiere otorgado el contrato.

ARTICULO 84.- Inscrita una operación en el Registro Mobiliario, al calce del contrato respectivo, el Registrador dejará constancia de los datos de la inscripción, y en la factura o documento con los que se acredite la propiedad, mencionará, además de estos datos, la operación efectuada con el bien mueble.

## CAPITULO VII

### DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES

ARTICULO 85.- El Registro de Personas Morales comprende:

I.- Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;

II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de las asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando haya comprobado el

Registrador, que existe la autorización a que se refiere el artículo 3025 del Código Civil para el Estado de Sonora; y

III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

ARTICULO 86.- Para que proceda la inscripción de documentos referentes a la constitución de personas morales, éstos deberán contener:

I.- El nombre y generales de los contratantes;

II.- La razón social o denominación;

III.- El objeto, duración, domicilio y nacionalidad;

IV.- El capital social si lo hubiere, y la aportación con que cada socio deba contribuir;

V.- La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;

VI.- El nombre de los administradores, las facultades y responsabilidad de los mismos;

VII.- Derechos y obligaciones de los socios y su responsabilidad;

VIII.- Normas para su disolución y liquidación; y

IX.- Los demás datos que deban contener, conforme a las disposiciones jurídicas que las rijan, a esta Ley, el reglamento respectivo y demás ordenamientos aplicables.

#### CAPITULO VIII

##### DEL DEPOSITO DE TESTAMENTOS OLOGRAFOS

ARTICULO 87.- Los testamentos ológrafos serán depositados en los términos que dispone el Código Civil para el Estado de Sonora.

Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el Registro, se observará lo dispuesto en el artículo 1640 del Código Civil para el Estado de Sonora.

ARTICULO 88.- El Registrador deberá autorizar un libro especial de registro de testamentos ológrafos, para los efectos previstos en el artículo 1633 del Código Civil para el Estado de

Sonora y proveerá lo necesario, bajo su responsabilidad, para la debida custodia del ejemplar del testamento depositado, hasta su entrega al mismo testador o al juez competente.

#### CAPITULO IX

##### DEL REGISTRO DE OTROS DOCUMENTOS

ARTICULO 89.- Además de los documentos relativos a los Registros Inmobiliario, Mobiliario, de Personas Morales y del Depósito de Testamentos Ológrafos, serán objeto de inscripción en el Registro, los siguientes documentos:

I.- El auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo, tanto en los intestados como en las testamentarias y, cuando lo haya, el auto de reconocimiento de legatarios;

II.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes; y

III.- Los demás documentos que esta Ley y demás disposiciones legales aplicables ordenen expresamente que sean registrados y que no correspondan a los otros registros señalados en la primera parte de este artículo.

#### CAPITULO X

##### DEL REGISTRO DE DOCUMENTOS RELACIONADOS

##### CON EL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 90.- Se inscribirán en el Registro, todos aquellos documentos relacionados con el desarrollo urbano, que por virtud de leyes, reglamentos, decretos y otros actos de autoridad, deban ser objeto de publicidad registral.

ARTICULO 91.- Las inscripciones que deban efectuarse por disposición de las leyes, reglamentos y decretos que regulen el desarrollo urbano, se sujetarán a lo establecido en dichos ordenamientos y en lo que corresponda, a lo preceptuado en esta Ley, en el reglamento respectivo y en las demás disposiciones jurídicas aplicables.

## CAPITULO XI

## DE LA EXTINCION Y CANCELACION DE LOS ASIENTOS

ARTICULO 92.- Las inscripciones definitivas, en cuanto a tercero, no se extinguen sino por cancelación o por el registro de una nueva transmisión del dominio o del derecho real inscrito a favor de otra persona.

ARTICULO 93.- Las inscripciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción definitiva.

ARTICULO 94.- Las inscripciones preventivas y definitivas y sus correspondientes anotaciones marginales, pueden cancelarse por consentimiento de las partes, siempre que éstas lo sean legítimas, tengan capacidad para contratar y hagan constar su voluntad de modo auténtico. También pueden cancelarse por orden judicial o administrativa, conforme lo establezcan las leyes respectivas.

Tratándose de derechos reales distintos de la propiedad, la cancelación podrá hacerse por renuncia unilateral que haga el titular del derecho, por medio de documento auténtico, siempre y cuando no reporte ese derecho ningún gravamen a favor de otro, caso en el cual será menester la conformidad de éste, expresada en forma indubitable.

ARTICULO 95.- Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de inscripciones preventivas o definitivas, cuando:

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

II.- Se extinga, también por completo, el derecho inscrito;

III.- Se declare la nulidad del acto consignado en el documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

IV.- Se declare la nulidad de la inscripción;

V.- Sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el

gravamen, en el caso previsto en el artículo 2582 del Código Civil para el Estado de Sonora; y

VI.- Tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años de la fecha de la inscripción, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

ARTICULO 96.- Podrá pedirse y deberá declararse, en su caso, la cancelación parcial de la inscripción preventiva o definitiva, cuando:

I.- Se reduzca el bien objeto de la inscripción; y

II.- Se reduzca el derecho inscrito.

ARTICULO 97.- Las inscripciones preventivas, caducarán a los dos años de su fecha, salvo aquéllas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, por mandato de las autoridades que las decretaron, o del Juez que conozca del juicio a que se refiere el artículo 70 de esta Ley, podrán prorrogarse una o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea inscrita antes de que caduque la inscripción.

La caducidad produce la extinción de la inscripción respectiva, por el simple transcurso del tiempo, pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se anote la cancelación de dicha inscripción.

ARTICULO 98.- Cancelada una inscripción, se presumen extinguidos los efectos producidos por la misma.

ARTICULO 99.- Los padres, en ejercicio de la patria potestad de sus menores hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, sólo pueden consentir la cancelación de la inscripción hecha en favor de sus representados, en el caso de pago o por sentencia judicial.

ARTICULO 100.- La cancelación de inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse:

I.- Presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado, en el acto de su otorgamiento, los títulos endosables;

II.- Por solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, que conste de modo auténtico, a la cual se acompañan inutilizados los referidos títulos; y

III.- Por ofrecimiento de pago o consignación del importe de los títulos, tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.

ARTICULO 101.- Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador se cancelarán totalmente, si seriere constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de títulos inutilizados. Procederá también la cancelación total si se presentaren, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previo los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

ARTICULO 102.- Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan por lo menos, a la décima parte del total de la emisión.

ARTICULO 103.- Podrá también cancelarse, total o parcialmente, la inscripción de la hipoteca que garantice tanto títulos nominativos como al portador, por consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre que esté autorizado para ello y declare, bajo su responsabilidad, que ha recibido el importe por el que se cancela.

ARTICULO 104.- Podrán pedir la cancelación de una inscripción las partes que hayan intervenido directamente en el acto o contrato de cuya inscripción se trate, y cualquier otra persona que resulte perjudicada por esta inscripción; debiendo

tramitarse la solicitud respectiva conforme lo establezca la ley aplicable, cuando la cuestión surja entre las partes y lo inscrito sea una demanda, un embargo o cualquier otro acto judicial que no sea una sentencia, y en juicio sumario en todos los demás casos, salvo que alguna disposición especial establezca otra cosa.

ARTICULO 105.- Las cancelaciones se harán en la forma que fije el reglamento respectivo; pero deberán contener para su validez, los datos necesarios a fin de que con toda exactitud se conozca cuál es la inscripción que se cancela, la causa por la que se hace la cancelación y su fecha.

#### CAPITULO XII

##### DE LA DETERMINACION Y PAGO DE DERECHOS

ARTICULO 106.- Sólo se prestarán los servicios registrales, previo el pago de los derechos correspondientes, en las oficinas recaudadoras, salvo las excepciones previstas en las leyes.

ARTICULO 107.- Si no hubiere conformidad con la determinación que se haya hecho del monto de los derechos por servicios registrales, podrá hacerse, desde luego, el pago bajo protesta o garantizarse en algunas de las formas previstas por los ordenamientos fiscales, caso en el cual se prestará el servicio registral solicitado.

ARTICULO 108.- Si de la calificación de los documentos presentados para su inscripción o anotación resultare que la misma es improcedente, la Oficina notificará al interesado para que, en su caso, interponga los recursos que correspondan, o bien, solicite la devolución del pago de lo indebido, conforme a lo establecido en los ordenamientos fiscales aplicables.

ARTICULO 109.- Cuando el servicio registral haya sido requerido por alguna autoridad, los derechos correspondientes serán cubiertos por quien haya solicitado tal requerimiento ante dicha autoridad.

TITULO QUINTO  
DE LA COORDINACION CATASTRAL Y REGISTRAL

CAPITULO UNICO  
DE LA COORDINACION CATASTRAL Y REGISTRAL

ARTICULO 110.- El Instituto, independientemente de llevar a cabo las funciones catastral y registral conforme lo establece esta Ley, establecerá las normas básicas y los lineamientos generales para la existencia de una coordinación entre los datos del área de Catastro y la del Registro, para obtener la certeza en la descripción y localización de los bienes inmuebles inscritos.

ARTICULO 111.- Para el funcionamiento de la coordinación entre las funciones catastral y registral, el Instituto dispondrá lo necesario para que el área encargada del Catastro proporcione la realidad física que guarden los inmuebles, aportando a su vez el área del registro, el dato jurídico de propiedad e historia de dichos inmuebles. Igualmente, se deberá de contar con tecnología avanzada para la captura de información y estadística.

ARTICULO 112.- Las áreas de Catastro y del Registro deberán estar coordinadas de tal manera que la primera deberá proporcionar a esta última los planos necesarios para poder ubicar los inmuebles. A todo acto inscribible en el Registro deberá de acompañarse un plano descriptivo y de ubicación del inmueble.

ARTICULO 113.- Los Notarios, Jueces, Registradores, particulares y cualquier autoridad o funcionario ante quien se haya celebrado algún acto que se refiera a cualquier cambio de información captada por el Catastro e inscrita en el Registro, - está obligada a informar de ello al Instituto para los efectos de la coordinación correspondiente.

TITULO SEXTO  
DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS

## CAPITULO I

## DE LAS RESPONSABILIDADES PENAL Y ADMINISTRATIVA

ARTICULO 114.- Los funcionarios y empleados del Instituto, estarán sujetos a las responsabilidades de tipo penal y administrativa en que incurran en el ejercicio de sus funciones, derivadas del incumplimiento de las obligaciones que al efecto les impone la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios, debiéndose estar a lo dispuesto en dicho ordenamiento para los efectos de determinar las sanciones, procedimientos y autoridades competentes para aplicarlos.

## CAPITULO II

## DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL

ARTICULO 115.- Los funcionarios y empleados del Instituto, independientemente de las responsabilidades penal y administrativa en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

I.- Rehusen recibir un documento sin fundamento legal, o no practiquen el asiento de presentación por el orden de entrada del documento;

II.- Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado;

III.- Retarden sin causa justificada la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible, o la expedición de certificados; y

IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan, salvo que el error u omisión no le sea imputable.

## TITULO SEPTIMO

## DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

## CAPITULO UNICO

## DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 116.- Las infracciones a la presente Ley serán sancionadas con multa, calculada con base en el salario mínimo general diario de la zona económica donde se ubique la capital del Estado, vigente al momento de cometerse la infracción, con-

forme a las disposiciones siguientes:

I.- Por infracciones a los artículos 30, 37, y 39 se impondrá una multa equivalente a una cantidad de una a diez veces el salario mínimo;

II.- Por infracciones a los artículos 33, 38, y 40, se impondrá una multa equivalente a una cantidad de diez a veinte veces el salario mínimo; y

III.- Por infracción a las disposiciones no previstas en las fracciones anteriores, y de acuerdo a la gravedad de la infracción, se impondrá una multa equivalente a una cantidad de veinte a cincuenta veces el salario mínimo.

Las multas a que este artículo se refiere se impondrán sin perjuicio de otras sanciones a que los infractores se hagan acreedores, en los términos de las leyes y reglamentos aplicables, para lo cual el Instituto girará comunicación a las autoridades competentes.

TITULO OCTAVO  
DE LOS RECURSOS  
CAPITULO UNICO  
DEL RECURSO DE REVOCACION

ARTICULO 117.- Procede el recurso de revocación, contra la calificación registral que emita el Registrador, en virtud de la cual niegue o suspenda la inscripción o anotación de un documento.

ARTICULO 118.- El recurso de revocación deberá interponerse en los términos y conforme al trámite que al efecto establece esta Ley y el reglamento respectivo.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley de Catastro del Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número 52, Sección XV, de fecha 29 de diciembre de 1983 y sus reformas. Asimismo, se abroga el Acuerdo

del Congreso del Estado, de fecha 12 de diciembre de 1904, que aprobó el Reglamento del Título XXIII, Libro 3o. del Código Civil, formado por el Ejecutivo, en uso de la facultad que le otorga la fracción II, artículo 73 de la Constitución 'Política del Estado, publicado en el Periódico Oficial "La Constitución", números 56, 57 y 58, de fechas 24, 27 y 29 de diciembre de 1904, así como sus reformas; la Ley número 100 que contiene el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Sonora, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, alcance al número 11, de fecha 8 de agosto de 1973 y la Ley número 17 que Suspende la Aplicación del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, derogando los artículos Primero y Séptimo Transitorios de la Ley número 100 de 25 de julio de 1973, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, número 40, de fecha 18 de mayo de 1974; se derogan los artículos del 3453 al 3500 del Código Civil para el Estado de Sonora, y se derogan las demás disposiciones que se opongan a la presente Ley.

ARTICULO TERCERO.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, proveerán lo conducente, en lo que corresponde y dentro de sus respectivas competencias, para la estructuración, operación y desarrollo del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora.

ARTICULO CUARTO.- Las inscripciones de los programas de desarrollo urbano y de todas aquellas resoluciones que lleguen a dictarse con apoyo en dichos programas, o en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se harán en los términos que señala el Decreto que Reforma y Adiciona el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, el 17 de noviembre de 1979, hasta en tanto se expida un nuevo Reglamento del Registro de los Programas de Desarrollo Urbano; así como de acuerdo con lo establecido en esta Ley y su reglamento respectivo, en lo que fueren aplicables.

ARTICULO QUINTO.- Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, contarán con un plazo de seis meses a partir de la vigencia de esta Ley, para inscribirlos en el Padrón Catastral, cuando no lo hayan

hecho. De no dar cumplimiento a lo anterior, se estará a lo previsto en el Título Séptimo, Capítulo Unico de esta Ley.

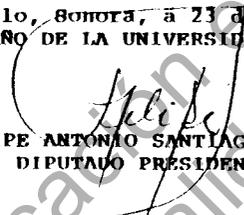
ARTICULO SEXTO.- Las atribuciones que en otras leyes y reglamentos se otorgan a la Dirección General de Catastro, se entenderán otorgadas al Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora.

ARTICULO SEPTIMO.- Cuando en los formularios, manifestación, avisos o demás documentos oficiales se aluda a disposiciones de las leyes que se abrogan, se entenderán que dichas disposiciones están referidas en lo aplicable a las que la presente Ley establece, por lo que las mismas, podrán seguir utilizándose hasta agotar su existencia.

Comuníquese al Ejecutivo para su sanción y promulgación.

SALEN DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

Hermosillo, Sonora, a 23 de Diciembre de 1992.  
"1992, AÑO DE LA UNIVERSIDAD DE SONORA"

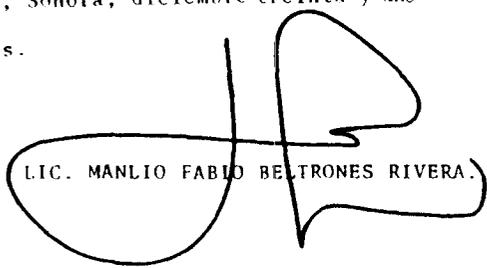
  
FELIPE ANTONIO SANTIAGO PALACIOS.  
DIPUTADO PRESIDENTE.

  
JOSE MARIA PARADA ALMADA.  
DIPUTADO SECRETARIO.

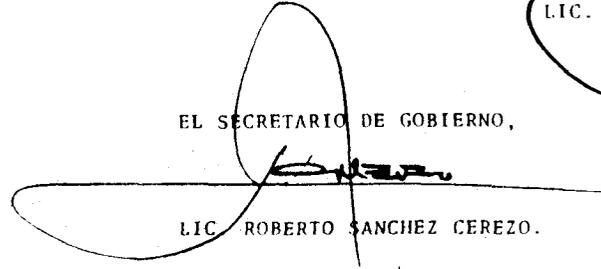
  
BARBARA GUTIERREZ DE URIAS.  
DIPUTADO SECRETARIO.

POR TANTO, mando se publique en el Boletín Oficial del Estado y se le dé el debido cumplimiento.

PALACIO DE GOBIERNO, Hermosillo, Sonora, diciembre treinta y uno de mil novecientos noventa y dos.

  
LIC. MANLIO FABIO BELTRONES RIVERA.

EL SECRETARIO DE GOBIERNO,

  
LIC. ROBERTO SANCHEZ CEREZO.